



Številka: 350-35/2019-14

Datum: 4. 3. 2021

**Mestna občina Ljubljana
Mestni svet**

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

GRADIVO PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.,
Verovškova 64, Ljubljana

NASLOV: Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka
za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine
Ljubljana s predlogom za hitri postopek

POROČEVALKE: Simona Remih, vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami,
Katja Osolin, vodja Odseka za urbano ekonomiko,
Simona Cijan, Odsek za urbano ekonomiko

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO:** Odbor za urejanje prostora

PREDLOGA SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog, da se Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana sprejme po hitrem postopku.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 218., 227. in 228. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 21., 25. in 27. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19 in 30/19 – popr. in 34/19) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo in 173/20) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju celotne Mestne občine Ljubljana.
- (2) Ta odlok določa naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:
- stroške obstoječe komunalne opreme,
 - preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
 - merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.
- (3) Merila iz prejšnjega odstavka, določena s tem odlokom, so:
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o),
 - faktor namembnosti objekta (F_n),
 - računski faktor površine (F_p) in
 - prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}).
- (4) Ta odlok določa tudi občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka, upoštevanje preteklih vlaganj ter izračun in odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

2. člen (obstoječa komunalna oprema)

- (1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana se odmerja za naslednjo komunalno opremo:
- ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo,
 - vodovodno omrežje,
 - kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo,
 - plinovodno omrežje,
 - vročevodno omrežje,
 - druge javne površine in
 - objekte za ravnanje z odpadki.
- (2) Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo po tem odloku so:
- javne ceste s pripadajočimi objekti,
 - javna razsvetljava in semaforizacija,
 - kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo (ločen sistem).
- (3) Druge javne površine po tem odloku so:
- otroška in športna igrišča,
 - parki,

- Pot spominov in tovarništva.

3. člen (pomen izrazov)

(1) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo:

1. faktor namembnosti objekta (F_n) je faktor, ki se določi za posamezne vrste objektov glede na namen njihove uporabe ob upoštevanju predpisa, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objekta. Kadar gre za večnamenski objekt, se celotni objekt klasificira po njegovem pretežnem namenu. Pojasnjevalna pravila za klasificiranje objektov so določena s tehnično smernico v skladu z zakonom, ki ureja graditev,
2. komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača Mestni občini Ljubljana. Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se odmeri, kadar se obstoječ ali načrtovan objekt posredno ali neposredno priključi na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma prične bremeniti posamezno vrsto komunalne opreme,
3. objekt je stavba, gradbeni inženirski objekt ali drug gradbeni poseg v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
4. prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka,
5. računski faktor površine (F_p) je faktor, ki se ga upošteva pri izračunu površine gradbene parcele stavbe v skladu s 14. členom tega odloka,
6. razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o) je razmerje, ki določa delež upoštevanja površine gradbene parcele stavbe in delež upoštevanja površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
7. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki:
 - se na novo neposredno priključuje oziroma uporablja obstoječo komunalno opremo ali
 - se posredno prek nove komunalne opreme priključuje oziroma uporablja obstoječo komunalno opremo ali
 - legalizira objekt ali
 - povečuje zmogljivost objekta ali
 - spreminja namembnost objekta,
8. zmogljivost objekta je bruto tlorisna površina stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836.

(2) Drugi izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v zakonu, ki ureja urejanje prostora, in v uredbi, ki določa podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in izračun komunalnega prispevka.

II. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

4. člen (stroški obstoječe komunalne opreme)

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme znašajo:

Obstoječa komunalna oprema	Stroški obstoječe komunalne opreme (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	1.458.086.711,96
Vodovodno omrežje	348.796.023,97

Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	587.893.819,42
Plinovodno omrežje	233.394.503,21
Vročevodno omrežje	203.645.223,32
Druge javne površine	206.748.843,00
Objekti za ravnanje z odpadki	174.592.173,28
Skupaj	3.213.157.298,16

5. člen

(preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, znašajo:

Obstoječa komunalna oprema	Cp _o (EUR/m ²)	Ct _o (EUR/m ²)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	38,12	53,95
Vodovodno omrežje	9,10	12,33
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	18,20	22,58
Plinovodno omrežje	7,83	10,17
Vročevodno omrežje	20,86	14,87
Druge javne površine	4,28	6,37
Objekti za ravnanje z odpadki	3,61	5,38
Skupaj	102,00	125,65

6. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o))

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, je 0,3:0,7.

7. člen

(faktor namembnosti objekta (F_n))

(1) Faktor namembnosti objekta (F_n) za stavbe je:

Šifra (CC-SI)	Vrsta objekta	F _n
1110	Enostanovanjske stavbe	0,7
1121	Dvostanovanjske stavbe	0,7
1122	Tri in večstanovanjske stavbe	1,0
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,0
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	1,0
1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,0
1220	Poslovne in upravne stavbe	1,0
1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,1
1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,0
1242	Garažne stavbe	1,0
1251	Industrijske stavbe	0,7

1252	Rezervoarji, silosi in skladišča	1,0
1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	1,0
1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	1,0
1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1,0
1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	1,0
1265	Stavbe za šport	1,0
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
1272	Obredne stavbe	1,0
1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	1,0

(2) Faktor namembnosti objekta (F_n) za gradbeno inženirske objekte je 0,5.

(3) Faktor namembnosti objekta (F_n) za druge gradbene posege je 1,0.

8. člen (računski faktor površine (F_p))

(1) Računski faktor površine (F_p) za vse vrste stavb je 3,8.

(2) Pri določitvi računskega faktorja površine (F_p) je upoštevana višina drugih virov financiranja, ki jih je Mestna občina Ljubljana pridobila za gradnjo kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo v sklopu projektov Dograditev kanalizacije v aglomeracijah v Mestni občini Ljubljana in Izgradnja III. faze Centralne čistilne naprave Ljubljana. Način določitve računskega faktorja (F_p) je razviden iz Elaborata za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana.

9. člen (prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}))

Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme je:

Obstoječa komunalna oprema	p_{sz} (%)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	94
Vodovodno omrežje	82
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	75
Plinovodno omrežje	96
Vročevodno omrežje	100
Druge javne površine	100
Objekti za ravnanje z odpadki	28

III. OPROSTITVE KOMUNALENGA PRISPEVKA

10. člen (občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)

(1) Plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se v celoti oprosti za gradnjo:

- neprofitnih stanovanj, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana,

- posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je Mestna občina Ljubljana in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije objektov.
- (2) Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana investitor samo dela objekta iz prejšnjega odstavka, se lahko oprostitev upošteva le za ta del objekta.
- (3) Plačila komunalnega prispevka se delno oprosti za gradnjo nestanovanjskih kmetijskih stavb, in sicer v višini 75%.

IV. PRETEKLA VLAGANJA

11. člen (upoštevanje preteklih vlaganj)

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uveljavlja v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj stavbnega zemljišča, na katerem se gradi objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek.
- (2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je dolžan v primeru uveljavljanja preteklih vlaganj iz prejšnjega odstavka predložiti dokazila oziroma ustrezno dokumentacijo za odstranjene objekte, iz katere so razvidni podatki o zmogljivosti in namembnosti odstranjenega objekta in njegovi priključenosti na obstoječo komunalno opremo. O upoštevanju predloženih dokazil odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Ne glede na določila prvega odstavka tega člena zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ne more uveljavljati preteklih vlaganj v primeru odstranitve nelegalnega objekta.
- (4) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uveljavlja v preteklosti plačane stroške za opremljanje stavbnega zemljišča, na katerem se nahaja objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih. O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.
- (5) Zavezancu za plačilo komunalnega prispevka, ki uveljavlja v preteklosti plačane stroške za opremljanje stavbnega zemljišča s posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na podlagi prejšnjega odstavka, se komunalni prispevek za to vrsto obstoječe komunalne opreme lahko zmanjša za največ 50 % vrednosti komunalnega prispevka za to vrsto obstoječe komunalne opreme, kar predstavlja ocenjeni delež stroškov komunalne opreme, ki služi neposrednemu priključevanju objektov na komunalno opremo (sekundarna komunalna oprema) in katerih plačilo je bilo predmet vlaganj zavezancev v preteklosti.

V. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

12. člen (izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

- (1) Za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se najprej določijo vrste obstoječe komunalne opreme, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba.
- (2) Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme iz prejšnjega odstavka se za stavbe izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo stavbe, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p0}(i) \times D_{p0}) + (A_{STAVBA} \times C_{t0}(i) \times D_{t0} \times F_n)) \times p_{sz}(i),$$

pri čemer posamezne oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{p0} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t0} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

(3) Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

(4) Za stavbe, ki se jim gradbene parcele v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo zato, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna, določila prejšnjega odstavka ne veljajo, površina gradbene parcele pa se jim določi na podlagi določil 14. člena tega odloka.

(5) Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme iz prvega odstavka tega člena se za gradbene inženirske objekte izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = A_{GIO} \times C_{t0}(i) \times D_{t0} \times F_n \times p_{sz}(i),$$

pri čemer posamezne oznake pomenijo:

- A_{GIO} : površina gradbenega inženirskega objekta,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v drugem odstavku tega člena.

(6) Če se odmerja komunalni prispevek za objekte, ki se uvrščajo med druge gradbene posege, se komunalni prispevek izračuna ob smiselnem upoštevanju drugega in petega odstavka tega člena.

(7) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme iz drugega, petega ali šestega odstavka tega člena po enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}} = \sum KP_{\text{obstoječa}}(i),$$

pri čemer je $KP_{\text{obstoječa}}$ znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

13. člen

(posebnosti pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

(1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmerja zavezancu zaradi spremembe zmogljivosti ali namembnosti objekta, se izračuna tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po spremembi zmogljivosti ali namembnosti objekta in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Zavezancu se odmeri komunalni prispevek, ki predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in pred spremembo zmogljivosti ali namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se z odmerno odločbo ugotovi, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo že poravnal.

(2) Če zavezanec pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja pretekla vlaganja v primeru odstranitve in gradnje novega objekta, se pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo smiselno uporabijo določbe prejšnjega odstavka.

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve na zemljišču, na katerem je že bil odmerjen in plačan komunalni prispevek zaradi graditve, se ob smiselni uporabi prvega odstavka tega člena zavezancu upošteva že plačani komunalni prispevek v naslednjih primerih:

- če gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, ni bilo pridobljeno in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ali
- če je gradbeno dovoljenje za objekt, za katerega je bil plačan komunalni prispevek, prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi in ni bila uveljavljena pravica do vračila komunalnega prispevka.

14. člen

(posebnosti pri upoštevanju površine gradbene parcele stavbe in bruto tlorisne površine stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

(1) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe A_{GP} iz drugega odstavka 12. člena tega odloka upošteva površina, ki se določi po naslednji enačbi:

$$A_{GP} = ZPS \times F_p,$$

pri čemer posamezne oznake pomenijo:

- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- ZPS : površina zemljišča pod stavbo,
- F_p : računski faktor površine.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun komunalnega prispevka upošteva bruto tlorisna površina stavbe, določena na podlagi neto tlorisne površine stavbe iz uradnih nepremičninskih evidenc, pomnožena s faktorjem 1,2. Če zavezanec na podlagi uradnih listin dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, določene na ta način, se pri izračunu upošteva manjša površina.

(3) Določbi prvega in drugega odstavka tega člena se uporabljata tudi, če ni na voljo natančnejših podatkov o površini gradbene parcele stavbe in bruto tlorisni površini stavbe v naslednjih primerih:

- pri odmeri komunalnega prispevka pred legalizacijo obstoječih objektov, če ta še ni bil odmerjen in plačan oziroma na drug način še niso bile izpolnjene obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka, in
- pri odmeri komunalnega prispevka zaradi naknadne priključitve obstoječega objekta na novo vrsto obstoječe komunalne opreme, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen, in pri tem ne gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

(4) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna, se pri izračunu komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe A_{GP} iz drugega odstavka 12. člena tega odloka upošteva površina, določena na način iz prvega odstavka tega člena.

15. člen

(izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme)

(1) Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ($KP_{nova}(i) -$

$KP_{\text{obstoječa}}(i) \leq 0$), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi: $KP_{\text{obstoječa}}(i) - KP_{\text{nova}}(i)$.

(2) Če investitor in Mestna občina Ljubljana skleneta pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, ki ni predvidena v programu opremljanja, se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi ob smiselni uporabi prejšnjega odstavka.

(3) Če v primeru iz prvega in drugega odstavka tega člena za novo komunalno opremo ni sprejet program opremljanja oziroma ni sklenjena pogodba o opremljanju, je pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo enak izračunanemu komunalnemu prispevku za obstoječo komunalno opremo.

VI. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO

16. člen

(odmera komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

(1) Mestna občina Ljubljana odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve objekta ali zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča z odmerno odločbo.

(2) Za odmero zaradi graditve objekta se šteje odmera zaradi:

- novogradnje objekta,
- rekonstrukcije objekta v primeru povečanja zmogljivosti ali spremembe namembnosti objekta,
- spremembe namembnosti objekta,
- prizidave objekta,
- legalizacije objekta.

(3) Za odmero zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča se šteje odmera komunalnega prispevka v primeru, če se zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, na katero se obstoječi objekt doslej ni mogel priključiti oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba.

(4) Mestna občina Ljubljana lahko po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo tudi potem, ko je komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto obstoječe komunalne opreme, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen, in pri tem ne gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

17. člen

(vpogled v elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana je na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana in na spletni strani Mestne občine Ljubljana.

18. člen

(dokončanje postopkov)

Postopki odmere komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo v skladu s predpisi, ki so veljali pred njegovo uveljavitvijo.

19. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

20. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 350-35/2019-14
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

;

Obrazložitev
predloga Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana

I. Pravni temelji

Pravni temelji za sprejem predloga Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki v prvem odstavku 218. člena določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki so: stroški obstoječe komunalne opreme, preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in v tretjem odstavku 218. člena, da podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo sprejme občinski svet z odlokom;
- Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19), ki v 22. členu določa podlage za določitev stroškov obstoječe komunalne opreme, v 23. členu preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in v 25. členu merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da je Mestni svet Mestne občine Ljubljana pristojen za sprejemanje odlokov Mestne občine Ljubljana.

II. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, in ocena stanja

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana se trenutno odmerja na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11; v nadaljnjem besedilu: veljavni Odlok), ki je bil sprejet na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju in njegovih podzakonskih predpisov (Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka).

Pripravo novega odloka kot podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo narekuje nova zakonodaja. Obstoječe predpise s področja komunalnega prispevka sta nadomestila nova državna predpisa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) in Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) (v nadaljnjem besedilu: Uredba), ki na novo opredeljujeta področje odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Občine morajo svoje odloke s področja odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uskladiti z Uredbo najpozneje do 30. 3. 2021.

Predlog novega odloka je vsebinsko in oblikovno usklajen s smernicami in priporočili Ministrstva za okolje in prostor glede izdelave odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

III. Poglavitne rešitve

1. Obstoječa komunalna oprema

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana se odmerja za naslednjo komunalno opremo:

- ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo,
- plinovodno omrežje,
- vročevodno omrežje,
- druge javne površine (parki, otroška in zunanja športna igrišča, PST),
- objekte za ravnanje z odpadki.

2. Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se določi skladno z računsko formulo za izračun (določena v Uredbi) v odvisnosti od površine gradbene parcele stavbe (površine zemljišča za gradnjo ali pripadajočega zemljišča) ter bruto tlorisne površine stavbe (vsota vseh bruto etažnih površin stavbe) (v nadaljnjem besedilu: BTP), stroškov cene na enoto mere površine (gradbene parcele oz. BTP) ter dodatnih meril za odmero, ki jih predpisujejo zakonska določila in ki predstavljajo delež upoštevanja gradbenih parcel ali BTP, upoštevanje namembnosti objekta ter določitev računskih faktorjev za določitev gradbenih parcel in prispevne stopnje za plačilo komunalnega prispevka. S predlogom novega odloka so določene naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

2.1 Stroški obstoječe komunalne opreme

Stroški obstoječe komunalne opreme so določeni ob upoštevanju naslednjih izhodišč:

- stroški gradnje za vse vrste komunalne opreme razen za objekte za ravnanje z odpadki so določeni ob upoštevanju podatkov o komunalni opremi iz katastrov komunalne opreme (dolžine in dimenzije komunalnih vodov, površine posameznih ureditev, število objektov, ipd.) ter aktualnih stroškov gradnje posamezne vrste komunalne opreme na enoto mere na območju Mestne občine Ljubljana,
- stroški gradnje so za objekte za ravnanje z odpadki povzeti iz registra osnovnih sredstev,
- stroški projektne in upravne dokumentacija do gradnje ter stroški investicijskega inženiringa in nadzora so ocenjeni na 20 % stroškov gradnje,
- stroški odkupov zemljišč so določeni ob upoštevanju podatkov o površini zemljišč v lasti Mestne občine Ljubljana ter aktualnih stroškov odkupov zemljišč na enoto mere na območju Mestne občine Ljubljana,
- v stroških cest s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo, plinovodnega omrežja, vročevodnega omrežja in drugih javnih površin je upoštevan DDV. V stroških vodovodnega in kanalizacijskega omrežja ter objektov za ravnanje z odpadki DDV ni upoštevan, saj se vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter objekti za ravnanje z odpadki v lasti Mestne občine Ljubljana oddajo v poslovni najem upravljavcu teh omrežij.

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme znašajo:

Obstoječa komunalna oprema	Stroški obstoječe komunalne opreme (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	1.458.086.711,96
Vodovodno omrežje	348.796.023,97
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	587.893.819,42
Plinovodno omrežje	233.394.503,21
Vročevodno omrežje	203.645.223,32
Druge javne površine	206.748.843,00
Objekti za ravnanje z odpadki	174.592.173,28
Skupaj	3.213.157.298,16

2.2. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme so preračunani na enoto mere in sicer na m² vsote gradbenih parcel stavb in na m² bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnih območjih posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje (na vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in vročevodno omrežje) oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme (cestno omrežje, javne površine, odpadki).

Vsota gradbenih parcel na oskrbnem območju posamezne vrste komunalne opreme je določena na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID). V vsoti gradbenih parcel so upoštevana območja enot urejanja prostora z ustreznimi namenskimi rabami prostora (območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, posebna območja, območja za potrebe obrambe v naselju ter površine razpršene poselitve), ki so v nadaljevanju zmanjšana za območja znotraj regulacijskih linij javnih cest, predorov, podvozov, nadvozov, podhodov, nadhodov, pasaž, arkad, trgov, industrijskih tirov, vodotokov in vodne infrastrukture ter objektov okoljske in energetske infrastrukture. V vsoti gradbenih parcel na oskrbnih območjih cest s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo, vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo, plinovodnega omrežja in vročevodnega omrežja so upoštevane gradbene parcele, ki se nahajajo v 70 m pasu levo in desno od osi komunalnih vodovod posamezne vrste komunalne opreme. V vsoti gradbenih parcel na oskrbnih območjih drugih javnih površin in objektov za ravnanje z odpadki so upoštevane vse gradbene parcele na območju Mestne občine Ljubljana.

Vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste komunalne opreme je na pozidanih stavbnih zemljiščih določena na podlagi podatkov o obstoječih objektih iz Registra nepremičnin (za preračun iz neto tlorisne površine v bruto tlorisno površino je upoštevan faktor 1,2), na nepozidanih stavbnih zemljiščih pa na podlagi določil OPN MOL ID glede dopustnih velikosti in zmogljivosti objektov (faktor izrabe, faktor zazidanosti, faktor odprtih bivalnih površin, faktor zelenih površin, višina objektov, število etaž ipd.) ter ob upoštevanju dejanskih faktorjev izrabe na primerljivih že pozidanih območjih v Mestni občini Ljubljana.

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme, preračunani na m² gradbene parcele stavbe (Cp_o) in na m² bruto tlorisne površine objekta (Ct_o), znašajo:

Obstoječa komunalna oprema	Stroški obstoječe komunalne opreme (EUR)	Vsota gradbenih parcel stavb (m ²)	Vsota bruto tlorisnih površin objektov (m ²)	Cp _o (EUR/m ²)	Ct _o (EUR/m ²)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	1.458.086.711,96	38.250.003	27.025.082	38,12	53,95
Vodovodno omrežje	348.796.023,97	38.311.091	28.288.776	9,10	12,33
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	587.893.819,42	32.294.358	26.035.023	18,20	22,58
Plinovodno omrežje	233.394.503,21	29.817.888	22.956.649	7,83	10,17
Vročevodno omrežje	203.645.223,32	9.764.010	13.690.771	20,86	14,87
Druge javne površine	206.748.843,00	48.334.953	32.458.180	4,28	6,37
Objekti za ravnanje z odpadki	174.592.173,28	48.334.953	32.458.180	3,61	5,38
Skupaj	3.213.157.298,16			102,00	125,65

2.3 Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se sprejmejo s predlogom novega odloka, so:

- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o),
- faktor namembnosti objekta (F_n),
- računski faktor površine (F_p) in
- prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}).

2.3.1 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o)

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, je 0,3:0,7. Enako razmerje je določeno tudi v trenutno veljavnem odloku.

2.3.2 Faktor namembnosti objekta (F_n)

Faktor namembnosti objekta (F_n) se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri pripadajočem deležu za BTP stavbe in za posamezne stavbe znaša:

Šifra (CC-SI)	Vrsta objekta	F _n
1110	Enostanovanjske stavbe	0,7
1121	Dvostanovanjske stavbe	0,7
1122	Tri in večstanovanjske stavbe	1,0
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,0
1211	Hotelske in podobne gostinske stavbe	1,0
1212	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,0
1220	Poslovne in upravne stavbe	1,0
1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,1
1241	Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,0
1242	Garažne stavbe	1,0
1251	Industrijske stavbe	0,7
1252	Rezervoarji, silosi in skladišča	1,0

1261	Stavbe za kulturo in razvedrilo	1,0
1262	Muzeji, arhivi in knjižnice	1,0
1263	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1,0
1264	Stavbe za zdravstveno oskrbo	1,0
1265	Stavbe za šport	1,0
1271	Nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
1272	Obredne stavbe	1,0
1274	Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	1,0

Faktor namembnosti objekta (F_n) za gradbeno inženirske objekte je 0,5. Faktor namembnosti objekta (F_n) za druge gradbene posege je 1,0.

Vsi faktorji namembnosti objekta v predlogu novega odloka, ki znašajo 0,7, so enaki kot v trenutno veljavnem odloku. Za vse ostale objekte se po trenutno veljavnem odloku faktor namembnosti določi v odvisnosti od faktorja izrabe (razmerje med vsoto vseh BTP in površino gradbene parcele) in je med 1 in 1,3, kar je najvišji zakonsko dopustni faktor. Po novih (trenutno veljavnih) zakonskih določilih razločevanje faktorjev namembnosti glede na faktor izrabe ni več dopustno, zato je za vse vrste stavb določen faktor namembnosti 1, razen za trgovske in storitvene stavbe, katerim je določen faktor 1,1.

Veljavni odlok je dodatno upošteval tudi različen faktor dejavnosti (0,7) za kleti za vse stavbe, razen enostanovanjskih in dvostanovanjskih. Glede na nova (trenutno veljavna) zakonska določila razločevanje faktorja namembnosti znotraj iste stavbe ni več dopustno, zato za kleti ni več predpisan poseben faktor namembnosti.

2.3.3. Računski faktor površine (F_p)

Računski faktor površine (F_p) se uporablja za določitev površine gradbene parcele, kadar gre za obstoječe stavbe ali podatek o gradbeni parceli stavbe ni enoznačno določljiv iz druge dokumentacije. Z računskim faktorjem površine se ob upoštevanju stavbišča (površina zemljišča pod stavbo) določi "računsko" gradbeno parcelo, predvsem kadar ta ni enoznačno določljiva v vseh primerih. Ker bo v prihodnjih treh letih prišlo do odmere komunalnega prispevka za obstoječe objekte, ki se bodo priključili na novozgrajeno javno kanalizacijo po projektih »Dograditev kanalizacije v aglomeracijah v Mestni občini Ljubljana«, »Izgradnja javne kanalizacije za komunalne odpadne vode območja Rakova Jelša – jug«, »Izgradnja vakuumske kanalizacije Črna vas« in »Izgradnja kanalizacije na območju Ižanske ceste« bo Mestna občina Ljubljana računski faktor površine največkrat uporabljala prav za odmero komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti s kanalizacijskim omrežjem. Skladno z Uredbo se računski faktor površine F_p določi med 1,5 in 4. Na območjih, kjer bo zgrajena kanalizacija po navedenih 4 projektih, bo na kanalizacijo na novo priključenih 4.401 obstoječih objektov, katerim bo po uradni dolžnosti odmerjen komunalni prispevek za priključevanje na kanalizacijsko omrežje. Ocenjena višina komunalnega prispevka glede na mejno določena računski faktorja površine F_p (1,5 in 4) znaša med 13.240.000 EUR in 18.670.000 EUR. Investicija v izgradnjo kanalizacije po navedenih 4 projektih je 54.105.000 EUR, od tega je Mestna občina Ljubljana pridobila 33.885.000 EUR evropskih oziroma državnih sredstev, lastna investicija pa znaša 20.221.000 EUR. Obstoječi objekti bodo ob priključitvi na javno kanalizacijo prenehali z uporabo lastnih individualnih sistemov za odvajanje in čiščenje odpadne vode, zato se jim prizna vlaganja v lastne individualne sisteme v višini 10 % investicije Mestne občine Ljubljana v gradnjo kanalizacije na teh območjih. Glede na investicijo Mestne občine Ljubljana 20.221.000 EUR in zmanjšanja te investicije za 10 %, je ciljni komunalni prispevek za objekte na teh območjih cca 18.200.000 EUR, čemur ustreza računski faktor površine $F_p=3,8$, z uporabo katerega je ocenjeni komunalni prispevek za 4.401 novo priključenih objektov 18.240.000 EUR.

Zato je v predlogu novega odloka za vse vrste stavb določen računski faktor površine F_p 3,8.

2.3.4 Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}).

Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) je novost v zakonskih določilih in predstavlja sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka tako, da se končni komunalni prispevek za vsako vrsto komunalne opreme izračuna kot zmnožek izračunanega skupnega komunalnega prispevka in prispevne stopnje. Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) je lahko največ 100 odstotkov. S predlogom novega odloka so za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme predpisane različne višine prispevne stopnje zavezanca (p_{sz}) z namenom prilagoditve višine komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme glede na odmere po sedaj veljavnem odloku. Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme je:

Obstoječa komunalna oprema	p_{sz} (%)
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	94
Vodovodno omrežje	82
Kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	75
Plinovodno omrežje	96
Vročevodno omrežje	100
Druge javne površine	100
Objekti za ravnanje z odpadki	28

2.4 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna za vse vrste obstoječe komunalne opreme, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se za stavbe izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo stavbe, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe ter njuna vsota pomnoži s prispevno stopnjo, in sicer po naslednji računski enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p_0}(i) \times D_{p_0}) + (A_{STAVBA} \times C_{t_0}(i) \times D_{t_0} \times F_n)) \times p_{sz}(i),$$

pri čemer posamezne oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{p_0} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t_0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t_0} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Komunalni prispevek za gradbeno inženirske objekte in druge gradbene posege se določi s prilagojeno računsko enačbo.

2.5 Oprostitve plačila komunalnega prispevka

Plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se v celoti oprosti za gradnjo:

- neprofitnih stanovanj, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana,
- posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je Mestna občina Ljubljana in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice,

gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije objektov.

Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana investitor samo dela objekta iz prejšnjega odstavka, se lahko oprostitev upošteva le za ta del objekta.

Plačila komunalnega prispevka se delno oprosti za gradnjo nestanovanjskih kmetijskih stavb, in sicer v višini 75%.

Podobna določila so vsebovana tudi v veljavnem odloku.

2.6 Pretekla vlaganja

Upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uveljavlja v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj stavbnega zemljišča, na katerem se gradi objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je dolžan tem v primeru predložiti dokazila oziroma ustrezno dokumentacijo za odstranjene objekte, iz katere so razvidni podatki o zmogljivosti in namembnosti odstranjenega objekta in njegovi priključenosti na obstoječo komunalno opremo. O upoštevanju predloženih dokazil odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ne more uveljavljati preteklih vlaganj v primeru odstranitve nelegalnega objekta.

Upoštevanje preteklih vlaganj v primeru vlaganj zavezanca v izgradnjo posamezne vrste obstoječe komunalne opreme

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uveljavlja v preteklosti plačane stroške za opremljanje stavbnega zemljišča, na katerem se nahaja objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih. O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

Zavezancu za plačilo komunalnega prispevka, ki uveljavlja v preteklosti plačane stroške za opremljanje stavbnega zemljišča s posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na podlagi prejšnjega odstavka, se komunalni prispevek za to vrsto obstoječe komunalne opreme lahko zmanjša za največ 50 % vrednosti komunalnega prispevka za to vrsto obstoječe komunalne opreme, kar predstavlja ocenjeni delež stroškov komunalne opreme, ki služi neposrednemu priključevanju objektov na komunalno opremo (sekundarna komunalna oprema) in katerih plačilo je bilo predmet vlaganj zavezancev v preteklosti. Veljavni odlok je namreč posamezno vrsto komunalne opreme razdelil na primarni in sekundarni del, torej na del, ki predstavlja povezovalno in napajalno omrežje (primarno omrežje), ter del, ki predstavlja omrežje, na katerega se objekti neposredno priključujejo (sekundarno omrežje). Ker so bila vlaganja v komunalno opremo vedno vezana na infrastrukturo za neposredno priključevanje stavb, se prizna vlaganja v ta del omrežja, ki je ocenjen kot 50% skupne vrednosti posamezne vrste komunalne opreme.

IV. Finančne posledice sprejema odloka

1. Izračun komunalnega prispevka na novogradnjo

V nadaljevanju so prikazani primeri izračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za novogradnjo naslednjih vrst objektov:

- stanovanjska hiša,
- večstanovanjska stavba,
- poslovna stavba,
- trgovska stavba,

- gostinska stavba,
- stavba za izobraževanje,
- skladiščna stavba,
- industrijska stavba,
- nestanovanjska kmetijska stavba.

Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je za vse stavbe, razen za nestanovanjsko kmetijsko stavbo, upoštevano, da se priključujejo na naslednje vrste komunalne opreme:

- ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo,
- plinovodno omrežje,
- druge javne površine in
- objekte za ravnanje z odpadki.

Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za nestanovanjsko kmetijsko stavbo je upoštevano, da se priključuje na naslednje vrste komunalne opreme:

- ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- druge javne površine in
- objekte za ravnanje z odpadki.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je za vse vrste objektov izračun na podlagi predloga novega odloka in na podlagi veljavnega odloka. Zneski komunalnih prispevkov na podlagi predloga novega odloka in na podlagi veljavnega odloka so preračunani tudi na m² bruto tlorisne površine objektov nad terenom (EUR/m² BTP). Izračunan je faktor povečanja/zmanjšanja komunalnega prispevka glede na veljavno odlok (znesek komunalnega prispevka po novem odloku deljeno z zneskom komunalnega prispevka po veljavnem odloku).

Oznake v tabeli imajo naslednji pomen:

- GP: površina gradbene parcele stavbe
- BTP: bruto tlorisna površina objekta
- FI: faktor izrabe
- F_n: faktor namembnosti objekta

						Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo				
						PREDLOG NOVEGA ODLOKA		Faktor povečanja/zmanjšanja glede na veljavni odlok	VELJAVNI ODLOK	
Stavba	GP (m ²)	BTP (m ²)	BTP klet (m ²)	FI	F _n	EUR	EUR/m ² BTP		EUR	EUR/m ² BTP
Stanovanjska hiša	406	159	/	0,39	0,70	15.907	100	0,99	15.996	101
Stanovanjska hiša	518	256	/	0,49	0,70	22.791	89	1,02	22.454	88
Stanovanjska vrstna hiša	247	247	/	1,00	0,70	16.720	68	1,08	15.507	63
Večstanovanjska stavba	971	1.255	0	1,29	1,00	104.120	83	1,01	103.262	82
Večstanovanjska stavba	451	882	0	1,96	1,00	68.332	77	0,93	73.384	83
Večstanovanjska stavba (s kletjo)	1.096	1.596	642	1,46	1,00	172.385	108	1,18	146.498	92
Poslovna stavba	472	484	0	1,03	1,00	42.224	87	1,03	40.855	84
Poslovna stavba (s kletjo)	10.651	16.367	8.184	1,54	1,00	1.862.375	114	1,21	1.541.241	94
Trgovska stavba	6.352	2.079	0	0,33	1,10	285.643	137	1,06	269.019	129

Gostinska stavba	1.301	1.644	0	1,26	1,00	137.007	83	1,01	135.445	82
Stavba za izobraževanje	3.426	6.402	0	1,87	1,00	499.188	78	0,94	530.090	83
Skladiščna stavba	3.000	1.787	0	0,60	1,00	182.100	102	1,02	179.355	100
Industrijska stavba	8.738	2.703	0	0,31	0,70	309.207	114	0,95	325.835	121
Industrijska stavba	22.079	22.374	0	1,01	0,70	1.507.873	67	1,03	1.469.013	66
Industrijska stavba (s kletjo)	2.718	3.409	1.599	1,25	0,70	290.954	85	1,16	250.150	73
Nestanovanjska kmetijska stavba (gospodarski objekt) - z upoštevanom oprostitvijo 75%	644	444	0	0,69	0,70	6.087	14	1,01	6.024	14

Zneski komunalnih prispevkov za obstoječo komunalno opremo, izračunan na podlagi predloga novega odloka, so podobni zneskom komunalnih prispevkov, izračunanih na podlagi veljavnega odloka (odstopanja višin komunalnih prispevkov za posamezne vrste stavb so znotraj 8 % navzgor ali navzdol). Izjeme so stavbe z večjo bruto tlorisno površino v kletnih etažah. Pri teh stavbah (z izjemo enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb) se je namreč do sedaj po veljavnem odloku ločeno upoštevalo bruto tlorisne površine objektov v kleti, za katere se je upošteval nižji faktor namembnosti 0,7, poleg tega pa se je za te površine odmerjal samo komunalni prispevek za ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo ter vodovodno omrežje. Takšno razlikovanje pri upoštevanju bruto tlorisnih površin v kleti glede na nove (veljavne) državne predpise ni mogoče. Zaradi navedenega razloga se bo stavbam z večjimi površinami kletnih etaž komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po predlogu novega odloka povečal za ca 20 % glede na veljavni odlok.

Na podlagi primerjave višine komunalnih prispevkov po novem in veljavnem odloku ocenjujemo, da se bo s sprejemom predlaganega odloka zagotavljal namenski vir sredstev za gradnjo komunalne opreme v približno enakem obsegu kot do sedaj.

2. Izračun komunalnega prispevka za izboljšanje opremljenosti s kanalizacijskim omrežjem po projektih »Dograditev kanalizacije v aglomeracijah v Mestni občini Ljubljana«, »Izgradnja javne kanalizacije za komunalne odpadne vode območja Rakova Jelša – jug«, »Izgradnja vakuumske kanalizacije Črna vas« in »Izgradnja kanalizacije na območju Ižanske ceste«

Ocenjena višina komunalnega prispevka za priključitev 4.401 obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje po projektih »Dograditev kanalizacije v aglomeracijah v Mestni občini Ljubljana«, »Izgradnja javne kanalizacije za komunalne odpadne vode območja Rakova Jelša – jug«, »Izgradnja vakuumske kanalizacije Črna vas« in »Izgradnja kanalizacije na območju Ižanske ceste« je 18.240.000 EUR. Investicija Mestne občine Ljubljana v gradnjo kanalizacije po navedenih 4 projektih je 20.221.000 EUR (za izgradnjo kanalizacije je Mestna občina Ljubljana pridobila dodatnih 33.885.000 EUR evropskih oziroma državnih sredstev, saj je skupna vrednost investicije v izgradnjo kanalizacije po teh projektih 54.105.000 EUR).

Z odmero komunalnega prispevka za novo priključene objekte na kanalizacijsko omrežje po zgoraj navedenih projektih bo zagotovljenih 90 % stroškov investicije Mestne občine Ljubljana v gradnjo tega kanalizacijskega omrežja, Mestna občina Ljubljana pa bo morala iz lastnih sredstev zagotoviti 1.981.000 EUR.

V. Sodelovanje javnosti

Na podlagi četrtega odstavka 51. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo in 173/20) bo javnost lahko k predlogu odloka podala morebitne pripombe in predloge.

VI. Obrazložitev predloga za sprejem odloka po hitrem postopku

V skladu s tretjim odstavkom 122. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana predlagamo sprejem Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana po hitrem postopku iz razloga, ker bi s podaljševanjem roka sprejema lahko nastale težko popravljive posledice zaradi neustrezne pravne podlage za odmero komunalnega prispevka. Veljavni odlok namreč od 30. 3. 2021 ne bo več skladen z veljavno Uredbo.

Pripravila:

Simona Cijan, mag. manag.

Katja Osolin, univ. dipl. ing. arh.

Vodja Odseka za urbano ekonomiko



Simona Remškar, univ. dipl. kom.
Vodja Oddelka za ravnanje z
nepremičnim premoženjem

