



POBUDA ZA PRENOVO ODLOKA O PODLAGAH ZA ODMERO  
KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO  
OPREMO

## UVOD

V Občini Logatec se že nekaj časa srečujemo z zelo visoko odmero komunalnega prispevka, kar otežuje finančne zmožnosti pri reševanju stanovanjskega problema občanov. Na tem mestu so predvsem na udaru mlade družine, ki so na eni strani finančno bolj ranljive, na drugi strani pa so izpostavljene visokim javnim stroškom. Le-ti niso z zakonom ali odlokom določeni s shemo, ki bi jasno odločala med zasebnimi in javnimi investitorji in bi jih finančno kategorizirala, podobno kot je to določeno pri določanju cene za predšolsko varstvo.

## PROBLEMATIKA

Dne 20. 5. 2024 se je na člane Občinskega sveta obrnila ga. Sara Trček. V povzetku je zapisala in opozorila na problematiko mladih družin, s katero se trenutno srečujemo v naši občini.

Splošno znano je, da mladi v Sloveniji zelo težko pridejo do lastne nepremičnine, kljub trdemu delu, prizadevanju in odrekanju. V občini Logatec komunalni prispevek (izven strogega urbanega območja) stane skoraj 15.000 € (npr. Rovte, Grčarevec). Začetni strošek gradnje hiše je zato ob nakupu parcele in ureditvi "birokracije" že tako absurdno velik, da vse prihranke in morebitno pomoč staršev potrošijo še preden se v zemljo zakoplje prva lopata. Na drugi strani so obrestne mere zaradi trenutne ekonomske situacije v svetu zelo visoke, mladi pa na drugi strani začnejo navadno s plačami pod ali v območju slovenskega povprečja, kar posledično pomeni, da (če imaš otroka) do kredita skoraj ne moraš priti oz. je znesek le-tega lahko zelo (pre)nizek. Opcija so seveda tudi stanovanja, za katera pa je znano, da cena le-teh v Logatcu krepko presegajo 2000 €/kvadratni meter, kar spet privede do tega, da tako velikega kredita mladi ne morejo dobiti (sploh ker je pri nakupu nepremičnine potrebno plačati "vse naenkrat"). To jih na koncu prisili v najeme (katerih ponudba je v Logatcu slaba, cene pa so take, da se ob najemnini in dveh plačah ne da nič več privarčevati). Ena iz med opcij je bivanje pri starših (kar je največkrat izvedljivo za družino z enim otrokom, povprečna družina pa ima navadno dva ali tri).

Omenila je še Javni razpis za pomoč mladim družinam pri reševanju prvega stanovanjskega problema v občini Logatec 2023, ki v neki meri pokriva opisano problematiko. Sama vidi težavo že pri pogojih in zbiranju točk. Če za primer spet vzame svojo situacijo: po 24-ih letih bivanja v Logaški Občini, sta s partnerjem začela reševati svojo stanovanjsko problematiko. Stanovanja v občini Logatec so bila krepko nad njunim proračunom, za t.i. socialna/občinska stanovanja nista bila primerna, ker je veliko prosilcev, ki imajo bolj neugoden socialni položaj (takrat sta bila brez otrok in z rednimi zaposlitvami). Zato sta stanovanje našla v Idriji (domači kraj partnerja), kjer so stanovanja cenovno bolj dostopna zaradi bolj odročne lokacije. V bližnji prihodnosti bi rada začela gradnjo hiše na območju Logatca, zato sta iz tega razpisa izločena, saj nihče od njiju trenutno ni občan Logatca. Prav tako bi pri točkovanju dobila minimalno število točk, ker imata oba redne zaposlitve in nista več študenta, kar se ji zdi zelo nestimulativno ("diskriminacija", če si hitro/redno dokončal fakulteto in se zaposlil). Sama misli, da nista edina s takim primerom, ko se mladi v času študija odselijo v univerzitetna mesta, po študiju tam nekaj časa ostanejo, potem pa se v procesu načrtovanja družine vrnejo domov.

## UGOTOVITVE

Na koncu pisma je navedenih cel niz podpisnikov, podpornikov. Po priimkih je moč razbrati, da gre po večini za krajanje Rovt z okolico.

Sam bi rad opozoril, da je pobuda dobra in da so veljavne podlage za izračun komunalnega prispevka oziroma dotični Odlok slabe. Posebej velja omeniti, da je to Odlok, ki so ga v koaliciji brez razprave in ugovora sprejeli na 7. redni seji Občinskega sveta Občine Logatec, 14. 12. 2023. Edini, ki smo ugovarjali, smo bili svetniki Občanske liste.

Sam v teh podlagah v odloku zaznavam premalo selektiven pristop:

- Odlok se ukvarja z vsemi investitorji enako, ne glede na namero, način, smisel gradnje oziroma investicije.
- Odlok vse ljudi razume kot investitorje oziroma zavezance za plačilo komunalnega prispevka.
- Občina je ob zadnjih spremembah izračunala, da bo z dvigom komunalnega prispevka preprosto povečala prihodke iz tega naslova za 20%. Pri tem si občini zdi očitno nepomembno, da zaračunava in bremeni lastne občane.

Na tej točki bi omenil, da naj bi bil komunalni prispevek namenjen izgradnji in vzdrževanju javne komunalne infrastrukture, kar zajema lokalne ceste, kanalizacijsko infrastrukturo in vodovodno infrastrukturo. Torej lahko sklepamo, da je občina dolžna financirati vsa ta infrastrukturna področja, pa je temu res tako?

Kot primer lahko izpostavimo izgradnjo lokalne ceste v Križajevi dolini v Rovtah, kjer so k izgradnji ceste ogromno prispevali iz lastnih sredstev krajanji sami. Druga taka investicija je bila izgradnja kanalizacije po celotnem območju Rovt leta 2012. Ta projekt je bil financiran zgolj in samo iz evropskih sredstev in lastnih sredstev krajanov. Občina Logatec ni prispevala praktično nič, kljub temu da bi kot lastnica nepremičnin in zemljišč to morala storiti.

#### REŠITVE

Na podlagi opozorila skupine občanov s prvo podpisano Saro Trček in po tehtnem premisleku podajam pobudo, da se Odlok spremeni, in sicer tako, da bo upošteval več faktorjev, ki bodo prinesli končni izračun komunalnega prispevka za nameravano gradnjo.

Faktorji naj med drugim upoštevajo sledeče:

- Občina naj s komunalnim prispevkom izdatneje bremeni tiste zavezance za plačilo komunalnega prispevka, ki gradijo nepremičnine za trg (torej gradbena podjetja, nepremičninska podjetja, investitorje v večstanovanjske stavbe).
- Razbremeni naj se tiste ljudi, ki ne izkazujejo lastništva predhodne nepremičnine, iz česar je možno sklepati, da si rešujejo prvi stanovanjski problem.
- Prav tako je potrebno vzpostaviti odločno razliko pri višini komunalnega prispevka na periferiji občine, kjer so cene zemljišč nižje in na drugi strani višino komunalnega prispevka na zemljiščih bližje urbanim sredinam, kjer so cene zemljišč višje.
- Podobno predlagam, da se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva socialni status lastnika nepremičnine (podobno kot to že obstaja pri določanju cene za predšolsko varstvo).
- Ena iz med ključnih rešitev je tudi zmanjševanje komunalnega prispevka za mlade družine. Že v sosednji vasi Planina, ki spada pod občino Postojna, imajo urejeno subvencioniranje komunalnega prispevka za mlad par v višini 40 %, za mlado družino pa kar v višini 50 %.