



OBČINA CERKVENJAK
Občinski svet

Številka:3503-01/2008

Datum: 2. 11. 2016

Predlog

**ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA PREDVIDENO
KOMUNALNO OPREMO IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA
PRISPEVKA ZA OBMOČJE POSLOVNO OBRTNE CONE (POC)
CERKVENJAK**

PREDLAGATELJ: Župan Občine Cerkevnik

GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava Občine Cerkevnik

VRSTA POSTOPKA: SKRAJŠANI POSTOPEK za sprejem odlokov – 75. člen
Poslovnika Občinskega sveta Občine Cerkevnik

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US:U-I-43/13-8, 76/14–odl.US in 14/15-ZUUJFO), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 15. člena Statuta Občine Cerkevnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 46/16), Občinski svet Občine Cerkevnik na svoji 14. redni seji, dne 2. 11. 2016, sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za predvideno komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje poslovno obrtne cone (POC) Cerkevnik, v vsebini, kot je predlagan.

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Skl.US:U-I-43/13-8, 76/14–odl.US in 14/15-ZUUJFO), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 15. člena Statuta Občine Cerkevjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 46/16) je Občinski svet Občine Cerkevjak na svoji 14. redni seji, dne 2. 11. 2016 sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za predvideno komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje poslovno obrtne cone (POC) Cerkevjak

1. člen

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za predvideno komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje poslovno obrtne cone (POC) Cerkevjak (Medobčinski uradni vestnik, št. 23/08 in 10/09).

2. člen

V 6. členu se 5. odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Skupni stroški so vsi stroški izgradnje komunalne opreme na območju opremljanja. Od njih se odšteje znesek pridobljenih nepovratnih sredstev s strani Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), sredstev Službe vlade RS (v okviru Regionalnega razvojnega programa – RRP) in nepovratna sredstva Občine Cerkevjak. Preostali stroški predstavljajo obračunske stroške.

Komunalna oprema	Skupni stroški (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)	Delež
1. Cestno omrežje in JR	828.933	243.120	29,33%
2. Fekalna kanalizacija in ČN	343.015	10.299	3,00%
3. Meteorna kanalizacija	34.732	3.015	8,68%
4. Vodovodno omrežje	34.162	2.966	8,68%
Skupaj	1.240.842	259.401	20,91%

3. člen

V 7. členu se 3. odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Obračunski stroški komunalne opreme iz 6. člena tega odloka, preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

Tabela: obračunski stroški na enoto za posamezno vrsto komunalne opreme

Komunalna oprema	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
1. Cestno omrežje in javna razsvetljava	8,44	21,11
2. Fekalna kanalizacija in ČN	0,36	0,89
3. Meteorna kanalizacija	0,10	0,26
4. Vodovodno omrežje	0,10	0,26
Skupaj	9,00	22,52

Pri tem Cp predstavlja obračunske stroške, preračunane na m² parcele na obračunskem območju, Ct pa obračunske stroške, preračunane na m² neto tlorisne površine na obračunskem območju.«

4. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:3503-01/2008

Datum: 2. 11. 2016

Župan občine Cerkevjak
Marjan ŽMAVC



OBČINA CERKVENJAK
Cerkvenjak 25
2236 CERKVENJAK

**Program opremljanja stavbnih zemljišč za
predvideno komunalno opremo za območje
poslovno obrtne cone (POC) Cerkevnik
spremembe in dopolnitve**

Pripravil:

**TerraGIS d.o.o.
Cesta na Brdo 85
1000 Ljubljana**

direktor: Igor Martinšek

Datum: oktober 2016

Projekt: Sprememba programa opremljanja stavbnih zemljišč za predvideno komunalno opremo za območje poslovno obrtne cone (POC) Cerkevjak

Naročnik: Občina Cerkevjak
Cerkevjak 25
2236 Cerkevjak

Odgovorna oseba: Marjan Žmavc, župan

Žig in podpis

Številka projekta: 107/2016

Izdelovalec: TerraGIS d.o.o.
Cesta na Brdo 85
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba: Igor Martinšek, direktor

Žig in podpis

Uvodno pojasnilo:

Občinski svet Občine Cerkljenjak je leta 2008 sprejel Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za predvideno komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje poslovno obrtne cone (POC) Cerkljenjak. Leta 2009 je bil odlok še nekoliko spremenjen.

Projekt komunalnega opremljanja območja je bil tedaj tudi uspešno zaključen, občina je pripravila zaključno poročilo projekta iz katerega so bili razvidni tako stroški kot viri financiranja in v vmesnem obdobju je bilo pet parcel tudi uspešno prodanih.

V tedaj sprejetem in še danes veljavnem programu opremljanja so bili določeni parametri za obračun komunalnega prispevka na območju. Ta je bil določen glede na stopnjo opremljenosti s komunalno opremo in stroški, ki jih je imela občina s tem, pri čemer so bila upoštevana tudi prejeta evropska sredstva.

Višina komunalnega prispevka je bila določena na način, ki je tedaj zagotavljal konkurenčno višino komunalnega prispevka v primerjavi z ostalimi podobnimi gospodarskimi conami v okolici in hkrati zagotavljal tudi nek priliv občini v obliki komunalnega prispevka. Pri tem pa ne gre spregledati, da je bil komunalni prispevek določen v času pred finančno krizo. Ta je v kasnejših letih močno spremenila gospodarsko stanje v državi in povsem zaustavila prodajo prostih parcel v coni. Tudi predstavniki gospodarstva imajo danes drugačne predstave glede tega, kakšna je primerna višina komunalnega prispevka, ki so ga še pripravljene plačati.

Neprodaja zemljišč je problematična za Občino Cerkljenjak tudi iz vidika zagotavljanja ciljev projekta, katerim se je Občina zavezala ob sicer uspešni kandidaturi za nepovratna sredstva iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) in prijave na razpis v okviru Regionalnega razvojnega programa (RRP). V tem trenutku občina pogodbeno dogovorjenih ciljev (št. novozaposlenih v coni ipd.) ne dosega, bi pa jih, če bi bila cona zapolnjena na način, kot je bilo mišljeno.

Poleg tega prazna zemljišča v komunalno opremljeni coni predstavljajo tudi visok oportunitetni strošek porabljenega kapitala, ki je bil uporabljen za infrastrukturo, pa je sedaj neizrabljen, občina pa na dolgi rok s praznimi parcelami samo izgublja.

S tem v mislih se je Občina Cerkljenjak odločila močno znižati komunalni prispevek in na ta način pospešiti prodajo in investicijske aktivnosti v coni. Za doseg tega cilja pa je potrebno popraviti program opremljanja in spremljajoči odlok.

V tem dokumentu izrecno navajamo samo tisti del programa opremljanja, ki ga spreminjamo, medtem ko je tisti del, ki je izpuščen (prostorski del, tehnični del, splošne določbe in parametri,...) nespremenjen in zanj velja, da ostaja tak, kot je naveden v osnovnem dokumentu.

Spremembe so sledeče:

a. Površine parcel in objektov

V prvotnem programu opremljanja so bile sicer površine objektov korektno določene, vendar pa je dejstvo, da je bila takrat narejena ocena, medtem ko sedaj za pet objektov že vemo povsem natančne površine objektov. Površine parcel se niso spreminjale.

Parcela / objekt	Parcela v m ²	Neto površina v m ²
Parcela 01 – je že	1.823,00	1.017,72
Parcela 02 – je že	3.111,00	1.517,61
Parcela 03 – je že	2.780,00	1.517,61
Parcela 04 – še ni	2.979,00	1.079,42
Parcela 05 – še ni	2.953,00	1.079,42
Parcela 06 – še ni	2.757,00	1.079,42
Parcela 07 – je že	1.649,00	129,00
Parcela 08 – še ni	1.992,00	500,00
Parcela 09 – je že	2.110,00	557,77
Parcela 10 – še ni	2.247,00	1.000,00
Parcela 11 – še ni	2.294,00	1.500,00
Parcela 12 - občinsko	2.120,00	537,50
Skupaj za komunalni prispevek	28.815,00	11.515,45

Opomba: čeprav je parcela 12 občinska in občina zanjo ne bo plačala komunalnega prispevka sama sebi, mora še vedno nastopati pri preračunu na m², saj bo prav tako komunalno opremljena.

b. Skupni stroški

Stroški izvedbe projekta so se glede na navedbe v osnovnem programu opremljanja spremenili. To je pričakovano, saj so bili v osnovni verziji ocenjeni, medtem ko imamo danes na voljo zaključno poročilo o izvedbi projekta.

Tabela: Skupni stroški, kot so bili navedeni v osnovnem programu opremljanja iz leta 2008

Predmet vrednotenja	Znesek [EUR]
Zelene površine [m ²]	564,06
Zid in ČN	16.439,68
Zemljišča – prometna infrastruktura [m ²]	38.796,80
Vodovod [m]	38.722,68
Kanalizacija fekalna [m]	33.719,74
Čistilna naprava [kos]	205.568,58
Kanalizacija meteorna [m]	200.301,46
Ceste [m ²]	208.311,56
Nizkonapetostno električno omrežje in TP [m]	87.650,45
Javna razsvetljava – trasiranje in kabli [m]	38.783,69
TK [m]	30.838,28
Ostala gradbena dela – oporni zid [EUR]	211.381,49
Projektna dokumentacija [EUR]	63.864,50
Ostala dokumentacija in nadzor [EUR]	12.443,73
SKUPAJ	1.187.386,71

Glede na znane podatke so vsi stroški izvedbe projekta sledeči:

Postavka	v EUR
1. Nakup zemljišč	250.000,00
2. Dokumentacija	83.382,98
3. Strokovni nadzor	11.495,28
4. Izgradnja opornega zidu (kamnite zložbe)	192.558,59
5. Izgradnja kanala fekalne kanalizacije	211.339,63
6. Izgradnja kanala meteorne kanalizacije	31.642,56
7. Izgradnja ceste I. del (ureditev v gramozni izvedbi z vsemi elementi)	100.051,56
8. Izgradnja NN električnega omrežja	52.640,04
9. Izgradnja javne razsvetljave	29.251,57
10. Izgradnja vodovodnega cevovoda	31.122,69
11. Izgradnja telekomunikacijskega (TK) voda	16.299,74
12. Izgradnja čistilne naprave (ČN)	101.160,00
13. Izgradnja ceste II. del (asfaltiranje in ostala zaključna dela)	205.568,57
Skupaj	1.316.513,22

Skupni stroški so opredeljeni v Uredbi o vsebini programa opremljanja:

»Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.«

Pri tem velja opozoriti, da električno omrežje in telekomunikacijski vodi ne sodijo pod »komunalno opremo«, kot jo določa Zakon o prostorskem načrtovanju, saj ne gre (več) za obvezno ali izbirno gospodarsko javno službo lokalnega pomena, ki bi jo izvajala občina. Iz tega razloga je treba ti dve postavki izločiti.

Ostale postavke so razdeljene na naslednji način:

- nakup zemljišč sodi pod cestno omrežje
- javna razsvetljava sodi pod cestno omrežje
- oporni zid sodi pod cestno omrežje
- fekalna kanalizacija in ČN sta združeni v eno postavko
- stroški dokumentacije in nadzora so v sorazmernih delih razdeljeni na vse izvedbene postavke.

Tako dobimo:

Po vrstah komunalne opreme	Skupni stroški (v EUR)
1. Cestno omrežje in javna razsvetljava	828.933
2. Fekalna kanalizacija in ČN	343.015
3. Meteorna kanalizacija	34.732
4. Vodovodno omrežje	34.162
Skupni stroški programa opremljanja	1.240.842
Elektrika in TK – izločeni iz programa opremljanja	75.672
Skupaj vsi stroški	1.316.514

c. Viri financiranja in obračunski stroški

Viri financiranja celotnega projekta so sledeči:

Viri financiranja	v EUR	Delež (v %)
SVLR (EU-ESRR)	469.957,00	35,70%
SVLR (RRP 2005-2006)	177.100,00	13,45%
Občina Cerkevjak	669.456,22	50,85%
SKUPAJ	1.316.513,22	100,00%

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju. To so skupni stroški, katerim so odšteta znana sredstva, ki so bila vložena v infrastrukturno omrežje iz drugih virov. Gre za navedenih 469.957 EUR iz strani Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) in uspešne candidature na 177.100 EUR sredstev iz Regionalnega razvojnega programa (RRP). S tem denarjem so bili v enakih deležih sofinancirani vsi upravičeni stroški projekta, kar pomeni vsa izvedbena dela, ne pa tudi nakupa zemljišč, DDV, dokumentacije ali nadzora.

Metodologija pravi, da se kot vložek upoštevajo samo tisti viri, ki so bili vloženi v izgradnjo komunalne opreme, ne pa tudi v vzdrževanje le-te, saj je to naloga upravljavca.

Občina ima tudi v skladu z Uredbo možnost določiti delež skupnih stroškov, ki se bodo upoštevali kot obračunski, pri čemer se poleg upoštevanih vložkov iz drugih virov lahko delež še dodatno zniža glede na stopnjo sofinanciranja zavezancev preko komunalnega prispevka, pri čemer zasledujemo cilj zelene obremenitve s komunalnim prispevkom.

S tem v mislih Občina Cerkevjak še dodatno znižuje obračunske stroške in določa naslednje deleže skupnih stroškov, ki jih opredeljuje kot obračunske stroške:

- za cestno omrežje in JR 29,33 %,
- za fekalno kanalizacijo in ČN 3,00 %,
- za meteorno kanalizacijo 8,68 % in
- za vodovodno omrežje 8,68.

Skupni in obračunski stroški po posamezni vrsti komunalne opreme so tako:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Cestno omrežje in JR	CEST	828.933	243.120
2. Fekalna kanalizacija in ČN	KAN	343.015	10.299
3. Meteorna kanalizacija	MET	34.732	3.015
4. Vodovodno omrežje	VOD	34.162	2.966
Skupaj		1.240.842	259.401

č. Preračun na enoto mere

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na posameznem obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Izračun	Cpi (v EUR/m ²)	Cti (v EUR/m ²)
1. Cestno omrežje in javna razsvetljava	8,44	21,11
2. Fekalna kanalizacija in ČN	0,36	0,89
3. Meteorna kanalizacija	0,10	0,26
4. Vodovodno omrežje	0,10	0,26
Skupaj	9,00	22,52

To pomeni bistveno znižanje glede na trenutno veljavno višino parametrov za odmero komunalnega prispevka.

Tabela: Strošek na enoto mere (Cp in Ct), kot so bili navedeni v odloku iz leta 2009

Cena opremljanja kvadratnega metra	EUR/m ²
Komunalni prispevek na enoto stavbnega zemljišča – Cp	18,75
Komunalni prispevek na enoto neto tlorisne površine – Ct	78,05

Iz navedenih vrednosti je razvidno, da višino komunalnega prispevka na enoto parcele (Cp) znižujemo za 52 % (iz 18,75 EUR/m² na 9 EUR/m²), obremenitev na enoto neto tlorisne površine (Ct) pa za 71,1 % (iz 78,05 EUR/m² na 22,52 EUR/m²), v povprečju pa za cca 60 %.

Sprememba komunalnega prispevka na območju v ničemer ne zadeva lastnikov objektov, ki so svoje objekte že postavili in pred tem tudi že poravnali komunalni prispevek in velja samo za naprej, za bodoče investitorje na območju.

d. Primerjava prej – potem

Preračun komunalnega prispevka na posamezne parcele je tako sledeč:

Parcela / objekt	KP po novem (v EUR)	KP po starem (v EUR)	Razlika (v %)
Parcela 01 – že odmerjeno	48.233	48.233	
Parcela 02 – že odmerjeno	76.367	76.367	
Parcela 03 – že odmerjeno	72.022	72.022	
Parcela 04	26.060	64.374	-59,52%
Parcela 05	25.896	64.033	-59,56%
Parcela 06	24.662	61.460	-59,87%
Parcela 07 – že odmerjeno	24.664	24.664	
Parcela 08	15.928	37.853	-57,92%
Parcela 09 – že odmerjeno	40.754	40.754	
Parcela 10	20.912	52.907	-60,47%
Parcela 11	24.586	65.231	-62,31%
Parcela 12			
Skupaj za komunalni prispevek	400.084	607.898	-34,19%

Opomba: za parcele, kjer je bil komunalni prispevek že plačan so navedeni zneski, kot so bili odmerjeni. Za še prazne parcele pa je narejen preračun glede na navedene parametre. Parcela 12 je v občinski lasti in ni predvideno, da bi občina iz tega naslova imela zunanje prilive v obliki komunalnega prispevka.

Iz tabele je razvidno, da se komunalni prispevek močno znižuje, hkrati z njim pa tudi predvideni prilivi v občinski proračun.
