



ŽUPAN

Številka: 354-4/2012-34
Datum: 19.04.2012

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE TRŽIČ****ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA OBSTOJEČO
KOMUNALNO OPREMO IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA
ZA OBMOČJE OBČINE TRŽIČ**

V skladu z 10. in 18. členom Statuta Občine Trzin (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01), z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10- ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C), z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) ter s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) vam v obravnavo in sprejem pošiljam točko:

**SPREJEM ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO
OPREMO IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OBČINE
TRŽIČ**

V skladu z 21. členom Statuta Občine Trzin in 53. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin bodo kot poročevalci na seji Sveta in delovnih teles sodelovali:

1. Jasna Kavčič, vodja Urada za urejanje prostora
2. Blaž Malenšek - predstavnik podjetja Terragis d.o.o.
3. Mateja Muzik, svetovalka na Urada za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:

1. Sprejme se osnutek Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Trzin.
2. Sprejme se predlog Odloka o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Trzin.

mag. Borut Sajovic
ŽUPAN





OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Občina Trzin trenutno pri odmeri komunalnega prispevka uporablja Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Trzin (Uradni list RS, št. 47/2010 – v nadaljevanju odlok). Odlok je bil pripravljen ob upoštevanju vrednosti investicij v javno gospodarsko infrastrukturo (GJI), ki so bile znane v času priprave programa opremljanja za omenjeni odlok (projektantske ocene, že sklenjene gradbene pogodbe, ocene vrednosti v NRP-jih...). Že ob sprejemanju tega odloka je bilo pojasnjeno, da se bodo obračunski stroški, ki so za posamezno vrsto komunalne opreme (vodovod, kanalizacija, ceste, JR, zelene površine) določeni za posamezno obračunsko območje (imamo 3 območja), spreminjali glede na končne vrednosti izvedenih investicij, kar lahko privede, v primeru manjših vrednosti investicij kot so bile upoštevane pri pripravi programa opremljanja za odlok, tudi do znižanja teh obračunskih stroškov in posledično do nižjega komunalnega prispevka.

Tako smo sedaj v fazi, ko so ustvarjeni pogoji za pričetek izvajanja priključevanja obstoječih stavb na novozgrajeno javno kanalizacijsko omrežje. Ugotovili smo, da obstoječi odloki (poleg že omenjenega odloka, še Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja Bistrica B-10 in stari del naselja Bistrica pri Trzinu – izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 94/2009) in Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja naselja Zvirče – izboljšanje opremljenosti stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 94/2009)) medsebojno niso povsem usklajeni v smislu izenačenja obračunskih stroškov na m² neto tlorisne površine objekta in m² površine parcele za posamezno vrsto komunalne opreme, kar je nedopustno, saj je bilo ogromno novozgrajene GJI (vodovod, kanalizacija, CČN) v visokem odstotku sofinancirane s sredstvi EU in državnega proračuna, in je smiselno, da se obračunski stroški pravičneje razdelijo na investitorje oz. lastnike stavb, ki se bodo priključevali na to GJI. To pomeni, da bi lastnik stavbe, ki se priključuje npr. na javno kanalizacijo, plačal za enako veliko neto površine stavbe, ki stoji na enako veliki parceli, enak komunalni prispevek kjerkoli na območju občine Trzin, torej v vseh naseljih, ko so opremljena z javno kanalizacijo enako.

Iz navedenih razlogov smo pristopili k pripravi novega Odloka, s katerim se razveljavijo vsi trije že sprejeti odloki in programi opremljanja. V novem Odloku smo vse dosedanje olajšave, znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezancev, faktorje dejavnosti, obročno odplačevanje in oprostitve zajeli enotno in so ostale take določbe nespremenjene.

Kaj konkretno prinaša nov odlok za investitorje in lastnike stavb?

Iz tabele obračunskih stroškov Cp (obračunski strošek na m² parcele) in Ct (obračunski strošek na m² neto tlorisne površine objekta) so razvidne vrednosti v EUR za posamezno vrsto komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Cp (v EUR)	Ct (v EUR)
1. Vodovodno omrežje	2,445	8,966
2. Kanalizacijsko omrežje	5,042	16,824
3. Cestno omrežje	7,089	27,398
Skupaj	14,576	53,188

Iz nje se razbere, da bo investitor, ki bo imel dejansko možnost priključitve na celotno komunalno opremo, plačal 14,576 EUR/m² parcele oz. 53,188 EUR/m² neto tlorisne površine,



OBČINSKA UPRAVA

pri čemer se za preračun uporabi predpisano razmerje (ponder) med parcelo in neto tlorisno površino. V kolikor na parceli ne bo možnosti priklopa na kanalizacijo, bo komunalni prispevek ustrezno nižji, t.j. 9,534 EUR/m² parcele oz. 36,364 EUR/m² neto tlorisne površine, če pa gre za objekt na območju, kjer ni javnega vodovodnega sistema in javnega kanalizacijskega omrežja pa to pomeni plačilo samo za cesto, t.j. 7,089 EUR/m² parcele oz. 27,398 EUR/m² neto tlorisne površine objekta, vse brez upoštevanja kakršnihkoli olajšav.

Pri sami odločbi to pomeni, da pri polni komunalni opremlitvi predstavlja komunalni prispevek za vodovod približno 17 % celotnega zneska, komunalni prispevek za kanalizacijo nekje od 32 % do 35 % in komunalni prispevek za cesto nekje med 49 % in 52 %. Točni deleži so odvisni od karakteristik posameznega objekta, se pa gibajo v teh okvirih.

Nekaj primerov izračunov komunalnega prispevka za enostanovanjski objekt (brez upoštevanja kakršnihkoli olajšav) v EUR:

		Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m ²	200	3.555,24	4.225,40	5.063,12					
	300	3.992,52	4.662,68	5.500,40	6.338,11	7.175,82			
	400	4.429,80	5.099,96	5.937,68	6.775,39	7.613,10	8.450,81	10.126,23	
	500	4.867,08	5.537,24	6.374,96	7.212,67	8.050,38	8.888,09	10.563,51	12.238,93
	600		5.974,52	6.812,24	7.649,95	8.487,66	9.325,37	11.000,79	12.676,21
	800			7.686,80	8.524,51	9.362,22	10.199,93	11.875,35	13.550,77
	1000				9.399,07	10.236,78	11.074,49	12.749,91	14.425,33

V primeru, da objekt nima kanalizacije, je izračun sledeč (v EUR):

		Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m ²	200	2.404,79	2.862,97	3.435,71					
	300	2.690,81	3.148,99	3.721,73	4.294,46	4.867,19			
	400	2.976,83	3.435,01	4.007,75	4.580,48	5.153,21	5.725,94	6.871,41	
	500	3.262,85	3.721,03	4.293,77	4.866,50	5.439,23	6.011,96	7.157,43	8.302,90
	600		4.007,05	4.579,79	5.152,52	5.725,25	6.297,98	7.443,45	8.588,92
	800			5.151,83	5.724,56	6.297,29	6.870,02	8.015,49	9.160,96
	1000				6.296,60	6.869,33	7.442,06	8.587,53	9.733,00

Stari program opremljanja je imel opredeljena tri območja, prvo območje z vso infrastrukturo (primerjamo s prvo tabelo na tej strani) in drugo ter tretje, kjer ni kanalizacije (primerjamo z zgornjo tabelo).



OBČINSKA UPRAVA

Primerjava prvega območja po do sedaj veljavnem odloku in predlogu novega odloka je sledeča (odstotki pomenijo znižanje):

	v m ²	Neto tlorisna površina objekta v m ²							
		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m ²	200	-15,34%	-7,81%	0,00%					
	300	-27,82%	-21,18%	-13,99%	-7,81%	-2,43%			
	400	-35,46%	-29,63%	-23,16%	-17,44%	-12,36%	-7,81%	0,00%	
	500	-40,61%	-35,46%	-29,63%	-24,39%	-19,65%	-15,34%	-7,81%	-1,44%
	600		-39,72%	-34,44%	-29,63%	-25,22%	-21,18%	-13,99%	-7,81%
	800			-41,12%	-37,02%	-33,20%	-29,63%	-23,16%	-17,44%
	1000				-41,98%	-38,62%	-35,46%	-29,63%	-24,39%

Primerjava drugega območja po do sedaj veljavnem odloku in predlogu novega odloka je sledeča (odstotki pomenijo znižanje):

	v m ²	Neto tlorisna površina objekta v m ²							
		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m ²	200	-23,30%	-18,86%	-14,53%					
	300	-31,30%	-26,94%	-22,49%	-18,86%	-15,86%			
	400	-36,64%	-32,54%	-28,22%	-24,59%	-21,51%	-18,86%	-14,53%	
	500	-40,46%	-36,64%	-32,54%	-29,02%	-25,97%	-23,30%	-18,86%	-15,31%
	600		-39,79%	-35,91%	-32,54%	-29,57%	-26,94%	-22,49%	-18,86%
	800			-40,84%	-37,78%	-35,02%	-32,54%	-28,22%	-24,59%
	1000				-41,50%	-38,97%	-36,64%	-32,54%	-29,02%

Primerjava tretjega območja po do sedaj veljavnem odloku in predlogu novega odloka je sledeča (odstotki pomenijo znižanje):

	v m ²	Neto tlorisna površina objekta v m ²							
		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m ²	200	-19,91%	-14,15%	-8,39%					
	300	-29,91%	-24,51%	-18,86%	-14,15%	-10,16%			
	400	-36,33%	-31,41%	-26,10%	-21,55%	-17,60%	-14,15%	-8,39%	
	500	-40,80%	-36,33%	-31,41%	-27,10%	-23,29%	-19,91%	-14,15%	-9,44%
	600		-40,02%	-35,46%	-31,41%	-27,78%	-24,51%	-18,86%	-14,15%
	800			-41,25%	-37,67%	-34,40%	-31,41%	-26,10%	-21,55%
	1000				-42,01%	-39,07%	-36,33%	-31,41%	-27,10%

Iz tabel je razvidno, da prinaša predlog novega odloka o komunalnem prispevku znižanje komunalnega prispevka za vse zavezance v vseh območjih.



OBČINSKA UPRAVA

Primerjava z ostalimi občinami:

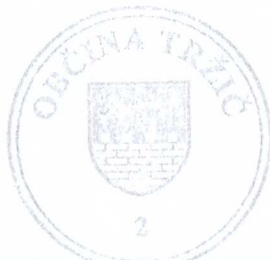
Za stanovanjsko hišo velikosti 180 m² na parceli velikosti 600 m² v glavnem naselju občine, z vso razpoložljivo komunalno opremo, ki je na lokaciji na voljo, brez upoštevanja kakršnihkoli olajšav in morebitnih revalorizacij, bi moral zavezanec plačati naslednji komunalni prispevek v EUR po različnih občinah – izračun je zgolj informativen:

Občina	v EUR
Ljubljana	22.460,71
Kranj	20.024,40
Jesenice	15.336,38
Nova Gorica	14.827,56
Hrpelje-Kozina	13.731,84
Celje	13.051,17
Škofja Loka	11.492,46
Trzin – obstoječi odlok	11.446,65
Ivančna Gorica	11.227,03
Radovljica	10.945,89
Divača	9.565,31
Kočevje	9.352,37
Žirovnica	9.261,00
Trzin – predlog novega odloka	8.655,20
Bled	7.905,06
Železniki	7.349,44
Krško	7.113,56
Gorje	6.586,20
Cerklje na Gorenjskem	6.266,59
Črnomelj	5.610,30
Bohinj	3.953,16

Ocenjujemo, da bo sprejem novega Odloka pomenil v **povprečju 15% znižanje** vrednosti izračunanega komunalnega prispevka v primerjavi z obstoječim odlokom, kar je zagotovo ugodnejše za lastnike obstoječih stavb, ki se bodo priključevali na izboljšano komunalno opremo kot tudi za vse nove investitorje v občini Trzin.

Pripravila:
Mateja Muzik
svetovalka

Jasna Kavčič, univ.dipl.inž.grad.
vodja Urada za urejanje prostora



Drago Zadnikar, spec.
direktor Občinske uprave

Prilogi:

- Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Trzin
- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje urejanja občine Trzin

