

Naročnik:
Občina Prevalje
Trg 2A
2391 PREVALJE

PROJEKT ŠT. 548

IZDELAVA PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINE PREVALJE

Predstavitev projekta

Izvajalec:
LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.
Ljubljanska cesta 76
1230 DOMŽALE

Domžale, marec 2009

Projekt

**Program opremljanja stavbnih
zemljišč za območje občine Prevalje**

Naročnik

**Občina Prevalje
Trg 2A
2391 PREVALJE**

Številka projekta

548

Izdelovalec

**LOCUS d.o.o.
Ljubljanska 76
1230 DOMŽALE**

Vodja projekta

Gvido Modrijan, univ.dipl.inž.grad.

Strokovna skupina

**Leon Kobetič, univ.dipl.inž.grad.
Jasmina Puškar, dipl.inž.graf.teh.
Luka Krevs, el.teh.
Uroš Košir**

1. PREGLED ZAKONODAJE NA PODROČJU ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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). 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.

2. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

2.1 Obračunsko območje

Obračunsko območje predstavlja zaključeno območje, ki je opremljeno s posamezno komunalno opremo (cestno omrežje, vodovodno omrežje, ipd.). To v naravi pomeni geografsko zaokroženo območje, ki se npr. opremlja s samostojnim vodovodnim sistemom.

Namen obračunskih območij je določiti samostojne sisteme ali omrežja komunalne opreme in stroške njihove izgradnje prenesti zgolj na prebivalce, ki koristijo tak sistem ali omrežje. Na ta način se zagotovi t.i. stroškovni pristop, ki temelji na določilu, da porabnik plača sorazmerni del vzpostavitve sistema, katerega uporablja in nič več. Iz tega principa v nadaljevanju pride do situacije, da krajan

različnih naselij, ki se priklaplajo na samostojne sisteme komunalne opreme ob gradnji objekta plačajo različni komunalni prispevek, kar naj bi bilo pravilno, saj tudi koristijo različne komunalne sisteme, katerih vrednost izgradnje se določa na podlagi dolžine in zmogljivosti sistema. Če je potrebno za prebivalce nekega naselja zagotoviti več kilometrov vodovodnega omrežja, je način porazdelitve stroškov gradnje sledeč:

- ali ga poravnajo krajani sami in s tem plačajo visok komunalni prispevek, saj je bilo samo zanje zgrajeno obširno vodovodno omrežje;
- ali pa strošek izgradnje vodovodnega omrežja deloma ali v celoti krije občina – se pravi občani skozi letno odmero dohodnine, ki predstavlja največji posamični prihodek občinskega proračuna.

To velja za primere investicij v izgradnjo komunalne opreme.

V primeru odmere komunalnega prispevka za že zgrajeno komunalno opremo (predlog odloka) pa Občina predvideva porazdelitev stroškov izgradnje posamezne komunalne opreme. V ta namen so obračunska območja prometnega omrežja, vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, in omrežja objektov ravnanja z odpadki združena v enotno obračunsko območje. (Se pa obračunska območja prometnega, vodovodnega in kanalizacijskega omrežja nadaljnje delijo na primarno in sekundarno omrežje.) Na ta način je Občina zagotovila enak znesek komunalnega prispevka za gradnjo ob predpostavki enake komunalne opremljenosti na celotnem območju občine.

Primerjava zneskov je razvidna v nadaljevanju.

2.2 Razmerje med merilom parcele in neto tlorisno površino objekta

Tovrstno razmerje je bilo vpeljano s spremembo zakonodaje, saj se je na podlagi do sedaj veljavnih določil komunalni prispevek odmerjal od velikosti gradbene parcele objekta (nekatero občine so komunalni prispevek obračunavale na objekt oz. njegovo uporabno površino).

Po novem se bo tako komunalni prispevek obračunal na podlagi velikosti parcele objekta in neto tlorisne površine objekta, s tem, da je z osnutkom odloka predviden poudarek na obračunu komunalnega prispevka na neto tlorisni površini parcele, kar pomeni, da bo ob gradnji dveh različno velikih objektov na enako velikih parcelah, večji objekt na parceli obremenjen bolj močno.

2.3 Faktor dejavnosti

Faktor dejavnosti je vpeljan z namenom, da se odmera za objekte, kateri izkazujejo nadpovprečno ali podpovprečno izrabo posamezne komunalne opreme, obremenjeni z višjim oz. nižjim zneskom komunalnega prispevka. Ker pa je faktor dejavnosti vezan na izrabo posamezne komunalne opreme in ni vezan na njeno dolžino, se faktor izrabe upošteva samo v deležu, ki pripada neto tlorisni površini objekta. V znesku komunalnega prispevka, ki je vezan na površino parcele se ne upošteva.

Faktor dejavnosti se po določilih zakonodaje določi glede na vrsto objekta po standardni klasifikaciji dejavnosti. To določilo je v osnutku tudi upoštevano.

- faktor dejavnosti za nestanovanjske kmetijske stavbe se določi v višini 0,9;
- faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe se določi v višini 1,0;
- faktor dejavnosti za dvostanovanjske stavbe, upravne in pisarniške stavbe ter stavbe splošnega družbenega pomena se določi v višini 1,15;
- faktor dejavnosti za tri in več stanovanjske stavbe in ostale stavbe se določi v višini 1,3.

Pri določitvi indeksa faktorja dejavnosti je bilo predpostavljeno, da enostanovanjski in kmetijski objekti ne smejo trpeti faktorja, višjega od 1,0, kar je v osnutku odloka tudi upoštevano.

2.4 Skupni in obračunski stroški

Skupni stroški se določijo na podlagi obstoječih katastrov posamezne komunalne opreme, katere vzdržuje občina oz. pristojno javno podjetje. Podatki iz katastrov, ki določajo karakteristike posameznega komunalnega voda ali objekta se uporabijo za izračun stroškov v smislu; Koliko bi bila vredna posamezna komunalna oprema, če bi takšno hoteli graditi danes. Na ta način se pridobi podatek o ocenjeni vrednosti posamezne komunalne opreme.

Obračunski stroški pa nadaljnje predstavljajo skupne stroške, znižane za stroške, kateri se ne obremenijo s komunalnim prispevkom. Torej stroške, katere občina pridobi iz drugih virov (lastna sredstva, pomoč države, subvencije, ipd.). Obračunski stroški torej predstavljajo delež skupnih stroškov, ki se zberejo s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca zanje.

V osnutku odloka skupni stroški predstavljajo stroške izgradnje komunalne infrastrukture, obračunski stroški pa predstavljajo delež skupnih stroškov, ki zapadejo v odmero komunalnega prispevka. Razlika do skupnih stroškov se krije iz drugih virov (sredstva države, sredstva občine, nepovratna sredstva EU, prispevki donatorjev, ipd.)

Tako za prometno infrastrukturo velja, da obračunski stroški predstavljajo 64 % vrednosti skupnih stroškov, za kanalizacijsko infrastrukturo 100 % skupnih stroškov, za vodovodno infrastrukturo 98 % skupnih stroškov ter za infrastruktura za ravnanje z odpadki 60 % skupnih stroškov.

2.5 C_{pi} in C_{ti} – stroški obračuna komunalnega prispevka na mersko enoto

Obračunski stroški, ki so ena od osnovnih podlag za odmero komunalnega prispevka, se v nadaljevanju delijo s površino ocenjenih parcel objektov in površino ocenjenih neto tlorisnih površin na obračunskem območju posamezne komunalne opreme. Ocena površin parcel objektov in neto tlorisnih površin se pridobi s pomočjo analize obstoječe pozidanosti stavbnih zemljišč, analize predvidene pozidave stavbnih zemljišč, analize veljavnih občinskih prostorskih izvedbenih aktov, ki določajo gostoto in vrsto poselitve, podatkov katastra stavb in zemljiškega katastra, ki predstavljata temeljno evidenco objektov in zemljišč v RS, zemljiškega katastra, ki predstavlja temeljno evidenco zemljiškega stanja v RS ter ostalih strokovnih podlag.

Kot končni rezultat algoritma več vrst medsebojno povezanih analiz se pridobi podatek o ocenjeni površini vseh obstoječih in predvidenih parcel objektov ter neto tlorisnih površin obstoječih in predvidenih objektov. Tako pridobljena površina se deli z obračunskimi stroški, ki pripadajo posamezni komunalni opremi na njenem obračunskem območju. Kot rezultat se pridobi znesek komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo na njenem obračunskem območju, določen na enoto površine (parcelo objekta, NTP).

2.6 Izračun komunalnega prispevka

Na podlagi formule za izračun komunalnega prispevka se posameznemu zavezancu odmeri komunalni prispevek. Formula za izračun komunalnega prispevka je naslednja:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p_{ij}} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t_{ij}} \cdot D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme;

- A_{parcela} površina parcele obstoječega ali predvidenega objekta, ki je predmet odmere KP;
- A_{tlorisna} neto tlorisna površina obstoječega ali predvidenega objekta, ki je predmet odmere KP;
- D_p delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
- D_t delež neto tlorisne površine obstoječega ali predvidenega objekta pri izračunu komunalnega prispevka;
- $K_{\text{dejavnost}}$ faktor dejavnosti za posamezno komunalno opremo;
- $C_{p_{ij1}}$ indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
- $C_{t_{ij1}}$ indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

Pri odmeri komunalnega prispevka se le-ta indeksira na dan uveljavitve programa opremljanja, tako da se zagotovi ohranitev njegove realne vrednosti.

V posebnih primerih, do katerih lahko pride v naravi, se odmera komunalnega prispevka obračuna po spremenjeni formuli oz. po podlagah, ki se pridobijo na alternativni način.

Tako se površina parcele in NTP objekta določi na način, ki ga določa odlok, če le ta podatek ni razviden iz gradbene dokumentacije. Podobno velja v primeru gradnje prizidkov ali spremembe namembnosti objektov, ko se obračuna samo delni komunalni prispevek.

Poseben primer odmere komunalnega prispevka se izvede v primeru investicije na delno opremljenem območju, kjer se končni znesek komunalnega prispevka ugotovi na podlagi za to investicijo predvidenega programa opremljanja, ob dodatnem upoštevanju določb osnutka tega odloka.

2.7 Olajšave pri odmeri komunalnega prispevka

Olajšave odmere komunalnega prispevka za novogradnje niso predvidene in jih tudi zakonodaja praktično (pravih oprostitev plačila komunalnega prispevka) ne predvideva. (Jih pa v posameznih primerih dopušča.) Tako lahko Občina plačila komunalnega prispevka deloma ali v celoti oprosti investitorja v gradnjo družbene infrastrukture (šole, vrtci, zdravstvo), vendar mora to odločitev sprejeti občinski svet z odlokom. Dodatna omejitev se kaže v dejstvu, da občinski svet oprostitev ne more podeliti določenemu investitorju temveč določeni vrsti objekta. Kot primer navajamo oprostitev za gradnjo objektov zdravstvenih storitev. Ob določitvi oprostitve plačila komunalnega prispevka z odlokom, so tovrstne oprostitev deležni vsi investitorji v gradnjo zdravstvenih objektov, ne glede na to ali se gradi javni ali zasebni zdravstveni objekt.

Na podlagi enakega principa lahko občinski svet z odlokom prizna delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za gradnjo posameznih vrst nestanovanjskih stavb. Razlika se kaže v tem, da mora v tem primeru Občina izpad sredstev na postavki gradnje in vzdrževanja komunalne opreme nadomestiti iz lastnih sredstev.

Dodatno se komunalni prispevek ne obračuna za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, kar pa določa sam Zakon.

3. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Naselje	Komunalna oprema	Parcela / NTP [€]					Parcela / NTP [€]		
		Stanovanjski objekt					Poslovni objekt	Ravne na Koroškem Stanovanjski objekt	Lukovica Stanovanjski objekt
		400 / 150	700 / 220	500 / 250	600 / 350	900 / 200	500 / 200	700 / 220	700 / 220
ostala naselja	ceste, odpadki	3.741	5.858	5.687	7.633	6.192	5.849	5.690	9.122
Dolga Brda, Lokovica, Poljana	ceste, vodovod, odpadki	5.206	8.155	7.913	10.620	8.621	8.138	7.668	11.439
Prevalje, Leše, Šentanel	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki	6.746	10.573	10.246	13.746	11.191	10.536	11.535	15.360

Dodatne opombe:

- Pri izračunu komunalnega prispevka za stanovanjski objekt je upoštevan faktor 1,0;
- Pri izračunu komunalnega prispevka za poslovni objekt je upoštevan faktor 1,3;
- S poudarjenim tekstom je prikazan izračun komunalnega prispevka po posameznih naseljih za primer tipične enostanovanjske hiše zunanjih dimenzij 11,00 m * 7,00 m, etažnosti klet, pritličje in nadstropje.

Pripravil:

Gvido Modrijan, univ.dipl.inž.grad.