



POVPRAŠEVANJE - praktične izkušnje občin pri odmeri komunalnega prispevka za nezahtevne objekte

VPRAŠANJE:

Na Skupnost občin Slovenije se je obrnila občina članica SOS z vprašanjem, ki se nanaša na prakso v občinah pri odmeri komunalnega prispevka za nezahtevne objekte.

Občina članica se sooča z naslednjo dilemo: naša zakonodaja (ZGO) določa postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Med drugim navaja, da je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja tudi potrdilo o plačanem komunalnem prispevku, vendar vse to za gradnjo manj zahtevnih objektov. Zakon o prostorskem načrtovanju pa navaja, da je potrebno komunalni prispevek plačati za vse objekte, ki se jim izdaja gradbeno dovoljenje in se kot taki lahko opredelijo z neto tlorisno površino in bremenijo komunalno opremo.

Težava nastane v tem, da v primeru izdaje gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte, upravna enota ne potrebuje potrdila o plačanem komunalnem prispevku, kar pomeni, da se lahko izda brez plačila komunalnega prispevka. Občine pa bi morale preko inšpekcijskega postopka ugotavljati plačilo komunalnega prispevka. V takšnem primeru gre za precej različne postopke, ki Občine postavlja v neenakovreden položaj pri izdajanju gradbenih dovoljenj za nezahtevne in enostavne objekte. Prav tako postopki za investitorje ne tečejo po enakem postopku.

Iz vidika zakonodaje sicer ni pravne praznine, kljub temu pa se občini zdi postopek, da bi morali občane zaradi zaveze plačila komunalnega prispevka za gradnjo nezahtevnega objekta preganjati z občinskimi inšpektorji, medtem ko je postopek izdaje gradbenega dovoljenja za manj zahtevne objekte jasno določen in zastavljen drugače.

Občino članico je zanimalo kakšna je praksa glede dotične problematike v drugih občinah.

ODGOVORI OBČIN ČLANIC SOS:

OBČINA 1

Za nezahtevne objekte (po starem so to pomožni objekt) imamo v našem osnovnem prostorskem dokumentu PUP določeno, da se jih ne priklaplja na komunalno infrastrukturo in posledično se za te objekte komunalni prispevek ne odmerja.

OBČINA 2

V občini smo se srečali s to problematiko in smo v tem smislu dopolnili odlok (ur.l. RS 80/2013). Komunalni prispevek obračunavamo enostavnim in nezahtevnim objektom, ki se

željijo samostojno priključiti na javno komunalno omrežje (vodovod, kanalizacijo) in za to podajo vlogo na podlagi neto tlorisne površine objekta po gradbenem dovoljenju oz uredbi (za enostavne objekte maksimalna velikost po uredbi) in velikosti parcele 250 m2- minimalna gradbena parcela po OPN.

V primeru spremembe takega objekta – prizidava gre za pravo gradbeno dovoljenje in se izvede poračun komunalnega prispevka skladno s pravil.

Ker ima občina režijski obrat, priklop na komunalne vode ni mogoč, dokler prispevek ni plačan, drugje pa je potrebno usklajeno delovanje s komunalami, ki izdajajo soglasje za priklope na komunalno omrežje.

V primerih ko se gradijo nezahtevni in enostavni objekti brez priklopov na komunalne vode, oziroma se koristijo komunalni vodi obstoječega objekta se komunalni prispevek ne obračuna – analogno z sistemom elektra.

Ni pa rečeno da je ta rešitev popolna, vendar omogoča vsaj približno pravičnost pri plačilu stroškov priklopa objekta na vodovod in kanalizacijo.

OBČINA 3

Občina za nezahtevne objekte ne odmerja komunalnega prispevka. Meni, da zakonodaja ni tako jasna, oziroma vsekakor ni usklajena. Kdaj bi naj občina sploh odmerila komunalni prispevek za gradnjo nezahtevnega objekta, saj občina komunalni prispevek v skladu z 79. čl. ZPNačrt odmeri:

- za potrebe gradnje na zahtevo zavezanca (oziroma na podlagi obvestila Upravne enote v imenu zavezanca)

Vlog seveda investitorji nezahtevnih objektov ne dajejo, saj jim tega tudi noben predpis ne nalaga. Za odmero po uradni dolžnosti pa v ZPNačrt podlage ni, saj se po uradni dolžnosti komunalni prispevek odmerja le v primerih izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo - 79. čl. ZPNačrt. In če mu občina že odmeri KP po uradni dolžnosti, kdaj ga je dolžan poravnati? Je to pred izdajo GD, pred pričetkom gradnje, po dokončani gradnji....? Na podlagi katerega predpisa mu občina določi ta rok plačila?

OBČINA 4

V naši občini se KP ne plačuje za nezahtevne objekte, kar pa nekateri investitorji izkoriščajo. Poiskati bi bilo potrebno rešitev enotnost zaračunavanja KP pri vseh občinah.

OBČINA 5

V zvezi z odmero komunalnega prispevka za nezahtevne objekte je v praksi težava. V občini imamo Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine. Skladno z odlokom bi morali poznati najmanj neto tlorisno površino objekta, da bi lahko odmerili komunalni prispevek. Ker za nezahtevne objekte ni projekta, nihče ne pozna neto tlorisne površine. Zato tega podatka občina ne more pridobiti in tudi ne more odmeriti komunalnega prispevka. Zato trenutno za nezahtevne objekte ne računamo komunalnega prispevka. Prav tako si težko predstavljam, kako bi komunalni prispevek odmerili po uradni dolžnosti, saj nimamo podatkov o objektu.

Navedeno zadevo bi bilo potrebno reševati v okviru krovne zakonodaje.

Glede na posvete v zvezi z graditvijo, ki trenutno potekajo v Sloveniji, menim, da bi bilo potrebno to enotno urediti z novim zakonom o graditvi objektov za celotno Slovenijo.

OBČINA 6

Strinjamo se, da občine dejansko nimamo pregleda nad vlogami za izdajo gradbenih dovoljenj za nezahtevne objekte pri UE.

Posledično tudi ne odmerimo komunalnega prispevka, razen seveda, če stranka vlogo poda sama. Glede na to, da Zakon o prostorskem načrtovanju določa, da bi morala UE zaprositi občino za podatek ali je bil plačan komunalni prispevek, torej obstaja podlaga za odmero, saj nikjer ni določeno, da je člen o odmeri komunalnega prispevka mišljen samo za manj zahtevne objekte.

Hkrati je tudi v zbirki odgovorov za investitorje objavljeno na spletni strani ministrstva, je zapisano naslednje:

Ali ima enostavni in nezahtevni objekt lahko priključke na infrastrukturo? Kako si zagotovim priključek? Ali sem v primeru priključitve takšnega objekta na komunalno infrastrukturo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?

Enostavni in nezahtevni objekt ima lahko samostojni priključek na infrastrukturo, če to omogoča prostorski akt oziroma predpisi občine. Za priključitev takšnega objekta na infrastrukturo je treba pri upravljavcu te infrastrukture pridobiti soglasje za priključitev, v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno področje infrastrukture. Za električni priključek je npr. v skladu z Energetskim zakonom treba pridobiti soglasje za priključitev pri elektro podjetju, ki je s strani SODO pooblaščen za izdajanje soglasij, za priključitev na vodovod, kanalizacijo ali na javno cesto pa soglasje upravljavca te infrastrukture oziroma občine. Na podlagi 80. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, če se zemljišče, namenjeno gradnji, nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

PODJETJE 1

Najprej je treba pojasniti, da zakon o prostorskem načrtovanju plačila komunalnega prispevka ne veže nujno na izdajo gradbenega dovoljenja, ampak na priključevanje na komunalno opremo. To je razvidno iz definicije zavezanca za plačilo komunalnega prispevka, ki je »... investitor oz. lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost«.

KP se odmerja za potrebe gradnje (v teh primerih običajno na zahtevo zavezanca v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja) ali zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča (takrat se praviloma odmeri z odločbo po uradni dolžnosti).

Ker so bili predpisi o graditvi objektov, ki določajo vsebino in obseg vloge za izdajo dovoljenja za nezahtevni objekt, sprejeti v času, ko so bili ti objekti definirani tako, da se niso smeli samostojno priključevati na komunalno opremo, vprašanje KP zanje ni bilo oportuno. Je pa postalo (žal le za občine) še kako pomembno po sprejemu Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) v letu 2013.

Sami smo pristojnemu ministrstvu že večkrat predlagali, da ustrezno dopolni Pravilnik o obrazcih za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt (Uradni list RS, št. 38/08), in sicer Prilogo 1 tako, da bo iz nje razvidno, da je k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta treba priložiti tudi potrdilo občine o plačanjem komunalnem prispevku vsaj v primerih, ko se tak objekt samostojno priključuje na komunalno opremo.

Ker se kaj takega ni zgodilo, so se občine prisiljene znajti po svoje. Običajno zavezancu odmerijo komunalni prispevek, ko le-ta išče soglasje za priključitev na posamezne vrste komunalne opreme (nekateri že takrat, ko išče soglasje, če gradi v območju varovalnega pasu občinske GJI).

Ko pride in povprašuje po soglasju, mu najprej odmerijo KP in mu soglasja ne izdajo, dokler ne plača komunalnega prispevka. Taka rešitev je običajno stvar organizacije izvajanja GJI in je bolj preprosta v občinah, ki same izdajajo soglasja za priključitev na komunalno opremo (občinske ceste, vodovod, kanalizacija) in bolj zahtevna v občinah, kjer taka soglasja izdajajo javna podjetja oz. drugi izvajalci GJI po pooblastilu oz. koncesiji. Podobno rešitev uporabljajo občine tudi, ko gre za enostavne objekte, ki ne potrebujejo nobenega gradbenega dovoljenja, se pa prav tako priključujejo na komunalno opremo. (V osnovi za odmero KP pravzaprav ni razlike med enostavnim in primerljivim nezahtevnim objektom.)

Poudariti pa je treba še, da je kakršnakoli odmera KP vedno vezana na korektno pripravljene podlage za odmero komunalnega prispevka, predvsem na ustrezno pripravljen program opremljanja stavbnih zemljišč. V njem je treba biti posebej pozoren, da so primerno oblikovana oz. definirana obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, še posebej takrat, ko občina s prostorskimi akti dopušča gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov tudi na kmetijskih zemljiščih. Po naših izkušnjah so take situacije le redko zajete v obračunska območja, s tem pa tudi ni pravne podlage za odmero KP, čeprav bi ga bil investitor pripravljen plačati brez oporekanja ali pregovarjanja z občino.