



LOCUS

NAROČNIK

Občina Trbovlje

Mestni trg 4 | 1420 Trbovlje

Projekt št. 373

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINE TRBOVLJE

Primerjalni izračuni

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, oktober 2016

NASLOV AKTA	Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Trbovlje
VSEBINA	Primerjalni izračuni
NAROČNIK	Občina Trbovlje, Mestni trg 4, 1420 Trbovlje
ŠTEVILKA PROJEKTA	373
IZDELOVALEC	Locus d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale
VODJA PROJEKTA	Uroš Košir, univ.dipl.inž.geod.
STROKOVNA SKUPINA	Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad. Tomaž Kmet, univ.dipl.inž.arh.
ORGAN SPREJEMA AKTA	Občinski svet Občine Trbovlje
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Županja Občine Trbovlje Jasna Gabrič
DATUM	Domžale, oktober 2016

KAZALO

1	OBRAZLOŽITEV GRADIVA	7
1.1	PREGLED ZAKONODAJE	7
1.2	PROGRAM OPREMLJANJA.....	8
1.3	DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	8
1.4	VZPOSTAVITEV OBRAČUNSKIH OBMOČIJ.....	9
1.5	ZAVEZANEC ZA KOMUNALNI PRISPEVEK.....	9
1.6	PRIMER IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	10
1.7	PRIMERJAVA NAČINOV VZPOSTAVITVE OBRAČUNSKIH OBMOČIJ	11
	1.7.1 <i>Stroškovni princip</i>	11
	1.7.2 <i>Solidarnostni princip</i>	12
1.8	PRIMERJAVA RAZMERIJ IN FAKTORJEV DEJAVNOSTI.....	13
	1.8.3 <i>Razmerje med deležem parcele objekta (Dp) in neto tlorisno površino (Dt)</i>	13
	1.8.4 <i>Faktor dejavnosti</i>	13
1.9	PRIMERJAVA Z NEKATERIMI OSTALIMI OBČINAMI	14

1 OBRAZLOŽITEV GRADIVA

1.1 Pregled zakonodaje

Komunalni prispevek občine v RS poznajo že dalj časa, saj predstavlja pomemben namenski vir za gradnjo komunalne opreme. Način njegovega obračunavanja pa je vse do danes po posameznih občinah različen. Tako občine komunalni prispevek obračunavajo od površine (gradbene) parcele, površine objekta, od števila objektov (na objekt), komunalnega prispevka ne obračunavajo, ipd. To pomeni, da na območju RS ni enotnega načina obračunavanja komunalnega prispevka. Kakor vemo pa predstavlja komunalni prispevek poplačilo dejanskih stroškov izgradnje komunalnega omrežja, katerega zagotovi lokalna skupnost in s tem posameznemu zavezancu omogoči dostop do komunalno opremljenega zemljišča. Tako bi vsaj moralo biti. Nadaljnje velja, da je višina komunalnega prispevka po občinah različna. Ta razlika se kaže v več deset-kratniku njegovega zneska, medtem ko gradnja infrastrukture v različnih pogojih gradnje in gostoti poselitve izkazuje zgolj nekaj-kratnik zneska. To pomeni, da komunalni prispevek po občinah ni neposredno povezan z dejanskimi stroški izgradnje komunalne opreme, temveč sledi politiki občin, ki samostojno (ne glede na vrednost izgradnje komunalne opreme) določajo njegovo višino.

S spremembo zakonodaje na tem področju, leta 2003, ko je začel veljati Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1 Ur.l. RS, št. 110/02), se je zakonodajalec odmere komunalnega prispevka lotil na novo. Vzpostaviti je želel nov – stroškovni princip odmere komunalnega prispevka, ki ga je sicer uvedel že Zakon o stavbnih zemljiščih leta 1997, katerega določil pa občine niso upoštevale in so komunalne prispevke obračunavale na način, ki je bil takrat predviden kot začasna možnost. Zakon o urejanju prostora je tako določil nova merila za odmero komunalnega prispevka, katera bi morale občine, če bi hotele komunalni prispevek v prihodnosti obračunavati, upoštevati. Na podlagi zakona sta bila sprejeta dva podzakonska akta, ki sta zadeve še dodatno razjasnila in utemeljila. Tako sta bila uveljavljena predpisa, ki sta urejala področje odmere komunalnega prispevka: Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (U.l. RS, št. 117/04, 74/05) ter Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (U.l. RS št. 117/04, 75/05).

Zakon o urejanju prostora, v delu, ki določa odmero komunalnega prispevka, danes ne velja več. Nadomestil ga je Zakon o prostorskem načrtovanju (U.l. RS; št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 106/10 - popr., 109/12, 76/14 - odl.US, 14/15-ZUUJFO). Novelirana je bila tudi Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS; št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS; št. 95/07). Ne glede na spremembo zakonodaje ostajajo merila za odmero komunalnega prispevka v osnovnem principu nespremenjena, saj novi zakon ne predvideva sprememb pristopa pri odmeri komunalnega prispevka, temveč podrobneje določa in definira pravila, katera je Zakon o urejanju prostora spregledal oziroma jih je obravnaval presplošno.

1.2 Program opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, ki na področju gradnje objektov uveljavlja pravila glede plačila dela stroškov komunalne opreme, katere Občina poravnava investitor v gradnjo objekta – plača komunalni prispevek.

Občina lahko komunalni prispevek odmeri samo za tisto vrsto komunalne opreme (ceste, kanalizacija, vodovod), za katero zavezancu za plačilo komunalnega prispevka zagotovi možnost priključitve.

Območja, ki so predmet programa opremljanja, so vsa z veljavnim občinskim prostorskim načrtom določena stavbna zemljišča, ki so namenjena gradnji objektov in ostala območja, na katerih stojijo ali se lahko gradijo objekti in se zanje lahko odmeri komunalni prispevek.

Stroški prikazani v programu opremljanja se delijo na skupne in obračunske stroške.

Skupni stroški za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo in obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Pri določitvi vrednosti posamezne komunalne opreme so bili osnovni parametri vrednotenja

Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja – v primeru občine Trbovlje sta to kanalizacija in vodovod,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna – v primeru občine Trbovlje ni takih omrežij,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine – v primeru občine Trbovlje so to občinske ceste.

1.3 Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka

Občina ima v sklopu priprave programa opremljanja možnost sama določiti podlage za odmero komunalnega prispevka s pomočjo podrobnejših meril:

Razmerja

- razmerje med obremenitvijo parcele objekta in velikostjo/površino objekta (znotraj razmerja 70% / 30% – 30% / 70%),
- faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov (navzdol omejen z vrednostjo 0,7, navzgor z vrednostjo 1,3),

Oprostitev oz. olajšave

- Za gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo ter zdravstvo in za neprofitna stanovanja se lahko komunalnega prispevka ne odmeri – potrebno določiti z odlokom.
- Za vse ali posamezne vrste nestanovanjskih objektov je dopuščena oprostitvev komunalnega prispevka (0-100%). Kateri so ti objekti (vezati se je potrebno na CC-SI klasifikacijo¹), mora Občina prav tako določiti z odlokom, s tem da mora višino oproščenih sredstev nadomestiti sama na način, da na postavko proračuna – prihodki iz komunalnih prispevkov sama nakaže znesek oproščenih sredstev.

¹ Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11)

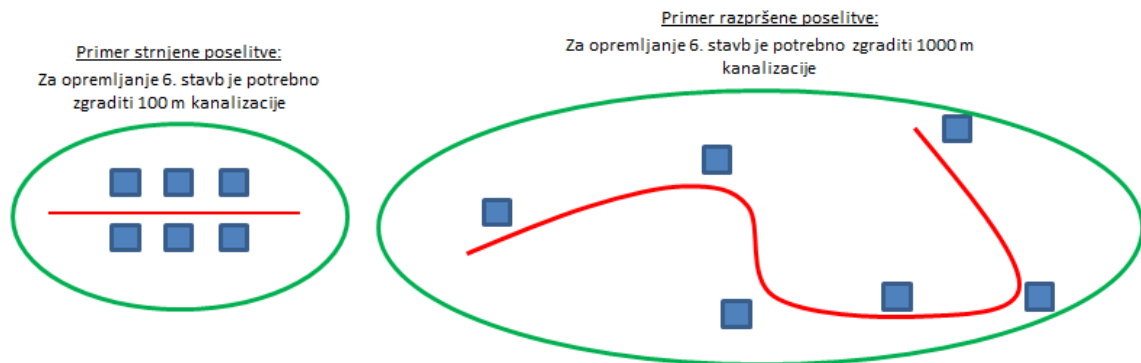
- Možno je predpisati plačilo komunalnega prispevka z obročnim plačilom.

Za območja, ki še niso komunalno opremljena (območja neizvedenih OPPN-jev in preostala komunalno neopremljena območja) je potrebno izvesti poseben program opremljanja oz. po potrebi dopolniti obstoječega za celotno komunalno opremo.

1.4 Vzpostavitev obračunskih območij

Komunalna oprema je v strnjenih naseljih cenejša na enoto mere, kot gradnja na razpršeni poselitvi, saj je za opremo enakega števila objektov (območja stavbnih zemljišč) potrebno zgraditi več omrežja → komunalni prispevek višji.

Shema opremljanja na strnjene oz. razpršene poselitvi



1.5 Zavezanec za komunalni prispevek

Zavezanci za komunalni prispevek so samo tisti lastniki stavbe oz. investitorji, ki se:

- na novo priključujejo na določeno vrsto komunalne opreme, ki je do sedaj niso imeli (primer: izgradnja novega vodovoda ali kanalizacije na z javnim kanalizacijskim oz. vodovodnim omrežjem neopremljenem območju),
- povečujejo obstoječe gabarite objekta (povečanje neto tlorisne površine objekta - NTP),
- spreminjajo namembnost objekta (npr. iz gospodarskega posloplja v stanovanjsko stavbo).

Vsem ostalim stavbam, ki se na določeno komunalno opremo ne bodo priključevali (ni potrebno ali ni možno), so na določeno komunalno opremo že priključeni ali so svoje obveznosti že poravnali, NISO zavezanci za komunalni prispevek.

1.6 Primer izračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek je sestavljen iz dela, ki se plača za **neto tlorisno površino objekta** (Atloris) in dela, ki se plača za **površino parcele objekta** (Aparcela) na kateri ta objekt (obstoječi ali predvideni) stoji.

Primer izračuna komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje za enostanovanjski objekt

Aparcela · strošek opremljanja parcele objekta · delež parcele objekta (0,5)

$$(500 \text{ m}^2 \cdot 3,47 \text{ €/m}^2 \cdot 0,5 = 867,36 \text{ €})$$

+

Atloris · strošek opremljanja NTP objekta · delež NTP objekta (0,5) · faktor dejavnosti objekta

$$(200 \text{ m}^2 \cdot 9,69 \text{ €/m}^2 \cdot 0,5 \cdot 0,7 = 678,02 \text{ €})$$

=

komunalni prispevek (KP) za določeno vrsto komunalne opreme

$$(1.545,39 \text{ €})^2$$

² Komunalni prispevek se po analogiji izračuna za vsako komunalno opremo. Komunalni prispevek za novogradnjo predstavlja vsoto vseh delnih komunalnih prispevkov po posameznih komunalnih opreмах.

1.7 Primerjava načinov vzpostavitve obračunskih območij

1.7.1 Stroškovni princip

Stroškovni princip temelji na odmeri komunalnega prispevka glede na strošek, ki je bil potreben, da se je komunalna oprema zgradila. V primeru Občine Trbovlje, je možna delitev zgolj na prometnem in vodovodnem omrežju, saj kanalizacijsko omrežje in objekti ravnanja z odpadki predstavljajo enotno območje, ki ga ni smotrno (možno) deliti.

Prometno omrežje se razdeli na dve obračunski območji, in sicer območje strnjenege dela naselja Trbovlje in ostalo območje.

Vodovodno omrežje se deli na tri območja, in sicer območje strnjenege naselja Trbovlje, območje vodovodnega omrežja Retje ter ostalo območje.

Izračunani stroški opremljanja na m² za ti dve komunalni opremi znašajo:

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	Cp [€/m ²]	Ct [€/m ²]
prometno omrežje	CES 1	3,57	9,95
	CES 2	7,94	40,21
vodovodno omrežje	VOD 1	2,25	6,29
	VOD 2	1,52	11,71
	VOD 3	4,00	20,83

Primerjava višine komunalnega prispevka za prometno in vodovodno omrežje za objekt velikosti 200 m², ki stoji na parceli objekta velikosti 500 m².

KOMUNALNA OPREMA	OBRAČUNSKO OBMOČJE	NASELJE	KOMUNALNI PRISPEVEK [€]
prometno omrežje	CES 1	Trbovlje	1.589
	CES 2	ostala naselja	4.799
vodovodno omrežje	VOD 1	Trbovlje	1.004
	VOD 2	Retje	1.200
	VOD 3	ostala naselja	2.457

OPOMBA

Delitev na različna obračunska območja (stroškovni princip) ni možna, saj izračuni kažejo, da so razlike med najvišjo in najnižjo obremenitvijo pri obeh komunalnih opremljenih prevelike in so neposredno v nasprotju s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07).

1.7.2 Solidarnostni princip

Solidarnostni princip določa višino stroškov ne glede na ekonomiko (stroškovni pristop). To pomeni, da se pri vzpostavitvi obračunskih območij sledil načelu solidarnosti. Načelo solidarnosti je določeno na način, da za isto vrsto komunalne opreme za enake objekte zavezanci plačajo enako višino komunalnega prispevka.

Prikaz odmere za stanovanjski objekt.

PARCELA OBJEKTA [m ²]	NTP OBJEKTA [m ²]	KOMUNALNI PRISPEVEK [€]			
		CESTA	KANALIZACIJA	VODOVOD	SKUPAJ
400	200	2.107	641	1.835	4.583
500	200	2.343	722	2.050	5.115
600	200	2.580	803	2.264	5.646
700	200	2.816	884	2.478	6.178
800	200	3.052	965	2.692	6.710
900	200	3.289	1.046	2.907	7.241
400	150	1.816	562	1.591	3.969
500	150	2.053	643	1.805	4.501
600	150	2.289	724	2.019	5.032
700	150	2.526	805	2.234	5.564
800	150	2.762	886	2.448	6.096
900	150	2.998	967	2.662	6.627
400	250	2.397	720	2.080	5.197
500	250	2.634	801	2.294	5.729
600	250	2.870	882	2.508	6.261
700	250	3.106	963	2.723	6.792
800	250	3.343	1.044	2.937	7.324
900	250	3.579	1.125	3.151	7.855

1.8 Primerjava razmerij in faktorjev dejavnosti

1.8.3 Razmerje med deležem parcele objekta (Dp) in neto tlorisno površino (Dt)

Formula za izračun komunalnega prispevka je sestavljena iz dveh delov, delež, ki pade na parcelo objekta ter delež, ki pade na neto tlorisno površino objekta. Z odlokom je predvideno razmerje med deležem parcele objekta in neto tlorisne površine objekta v razmerju $Dp:Dt = 0,5:0,5$.

Z razmerjem med merilom parcele objekta in neto tlorisno površino objekta, se lahko odloči kateri delež komunalnega prispevka bo bolj obremenjen; parcela objekta ali neto tlorisna površina objekta.

Dp / Dt	PARCELA OBJEKTA / NTP [m ²]					
	500 / 200	800 / 200	500 / 150	800 / 150	500 / 100	800 / 100
0,3 / 0,7	6.508 €	7.465 €	5.599 €	6.237 €	4.051 €	5.008 €
0,4 / 0,6	6.338 €	7.614 €	5.710 €	6.561 €	4.232 €	5.508 €
0,5 / 0,5	6.168 €	7.762 €	5.822 €	6.885 €	4.413 €	6.008 €
0,6 / 0,4	5.997 €	7.911 €	5.933 €	7.209 €	4.594 €	6.507 €
0,7 / 0,3	5.827 €	8.060 €	6.045 €	7.534 €	4.774 €	7.007 €

1.8.4 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti se določi za posamezno vrsto objektov glede na pretežen namen uporabe in v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na pretežen namen uporabe objekta.

Primerjava prikazuje gibanje višine komunalnega prispevka za objekt velikosti 200 m², ki stoji na parceli objekta velikosti 500 m².

FAKTOR DEJAVNOSTI	500 m ² / 200 m ²
0,7	5.115 €
0,8	5.466 €
0,9	5.817 €
1	6.168 €
1,1	6.518 €
1,2	6.869 €
1,3	7.220 €

1.9 Primerjava z nekaterimi ostalimi občinami

Primer izračuna za objekt NTP: 200 m² in parcela objekta: 500 m²

OBČINA	Dp / Dt	KOMUNALNI PRISPEVEK			KOMUNALNA OPREMA
		enostanovanjske stavbe	poslovne in upravne stavbe	nestanovanjske kmetijske stavbe	
Občina Radeče	0,3 / 0,7	4.125 €	5.049 €	2.155 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
Občina Idrija	0,5 / 0,5	5.422 €	7.878 €	4.808 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Trbovlje	0,5 / 0,5	5.115 €	6.518 €	4.393 €	ceste, kanalizacija, vodovod
Občina Hrastnik ³	0,5 / 0,5	5.155 €	6.656 €	4.616 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Litija	0,7 / 0,3	5.627 €	6.154 €	4.169 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
Občina Šenčur	0,5 / 0,5	7.204 €	8.423 €	8.985 €	ceste, kanalizacija, vodovod
Mestna občina Nova Gorica	0,4 / 0,6	7.737 €	10.982 €	6.334 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Gorenja vas – Poljane	0,7 / 0,3	8.170 €	8.476 €	7.557 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
Občina Trzič	0,3 / 0,7	8.888 €	11.867 €	7.399 €	ceste, kanalizacija, vodovod, javne površine
Občina Moravče	0,5 / 0,5	8.990 €	8.990 €	5.832 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
Občina Šempeter-Vrtojba	0,3 / 0,7	9.155 €	10.232 €	8.508 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Kamnik	0,6 / 0,4	9.265 €	9.591 €	5.968 €	ceste, kanalizacija, vodovod
Občina Zagorje ob Savi	0,3 / 0,7	9.269 €	10.913 €	7.558 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Mestna občina Novo mesto	0,3 / 0,7	11.531 €	13.728 €	9.333 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Postojna	0,3 / 0,7	11.913 €	14.412 €	9.413 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Lukovica	0,6 / 0,4	11.959 €	13.350 €	7.889 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Mengeš	0,4 / 0,6	13.504 €	15.205 €	10.953 €	ceste, kanalizacija, vodovod, javne površine, odpadki
Mestna občina Ljubljana	0,3 / 0,7	15.502 €	18.367 €	14.306 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine, plin
Občina Domžale	0,3 / 0,7	16.168 €	19.327 €	13.008 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Mestna občina Kranj	0,5 / 0,5	16.391 €	19.848 €	13.909 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, daljinsko ogrevanje, javne površine, plin

³ Predlog odloka v sprejemanju