



LOCUS

NAROČNIK

Občina Škofja Loka

Mestni trg 15 | 4220 Škofja Loka

Projekt št. 1113

# PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINE ŠKOFJA LOKA

## Obrazložitev za občinski svet

IZVAJALEC

LOCUS prostorske informacijske rešitve d.o.o.

Ljubljanska cesta 76 | 1230 Domžale

Domžale, maj 2015



NASLOV AKTA	Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Škofja Loka
VSEBINA	Obrazložitev za občinski svet, I. obravnava
NAROČNIK	Občina Škofja Loka, Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka
ŠTEVILKA PROJEKTA	1113
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 Škofja Loka
ODGOVORNA OSEBA ORGANA SPREJEMA	Župan Občine Škofja Loka mag. Miha Ješe
DATUM	Domžale, maj 2015



## KAZALO

<b>1</b>	<b>OBRAZLOŽITEV GRADIVA .....</b>	<b>7</b>
1.1	DOLOČITEV PODLAG ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	8
1.2	VZPOSTAVITEV OBRAČUNSKIH OBMOČIJ.....	8
1.3	ZAVEZANEC ZA KOMUNALNI PRISPEVEK.....	9
1.4	PRIMER IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	9
<b>2</b>	<b>PRIMERJALNI IZRAČUNI .....</b>	<b>11</b>
2.1	PRIMERJAVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA PREDLOGA ODLOKA IN OBSTOJEČEGA ODLOKA ZA ENOSTANOVANJSKO STAVBO.....	11
	<i>2.1.1 Primer izračun za enostanovanjske stavbe (faktor dejavnosti; obstoječi odlok: 1,00, predlog odloka: 1,00, <math>A_p = 500 \text{ m}^2</math>, <math>A_t = 200 \text{ m}^2</math>)</i>	12
2.2	PRIMERJAVE VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA KANALIZACIJSKO OMREŽJE .....	13
2.3	PODROBNEJŠA MERILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	14
	<i>2.3.2 Razmerje med merilom gradbene parcele (<math>D_p</math>) in neto tlorisno površino (<math>D_t</math>)</i>	14
	<i>2.3.3 Faktor dejavnosti</i>	14



# 1 OBRAZLOŽITEV GRADIVA

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, ki na področju gradnje objektov uveljavlja pravila glede plačila dela stroškov komunalne opreme, katere Občini poravnava investitor v gradnjo objekta – plača komunalni prispevek. Občina Škofja Loka ima od 21.1.2014 v veljavi nov prostorski izvedbeni akt, ki podrobneje določa usmeritve razvoja na območju občine; Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofja Loka (v nadaljevanju OPN), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 2/14. Iz tega razloga, je bilo treba obstoječi Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Škofja Loka (Uradni list RS, št. 34/08, 50/10) dopolniti ter uskladiti z določili novega prostorskega izvedbenega akta.

Občina lahko komunalni prispevek odmeri samo za tisto vrsto komunalne opreme (ceste, kanalizacija, vodovod, javne površine in odpadki), 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<sup>1</sup>** 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:

- Prometno omrežje: ocena stroškov na podlagi strokovne naloge "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne opreme", podatki, ki jih je posredovala občina in NRP,
- Kanalizacijsko omrežje: izpis iz evidence osnovnih sredstev občine Škofja Loka in pogodbene vrednosti, zaključni računi in NRP,
- Vodovodno omrežje: izpis iz evidence osnovnih sredstev občine Škofja Loka in pogodbene vrednosti, zaključni računi in NRP,
- Javne površine: podatki, ki jih je posredovala Občina Škofja Loka,
- Omrežje objektov ravnanja z odpadki: izpis iz evidence osnovnih sredstev občine Škofja Loka, podatki, ki jih je posredovala Občina Škofja Loka in NRP.

**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 Škofja Loka so to kanalizacija, vodovod in odpadki
- 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 Škofja Loka ni takih omrežij,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine – v primeru občine Škofja Loka so to občinske ceste in javne površine.

---

<sup>1</sup> Prikaz vhodnih stroškov, ki predstavljajo skupne stroške je podrobneje opisan v besedilnem delu programa opremljanja.

## 1.1 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 gradbene parcele 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

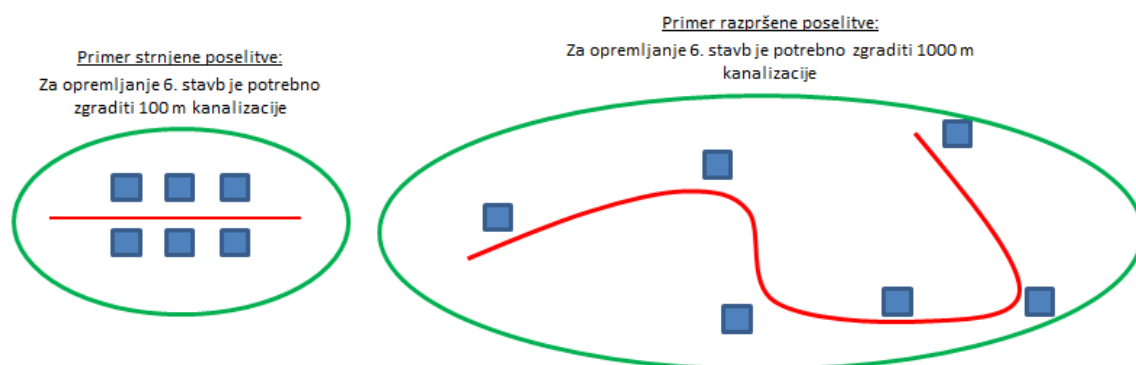
- Za gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo ter zdravstvo in za neprofitna stanovanja se lahko komunalnega prispevka ne odmeri – potrebno določiti z odlokom.
- Za vse ali posamezne vrste nestanovanjskih objektov je dopuščena oprostitvev komunalnega prispevka (0-100%). Kateri so ti objekti (vezati se je potrebno na CC-SI klasifikacijo<sup>2</sup>), 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.
- 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.

## 1.2 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



Ne glede na ekonomiko se je pri vzpostavitvi obračunskih območij sledilo načelu solidarnosti. Načelo solidarnosti je bilo določeno na način, da za isto vrsto komunalne opreme za enake objekte zavezanci plačajo enako višino komunalnega prispevka.

<sup>2</sup> Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11)



## 1.3 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 poslopja 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.**

## 1.4 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 gradbene parcele** (Aparcela) na kateri ta objekt (obstoječi ali predvideni) stoji.

### Primer izračuna komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje za enostanovanjski objekt

Aparcela · strošek opremljanja gradbene parcele · delež gradbene parcele (0,3)

$$(500 \text{ m}^2 \cdot 3,59 \text{ €/m}^2 \cdot 0,3 = 538,50 \text{ €})$$

+

Atloris · strošek opremljanja NTP objekta · delež NTP objekta (0,7) · faktor dejavnosti objekta

$$(200 \text{ m}^2 \cdot 9,46 \text{ €/m}^2 \cdot 0,7 \cdot 1,0 = 1.324,40 \text{ €})$$

=

**komunalni prispevek (KP) za določeno vrsto komunalne opreme**

$$(1.862,90 \text{ €})^3$$

---

<sup>3</sup> Komunalni prispevek se po analogiji izračuna za vsako komunalno opremo. Komunalni prispevek za novogradnjo predstavlja vsoto vseh delnih komunalnih prispevkov po posameznih komunalnih opreмах.



## 2 PRIMERJALNI IZRAČUNI

### 2.1 Primerjava komunalnega prispevka predloga odloka in obstoječega odloka za enostanovanjsko stavbo

Spodnja preglednica prikazuje primerjavo komunalnega prispevka, med višino komunalnega prispevka (zneski so indeksirani na današnjo vrednost) kot je bil uveljavljen z odlokom iz leta 2008 ter predlogom odloka, ki je v obravnavi.

Pojmi in kratice uporabljene v preglednicah

$A_{\text{tlorisna}}$  – neto tlorisna površina objekta ( $A_t$ )

$A_{\text{parcela}}$  – gradbena parcela ( $A_p$ )

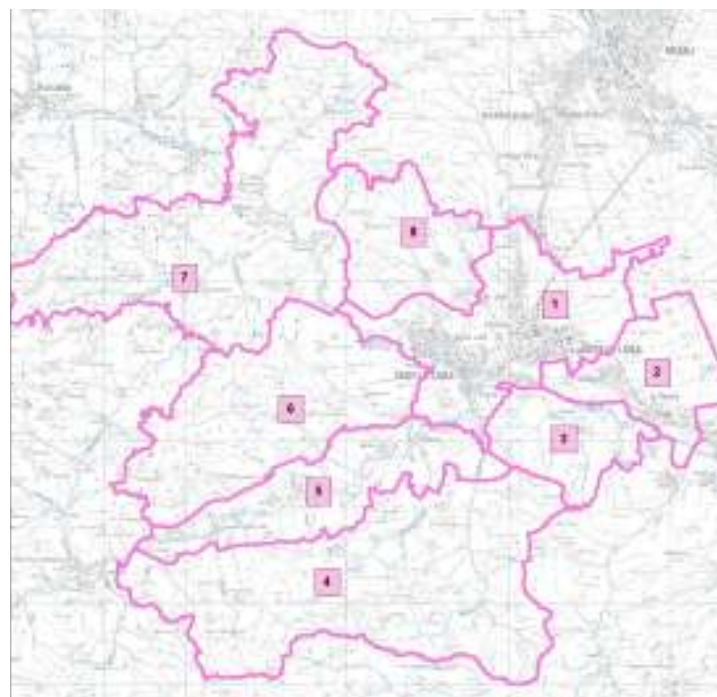
Odmera 2008: Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Občino Škofja Loka (Uradni list RS, št. 34/08), zneski indeksirani na današnjo vrednost

Predlog 2015: predlog odloka, ki je v obravnavi

Višina komunalnega prispevka je izračunana za primer enostanovanjske stavbe.

Občina je bila do sedaj za potrebe odmere komunalnega prispevka razdeljena na 8 obračunskih območij. V nadaljevanju je za potrebe prikaza razlik med odmero 2008 in predlogom 2015 uporabljena enaka delitev.

Plin je izpuščen iz primerjave, saj se s predlogom 2015 ne obračunava več.



2.1.1 Primer izračun za enostanovanjske stavbe (faktor dejavnosti; obstoječi odlok: 1,00, predlog odloka: 1,00,  $A_p = 500 \text{ m}^2$ ,  $A_t = 200 \text{ m}^2$ )

OBMOČJE	PROMETNO OMREŽJE [€]	KANALIZACIJSKO OMREŽJE [€]	VODOVODNO OMREŽJE [€]	JAVNE POVRŠINE [€]	RAVNANJE Z ODPADKI [€]	SKUPAJ [€]	
ODMERA 2008	1	4.996	2.330	3.220	942	126	11.614
	2	3.655	0	3.493	0	126	7.275
	3	3.433	2.654	3.751	0	126	9.964
	4	3.318	0	0	0	126	3.444
	5	3.361	0	4.019	0	126	7.506
	6	3.626	0	0	0	126	3.752
	7	3.378	0	5.754	0	126	9.258
	8	3.378	0	2.141	0	126	5.646
PREDLOG 2015	1	3.652	1.863	1.529	566	64	7.674
	2	3.652	1.863	1.529	566	64	7.674
	3	3.652	0	1.529	0	64	5.246
	4	3.652	0	0	0	64	3.716
	5	3.652	0	1.529	0	64	5.246
	6	3.652	0	1.529	0	64	5.246
	7	3.652	0	1.529	0	64	5.246
	8	3.652	0	0	0	64	3.716
RAZLIKA	1	-1.344	-467	-1.691	-376	-62	-3.939
	2	-3	1.863	-1.964	566	-62	399
	3	219	-2.654	-2.221	0	-62	-4.718
	4	334	0	0	0	-62	272
	5	291	0	-2.490	0	-62	-2.260
	6	26	0	1.529	0	-62	1.493
	7	274	0	-4.225	0	-62	-4.013
	8	274	0	-2.141	0	-62	-1.930

## 2.2 Primerjave višine komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje

Spodnja preglednica prikazuje primerjavo komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje glede na različne NTP objekta in pripadajoče gradbene parcele.

Odmera 2008: prikazuje višino komunalnega prispevka, če bi se obračunavala po veljavnem odloku iz leta 2008

Predlog 2015: prikazuje izračun komunalnega prispevka po predlaganem odloku v obravnavi

A <sub>tlorisna</sub> [m <sup>2</sup> ]	A <sub>parcela</sub> [m <sup>2</sup> ]	KOMUNALNI PRISPEVEK		
		ODMERA 2008 (F <sub>dejavnost</sub> = 1,0) [€]	PREDLOG 2015 F <sub>dejavnost</sub> = 1,0 [€]	RAZLIKA [€]
80	200	932	745	-187
100	250	1.165	931	-233
120	300	1.398	1.118	-280
150	375	1.747	1.397	-350
200	500	2.330	1.863	-467
230	575	2.679	2.142	-537
250	625	2.912	2.329	-583
300	750	3.494	2.794	-700
350	875	4.077	3.260	-817

## 2.3 Podrobnejša merila komunalnega prispevka

### 2.3.2 Razmerje med merilom gradbene parcele (Dp) in neto tlorisno površino (Dt)

Formula za izračun komunalnega prispevka je sestavljena iz dveh delov, delež, ki pade na gradbeno parcelo ter delež, ki pade na neto tlorisno površino objekta. Z odlokom 2008, je imela občina določeno razmerje med merilom gradbene parcele in neto tlorisne površine objekta v razmerju  $Dp:Dt = 0,3:0,7$ . Enako razmerje se prenaša tudi v predlog 2015.

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

### 2.3.3 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.

S predlogom 2015 je razen za druge nestanovanjske objekte (CC-SI: 127) za vse objekte predpisan faktor 1,00.

Med druge nestanovanjske objekte spadajo: nestanovanjske kmetijske stavbe (stavbe za rastlinsko pridelavo, stavbe za rejo živali, stavbe za spravilo pridelka, druge nestanovanjske kmetijske stavbe), obredne stavbe, kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene ter druge stavbe, ki niso uvrščene drugje.

Spodnja preglednica prikazuje s predlogom odloka predpisane faktorje dejavnosti:

ŠIFRA PO ENOTNI KLASIFIKACIJI VRST OBJEKTOV	OPIS VRSTE OBJEKTA	FAKTOR DEJAVNOSTI
127	druge nestanovanjske stavbe	0,70
	ostale vrste objektov	1,00

Faktor dejavnosti se mora določiti na vrsto objekta natančno, skladno z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Ur.l., RS, št. 109/11).

Klasifikacija z obrazložitvijo kateri objekti spadajo pod posamezno številko vrste objekta je dostopna tudi na spletni povezavi: [http://www.stat.si/doc/klasif/CC-SI\\_%20pojasnila.pdf](http://www.stat.si/doc/klasif/CC-SI_%20pojasnila.pdf)