

Naročnik:
Občina Tolmin
Ulica padlih borcev 2
5220 Tolmin

PROJEKT ŠT. 966

**PROGRAM OPREMLJANJA
STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE
OBČINE TOLMIN**

obrazložitev gradiva

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

Domžale, oktober 2013

1 OBRAZLOŽITEV GRADIVA

1.1 Splošna obrazložitev

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, ki na področju gradenj objektov uveljavlja pravila glede sorazmernega plačila stroškov komunalne opreme, katere mora Občina poravnati investitor gradnje objekta – plačati mora komunalni prispevek. Občina Tolmin ima od 30.10.2012 v veljavi nov prostorski izvedbeni akt, ki podrobneje določa usmeritve razvoja na območju občine; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (v nadaljevanju OPN), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 78/2012. Iz tega razloga, je bilo potrebno veljavni Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 57/2009) dopolniti ter uskladiti z določili novega prostorskega izvedbenega akta (OPN-ja).

Občina lahko komunalni prispevek odmeri samo za tisto vrsto komunalne opreme (ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki), za katero zavezancu za plačilo komunalnega prispevka zagotovi možnost priključitve in se investitor (zavezanec) nanjo hkrati dejansko priključuje.

Območja, ki so predmet Programa opremljanja, so vsa z veljavnim OPN-jem 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. Pri določitvi vrednosti posamezne komunalne opreme so bili osnovni parametri vrednotenja vzpostavljeni na podlagi skupnega dogovora in usklajevanja med Občino in upravljavcem gospodarske javne infrastrukture.

Obračunski stroški so stroški, ki se financirajo s sredstvi, zbranimi s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

1.2 Določitev podlag za odmero komunalnega prispevka

Občina ima možnost sama določiti podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so:

- višina komunalnega prispevka (navzgor omejena z dejansko vrednostjo komunalne opreme)
- 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)
- Občina ima možnost, da za objekte izobraževanja, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo ter neprofitna stanovanja komunalnega prispevka ne odmeri, kar določi z odlokom. Hkrati ima občina možnost delne ali celotne oprostitve komunalnega prispevka za vse vrste nestanovanjskih objektov. Kateri so ti objekti, 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.
- Občina lahko komunalni prispevek obračuna z obročnim plačilom, kar pa mora izvesti na način, da zaščiti proračunske prihodke pred morebitnim neplačilom zapadlih terjatev posameznih obrokov.

Za območja, ki še niso komunalno opremljena (območja neizvedenih OPPN-jev in preostala komunalno neopremljena območja), je potrebno izvesti poseben program opremljanja.

1.3 Višina komunalnega prispevka

Občina lahko višino komunalnega prispevka, katera je predstavljena z osnutkom gradiva, zniža oz. zviša do višine skupnih stroškov. Zvišati nad vrednost skupnih stroškov je praviloma ne more, saj je znesek komunalnega prispevka določen na podlagi vrednotenja celotne komunalne opreme. Zvišanje je mogoče ob ugotovitvi, da je vrednost obstoječe komunalne opreme višja od trenutno ocenjene.

1.3.1 Posledice nižanja komunalnega prispevka

Preden se občina odloči znižati komunalni prispevek mora predvideti, da s tem obremeni občinski proračun, saj je treba razliko do skupnih stroškov izgradnje komunalne opreme pokriti. Komunalni prispevek je namenski dohodek, ki se lahko uporabi samo za gradnjo komunalne opreme. Če se ta ne zbere v zadostni količini, se gradnja nove komunalne opreme oz. obnova dotrajane ne more izvesti brez sredstev iz drugih finančnih virov. Posledica premalo zbranih sredstev komunalnega prispevka vpliva tudi na redno vzdrževanje obstoječe komunalne opreme, saj se s prenizkim komunalnim prispevkom ne zagotavlja rednega vzdrževanja. Iz tega razloga se sredstva za gradnjo nove komunalne opreme porabljajo za tekoče vzdrževanje, nove investicije pa brez drugih virov financiranja niso možne.

2 PRIMERJAVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

2.1 Primerjava komunalnega prispevka med različnimi faktorji dejavnosti, površino parcele objekta in neto tlorisne površine objekta ter vrsto komunalne opreme

Spodnje preglednice prikazujejo primerjavo komunalnega prispevka, med višino komunalnega prispevka kot je bil uveljavljen z odlokom iz leta 2009, višino komunalnega prispevka uveljavljenim z odlokom iz leta 2009 na današnje stanje ter predlogom odloka, ki je v obravnavi.

Komunalni prispevek se je povišal, kar je posledica novih investicij v komunalno opremo (posledično višja vrednost komunalne opreme).

Pojmi in kratice uporabljene v spodnjih tabelah

A_{tlorisna} – neto tlorisna površina objekta (A_t)

A_{parcela} – površina parcele objekta (A_p)

Obstoječa odmera: Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 57/2009).

Obstoječa revalorizirana odmera: zneski so se revalorizirali na 1.1.2013.

Predlog odloka: osnutek odloka, ki je v obravnavi.

Razlika: razlika med obstoječo revalorizirano odmero in predlogom odloka.

Komunalna oprema: predpostavljena komunalna oprema v naselju, ki se jo upošteva v samem znesku komunalnega prispevka.

Višina komunalnega prispevka je izračunana za vse tri primere višine faktorja dejavnosti: 1,00; 1,30 ter 0,70.

2.1.1 Faktor dejavnosti: 1,00

Primer objekta so enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110).

primer naselja	A_p / A_t	obstoječa odmera [€]	obstoječa revalorizirana odmera [€]	predlog odloka [€]	razlika [€]	komunalna oprema
Tolmin	500 / 200	5.814	6.242	6.855	+ 10 %	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
	800 / 150	8.088	8.684	8.132	- 6 %	
	1600 / 1500	24.744	26.567	36.281	+ 37 %	
Grahovo ob Bači	500 / 200	4.416	4.741	5.102	+ 8 %	ceste, vodovod, odpadki
	800 / 150	6.126	6.578	6.027	- 8 %	
	1600 / 1500	18.880	20.271	27.131	+ 34 %	
Dolenja Trebuša	500 / 200	3.242	3.481	3.728	+ 7 %	ceste, odpadki
	800 / 150	4.490	4.821	4.408	- 9 %	
	1600 / 1500	13.897	14.922	19.807	+ 33 %	

2.1.2 Faktor dejavnosti: 1,30

Primer objekta so tri in več stanovanjske stavbe (CC-SI: 1122).

primer naselja	A_p / A_t	obstoječa odmera [€]	obstoječa revalorizirana odmera [€]	predlog odloka [€]	razlika [€]	komunalna oprema
Tolmin	500 / 200	6.242	6.702	7.856	+ 17 %	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
	800 / 150	8.409	9.029	8.883	- 2 %	
	1600 / 1500	27.957	30.017	43.787	+ 46 %	
Grahovo ob Bači	500 / 200	4.747	5.097	5.856	+ 15 %	ceste, vodovod, odpadki
	800 / 150	6.375	6.844	6.592	- 4 %	
	1600 / 1500	21.365	22.940	32.785	+ 43 %	
Dolenja Trebuša	500 / 200	3.487	3.745	4.278	+ 14 %	ceste, odpadki
	800 / 150	4.674	5.019	4.820	- 4 %	
	1600 / 1500	15.742	16.902	23.929	+ 42 %	

2.1.3 Faktor dejavnosti: 0,70

Primer objekta so druge nestanovanjske stavbe (CC-SI: 127)

primer naselja	A_p / A_t	obstoječa odmera [€]	obstoječa revalorizirana odmera [€]	predlog odloka [€]	razlika [€]	komunalna oprema
Tolmin	500 / 200	5.385	5.782	5.854	+ 1 %	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
	800 / 150	7.767	8.339	7.382	- 11 %	
	1600 / 1500	21.531	23.117	28.775	+ 24 %	
Grahovo ob Bači	500 / 200	4.084	4.385	4.348	- 1 %	ceste, vodovod, odpadki
	800 / 150	5.878	6.311	5.462	- 13 %	
	1600 / 1500	16.394	17.603	21.477	+ 22 %	
Dolenja Trebuša	500 / 200	2.996	3.217	3.178	- 1 %	ceste, odpadki
	800 / 150	4.305	4.623	3.995	- 14 %	
	1600 / 1500	12.053	12.942	15.685	+ 21 %	

2.2 Primerjava komunalnega prispevka pri različnih razmerjih med merilom parcele objekta (Dp) in neto tlorisno površino (Dt)

Enačba za izračun komunalnega prispevka je sestavljena iz dveh delov, delež, ki pade na parcelo objekta ter delež, ki pade na neto tlorisno površino objekta. S sedaj veljavnim odlokom, je imela občina določeno razmerje med merilom parcele objekta in neto tlorisne površine objekta v razmerju $Dp:Dt = 0,7:0,3$, s predstavljenim osnutkom odloka pa se ta spreminja in določa v razmerju $Dp:Dt = 0,6:0,4$.

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.

Spodnja preglednica prikazuje primerjavo višine komunalnega prispevka pri različnih razmerjih ob predpostavljenih podatkih

Faktor dejavnosti: 1,0

$A_{\text{parcela}}: 500 \text{ m}^2$

$A_{\text{tlorisna}}: 200 \text{ m}^2$

primer naselja	Dp / Dt					komunalna oprema
	0,7 / 0,3	0,3 / 0,7	0,5 / 0,5	0,4 / 0,6	0,6 / 0,4	
Tolmin	6.608	7.598	7.103	7.350	6.855	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
Grahovo ob Bači	6.105	5.692	5.299	5.495	5.102	ceste, vodovod, odpadki
Dolenja Trebuša	4.467	4.154	3.870	4.012	3.728	ceste, odpadki

2.3 Faktor dejavnosti

Občina ima možnost določitve faktorja dejavnosti za posamezne vrste objekta. Faktor dejavnosti se upošteva samo v delu formule, ki obračunava komunalni prispevek za neto tlorisno površino.

Spodnja preglednica prikazuje s predlogom odloka predpisane faktorje dejavnosti:

Vrsta objekta	Faktor dejavnosti
rezervoarji, silosi in skladišča – CC-SI: 12520	0,70
druge nestanovanjske stavbe – CC-SI: 127	
stanovanjske stavbe za posebne namene – CC-SI: 11300	0,90
nestanovanjske kmetijske stavbe – CC-SI: 1271	
enostanovanjske stavbe – CC-SI: 1110	1,00
dvostanovanjske stavbe – CC-SI: 1121	
stavbe splošnega družbenega pomena – CC-SI: 126	
stavbe za druge storitvene dejavnosti – CC-SI: 12304	1,10
stavbe javne uprave – CC-SI: 12201	
industrijske stavbe in skladišča – CC-SI: 125, razen rezervoarji, silosi in skladišča – CC-SI: 12520	1,30
tri in več stanovanjske stavbe - CC-SI:1122	
ostale vrste stavb	

2.4 Posledice nižanja komunalnega prispevka

Občina Tolmin ima zaradi specifičnih reliefnih značilnosti veliko komunalne opreme (visoke stroške izgradnje) glede na površino stavbnih zemljišč. Zaradi tega pride visok strošek opremljanja zemljišča s komunalno opremo na enoto mere.

Spodnja preglednica prikazuje primere višine komunalnega prispevka ob različni opremljenosti, ob predpostavki, da bi se povsod lahko gradili objekti neto tlorisne površine 200 m² na parcelah velikosti 500 m². Iz preglednice je razvidno kolikšen delež izgradnje komunalne opreme plača zavezanec za komunalni prispevek in kolikšen delež se krije iz drugih virov (proračun občine, države, EU sredstva, ipd.).

V povprečju občina ob vsaki odmeri komunalnega prispevka iz svojega proračuna (oz. s pomočjo drugih virov) nameni približno 80% sredstev pokrivanja stroškov izgradnje komunalne opreme, zavezanci za komunalni prispevek pa 20%.

Pojmi in kratice uporabljene v spodnjih tabelah

Polna odmera: Višina komunalnega prispevka, če se delež nebi sofinanciral iz drugih virov.

Komunalni prispevek: Višina komunalnega prispevka glede na osnutek odloka.

Drugi viri: Višina sredstev, ki se krijejo iz drugih virov, do polne odmere.

primer naselja	A _p / A _t	A: polna odmera [€]	B: komunalni prispevek [€]	C: drugi viri [€]	Razlika med A in B	komunalna oprema
Tolmin	500 / 200	30.795	6.855	23.940	- 78 %	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
	800 / 150	36.535	8.132	28.402	- 78 %	
	1600 / 1500	162.978	36.281	126.697	- 78 %	
Grahovo ob Bači	500 / 200	23.003	5.102	17.901	- 78 %	ceste, vodovod, odpadki
	800 / 150	27.177	6.027	21.150	- 78 %	
	1600 / 1500	122.317	27.131	95.186	- 78 %	
Dolenja Trebuša	500 / 200	17.719	3.728	13.991	- 79 %	ceste, odpadki
	800 / 150	20.947	4.408	16.539	- 79 %	
	1600 / 1500	94.151	19.807	74.344	- 79 %	

2.5 Primerjava komunalnega prispevka s sosodnjimi in drugimi občinami

Spodnja tabela prikazuje primerjavo komunalnega prispevka s sosodnjimi in drugimi občinami za enostanovanjske, upravne in pisarniške stavbe ter druge nestanovanjske stavbe. Občine so razvrščene naraščajoče glede na višino komunalnega prispevka za tipično enostanovanjsko stavbo, tlorisa zunanjih dimenzij 11,00 m * 7,00 m, etažnosti klet, pritličje in nadstropje (A_p : 500 m², A_t : 200 m²), poslovno in upravno stavbo oz. drugo nestanovanjsko stavbo (A_p : 500 m², A_t : 200 m²).

občina	Dp / Dt	komunalni prispevek			komunalna oprema
		enostanovanjske stavbe	poslovne in upravne stavbe	druge nestanovanjske stavbe	
Občina Idrija - Idrija	0,5 / 0,5	5.422 €	7.878 €	3.293 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Cerklje na Gorenjskem - Cerklje na Gorenjskem	0,6 / 0,4	5.941 €	6.660 €	5.073 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Tolmin - Tolmin	0,6 / 0,4	6.855 €	7.856 €	5.854 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki
Občina Šempeter-Vrtojba - Šempeter	0,3 / 0,7	9.155 €	10.232 €	5.822 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Bovec - Bovec	0,7 / 0,3	9.461 €	9.328 €	6.553 €	ceste, kanalizacija, vodovod, javne površine
Občina Postojna - Postojna	0,3 / 0,7	11.635 €	14.076 €	7.070 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Občina Lukovica - Lukovica	0,6 / 0,4	11.959 €	12.654 €	7.889 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Mestna občina Nova Gorica - Nova Gorica	0,4 / 0,6	13.086 €	15.508 €	11.107 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine, ogrevanje
Občina Domžale - Domžale	0,3 / 0,7	14.871 €	17.776 €	9.420 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine
Mestna občina Ljubljana - Ljubljana	0,3 / 0,7	16.941 €	20.066 €	11.918 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine, plin
Občina Kamnik - Kamnik	0,6 / 0,4	18.058 €	17.933 €	13.438 €	ceste, kanalizacija, vodovod
Občina Dol pri Ljubljani – Dol pri Ljubljani	0,5 / 0,5	22.029 €	26.149 €	13.171 €	ceste, kanalizacija, vodovod, odpadki, javne površine, plin

Opombe:

- A_t – neto tlorisna površina objekta; A_p – površina parcele objekta
- razmerje med merilom površine parcele objekta (D_p) in neto tlorisne površine (D_t)
- komunalna oprema, upoštevana pri izračunu komunalnega prispevka, je določna glede na vrsto opreme, na katero se je možno priključiti v posameznem mestu oz. naselju.
- faktorji dejavnosti so določeni skladno s pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka. Vrednosti so povzete na podlagi veljavnih odlokov primerjanih občin:

občina	faktor dejavnosti		
	enostanovanjske stavbe	poslovne in upravne stavbe	druge nestanovanjske stavbe
Občina Idrija – Idrija	0,80	1,00	0,70
Občina Cerklje na Gorenjskem – Cerklje na Gorenjskem	1,00	1,50	0,70
Občina Tolmin – Tolmin	1,00	1,30	0,70
Občina Šempeter-Vrtojba – Šempeter	0,80	1,20	0,70
Občina Bovec – Bovec	1,00	1,30	1,00
Občina Postojna – Postojna	0,70	1,30	0,70
Občina Lukovica – Lukovica	1,00	1,15	0,70
Mestna občina Nova Gorica - Nova Gorica	1,00	1,30	0,70
Občina Domžale – Domžale	0,70	1,00	0,70
Mestna občina Ljubljana – Ljubljana	1,00	1,30	0,70
Občina Kamnik – Kamnik	1,00	0,90	0,70
Občina Dol pri Ljubljani – Dol pri Ljubljani	1,00	1,30	0,70

Pripravil: Uroš Košir, univ.dipl.inž.geod.