

OBRAZLOŽITEV
k predlogu odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero
komunalnega prispevka na območju občine Žalec

1. IZHODIŠČA

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, šte. 33/2007; v nadaljevanju: ZPNačrt), ki je pričel veljati 28.04.2007, opredeljuje v povezavi z opremljanjem stavbnih zemljišč dva ključna instrumenta, in sicer **program opremljanja** stavbnih zemljišč in **komunalni prispevek**.

ZPNačrt opredeljuje, da je opremljanje stavbnih zemljišč projektiranje in gradnja komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskimi prostorskimi akti, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalno opremo pri tem predstavljajo:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

S **programom opremljanja** se določijo:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskimi aktom občine;
- roke za gradnjo komunalne opreme;
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

Če občina pripravlja program opremljanja za obstoječo komunalno opremo, z njim pripravi predvsem podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Program opremljanja pripravi pristojni organ občinske uprave na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. do njegovega sprejema na podlagi veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktov občine, sprejme pa ga občinski svet z odlokom.

Vsebina in metodologija priprave **programa opremljanja** sta opredeljena:

- v Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, šte. 80/07; v nadaljevanju: uredba)
- v nekaterih določilih Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. list RS, šte. 95/07; v nadaljevanju: pravilnik).

Oba predpisa sta bila sprejeta na podlagi ZPNačrt in sta pričela veljati v jeseni 2007 (uredba je pričela veljati 19.09.2007, pravilnik pa 20.10.2007).

Program opremljanja za obstoječo komunalno opremo se sprejme za celotno območje občine, o njegovem sprejemu pa mora občina obvestiti tudi ministrstvo, pristojno za urejanje prostora.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oz. lastnik objekta, ki:

- se na novo priključuje na komunalno opremo;
- povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme je zavezancu mogoče odmeriti, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oz. mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek pa ne vključuje izgradnje oz. stroškov izgradnje priključkov na komunalno opremo; le-te zagotavlja investitor sam.

2. OSNOVNI PODATKI O OBSTOJEČI KOMUNALNI OPREMI

V programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo v občini Žalec je upoštevana in obravnavana naslednja obstoječa komunalna oprema, prikazana v kartografskem delu elaborata:

- vodovodno omrežja, list št. 1.1,
- objekti in omrežja za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda - javna kanalizacija, list št. 1.2,
- občinske ceste, list št. 1.3

3. DOLOČITEV OBRAČUNSKEGA OBMOČJA

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oz. območje njene uporabe.

Za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme v občini Žalec so obračunska območja določena na naslednji način in so prikazana v kartografskem delu elaborata:

- obračunsko območje vodovodnega omrežja je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi. Obračunsko območje je prikazano na listu št. 1.1.
- Obračunsko območje javne kanalizacije je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi. Obračunsko območje je prikazano na listu št. 1.2.
- obračunsko območje občinskih cest je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi. Obračunsko območje je prikazano na listu št. 1.3

4. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

Skupni stroški posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju; 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 ter zagotavlja podobno raven oskrbe.

Obračunski stroški komunalne opreme na obračunskem območju so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka. Gre za skupne stroške posamezne vrste komunalne opreme, znižane za tisti del stroškov, ki se ne financira iz sredstev komunalnega prispevka.

Vsi stroški v tabeli v nadaljevanju veljajo na dan 31.12.2012 in vključujejo DDV.

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški (€)	Obračunski stroški (€)
Občinske ceste	53.874.483	50.978.586

Vodovodno omrežje	39.379.793	39.090.298
Kanalizacijsko omrežje	28.180.700	14.465.536

5. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA ENOTO MERE:

Izračunani obračunski stroški so preračunani na enoto mere. Preračun se opravi za dve osnovi, in sicer tako, da se izračuna:

- strošek opremljanja m^2 parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju ($Cp_{(i)}$) in
- strošek opremljanja m^2 neto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju ($Ct_{(i)}$).

Preračun stroškov na enoto mere je ena od ključnih osnov za odmero komunalnega prispevka.

Rezultati preračuna obračunskih stroškov za posamezne vrste komunalne opreme v občini Žalec so predstavljeni v spodnji tabeli:

Vrsta komunalne Opreme	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	
	parcele $Cp_{(i)}$	NTP $Ct_{(i)}$
Občinske ceste	4,528	18,374
Vodovodno omrežje	3,662	13,896
Kanalizacijsko omrežje	2,280	7,031

6. DRUGA DOLOČILA, POMEMBNA ZA OBRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Poleg izračunanih obračunskih stroškov za posamezne vrste komunalne opreme na enoto mere se za odmero komunalnega prispevka upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- opremljenost parcele s komunalno opremo;
- namembnost objekta
- obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na enoto mere.

Med podrobnejšimi merili za odmero komunalnega prispevka je v predlogu odloka določeno:

- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta;
- faktor dejavnosti;
- oprostitve plačila komunalnega prispevka.

7. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko zavezancu odmeri, če se zemljišče, na katerem je objekt, ki se priključuje na določeno vrsto komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino ali ki spreminja namembnost, nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme in če se ugotovi, da bo zavezanec na to vrsto komunalne opreme lahko priključil svoj objekt oz. mu je omogočena uporaba te vrste komunalne opreme.

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se najprej izračunajo deli komunalnega prispevka, ki so vezani na posamezno vrsto komunalne opreme, za katero je ugotovljeno, da bo zavezanec svoj objekt nanjo priključil oz. jo bo uporabljal.

Nato se posamezni deli komunalnega prispevka seštejejo; seštevek predstavlja komunalni prispevek, ki ga zavezanec plača občini.

8. TESTNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Testni izračun komunalnega prispevka je pripravljen na podlagi meril iz predloga odloka za naslednji primer:

Občina Žalec

primerjalna tabela za izračun Komunalnega prispevka po starem in predlaganem novem v2.0

naša št.	Novogradnja	površina gradbene parcele v m ²	neto tlorisna površina objekta (m ²) – ocena*	vrsta komunalne opreme (cesta, kanalizacija, vodovod)	Komunalni prispevek po obstoječem odloku	Komunalni prispevek po novem odloku	razlika v %
1	Stanovanjski objekt, Fdej=1,0	500	150	vodovod, cesta, kanalizacija	5.973,00 €	5.631,00 €	-5,73%
		500	150	kanalizacija	1.667,00 €	1.088,00 €	-34,73%

9. PRIMERJAVA KOMUNALNEGA PRISPEVKA PO ENOTI POSAMEZNE VRSTE KOMUNALNE OPREME Z DRUGIMI OBČINAMI

V tabeli v nadaljevanju so za primerjavo prikazani podatki o višini komunalnega prispevka po enoti za posamezne vrste komunalne opreme za nekatere občine v Sloveniji. Prikazani so podatki za nekatere tiste občine, ki so že sprejele programe opremljanja za obstoječo komunalno opremo in so ti odloki dostopni v Uradnem listu RS, Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije ali Uradnem glasilu slovenskih občin.

Občina	Ceste		Vodovod		Kanalizacija	
	Cp _(i)	Ct _(i)	Cp _(i)	Ct _(i)	Cp _(i)	Ct _(i)
Kanal ob Soči	1,58	11,66	1,09	7,63	1,35	9,44
Hajdina	1,63	8,13	0,18	0,90	2,02 - 3,34	9,36 - 12,36
Ig	1,36 – 1,80	6,24 - 8,21	0,32 – 0,67	1,47 – 3,07	1,45 – 1,65	6,62 – 7,56
Šempeter – Vrtojba	9,02	16,50	3,80	6,88	6,35	11,05
Sevnica	3,90	24,03	1,22	6,49	2,08	10,12
Bloke	2,66	17,09	1,71	10,81	1,86	10,43
Ljubno	4,71	16,47	0,12 – 2,55	0,3 – 10,64	0,02 – 2,65	0,05 – 11,21
Hrpelje – Kozina	1,69 – 4,77	14,9 – 32,1	2,91	22,68	6,20	31,69
Prebold	3,57	16,20	0,02 – 1,68	0,10 – 7,75	1,13	5,24
Jesenice	4,1 – 6,04	18,3 – 68,7	0,64 – 11,6	2,0 – 80,75	1,1 – 4,0	4,5 – 19,1
Šentjur	3,88	64,55	0,6 – 1,11	13,0 – 35,9	1,1 – 1,5	23,8 – 44,9
Bled	7,05	20,59	4,52 – 4,99	12,3- 18,17	1,47	4,30
Grosuplje	9,5 – 13,24	29,94-35,1	1,99 - 3,71	4,93 – 9,86	4,01 – 6,08	12,37– 15,84
Škofljica	0,64 – 5,92	2,95– 27,07	0,44 – 1,21	2,01 - 5,53	1,36 – 2,34	4,5 – 10,69
Bistrica ob Sotli	0,77	8,20	0,53	5,05	-	-
Križevci	2,49	13,35	0,48	2,63	1,38	7,98
Polzela	6,24	31,39	2,99	16,41	0,66 - 1,15	3,86 - 6,85

Črnomelj	2,55 - 4,15	17,11-17,6	1,02 - 1,92	5,17 - 8,57	2,35 - 3,49	10,64 - 16,48
Novo mesto	14,16- 21,4	28,7 - 37,5	3,47	6,57	5,2	9,04
Rečica ob Savinji	1,58	4,29	2,61 - 5,25	8,08- 13,04	2,91	8,79
Škofja Loka	4,61	14,61	3,28	10,12	2,52	6,50
MO Murska Sobota	8,31	16,94	3,25	4,03	2,93	5,96
Šmarješke Toplice	11,92	25,04	3,65	8,68	3,43	9,24
Gorišnica	1,74	10,00	0,96	5,49	4,00	18,84
Borovnica	1,61 - 2,16	7,36 - 9,90	0,30 - 0,50	1,39 - 2,31	1,21	5,52
MO Nova Gorica	9,69	32,35	4,61	11,34	4,81	8,48
Braslovče	8,40	29,35	0,66 - 4,76	2,36- 16,53	0,32 - 2,26	1,24 - 8,80
Dobrna	6,68	26,81	6,63	29,25	3,49	16,59
Ravne na Koroškem	8,94	17,39	3,39	6,85	6,63	13,39
Horjul	1,71 - 2,39	7,84- 10,79	0,61 - 0,87	2,77 - 3,99	0,90 - 1,07	4,12 - 4,91
Dravograd	3,89	17,67	2,10 - 3,09	12,1 - 18,4	1,26 - 7,08	18,4 - 25,9
Miklavž na Dr. polju	6,01	16,49	1,46	4,00	3,94	8,83
Kuzma	1,21	3,58	1,73	5,40		
Gorje	5,63	19,85	4,10	13,93	1,10	3,09
MO Kranj	11,97	40,16	2,44 - 3,73	7,07 - 8,33	10,32-14,1	27,33- 33,01
Cerkvenjak	1,37	9,36	0,71	5,18	0,40	4,64
Sv. Trojica v SG	2,47	17,64	0,93	7,55	0,92	7,90
MO Celje	16,46	64,39	1,84 - 3,86	6,62- 22,28	1,57 - 6,31	5,52 - 34,48
Mežica	5,28 - 5,49	12,69-13,21	2,29	5,56	4,06	9,89
Dornava	2,98	18,81	1,94	11,60	2,25	13,38
Veržej	0,78	5,38	0,43	2,56	0,78 - 1,31	4,62 - 5,80
Komen	2,89	28,93	1,97	20,08	3,13	19,28
Podlehnik	5,19	33,98	2,84	18,60	1,75	22,29
Šentrupert	10,14-11,83	34,08-65,64	1,29 - 1,50	4,33 - 8,34		
Železniki	6,29	15,50	4,56	9,40	4,53 - 6,45	8,38 - 11,35
Straža	9,71	16,25	3,81	7,50	7,51	11,52
Mirna Peč	3,99	16,21	1,67	5,66	1,97	7,65
Osilnica	2,60	2,60	5,00	5,00	4,50	4,50
Majšperk	10,72	18,30	5,18	8,99	3,24	6,90
Šmartno pri Litiji	13,08- 15,31	42,1 - 79,25	1,01 - 1,19	3,26 - 6,14	1,80	4,95
Brezovica	16,98- 17,87	49,97-91,00	0,95 - 1,50	3,29 - 4,82	0,45 - 0,81	1,47 - 2,33
Šmarje pri Jelšah	4,54 - 4,78	12,23-14,30	2,21	6,04	1,20	3,66
Vrhnika	10,83-16,62	24,89-35,96	4,72	10,39	6,03	11,27
Žalec	4,528	18,374	3,662	13,896	2,280	7,031
Povprečni str. MOP/MIP	2,00	5,00	0,50	2,00	1,50	4,00

10. FINANČNI EFEKT SPREJEMA ODLOKA

Glede na trenutno ekonomsko socialo stanje v državi in občini smo prisluhnili občanom in na novih osnovah, po sprejemu OPN Občine Žalec, pripravili novi Program opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo . S pristopom, ki smo ga uporabili, ovrednotenje komunalne infrastrukture po nadomestitvenih stroških smo izračunali skupne stroške. Od skupnih stroškov smo odšteli vsa nepovratna sredstva (tudi razpoložljive podatke o samoprispevkih) ter izračunali obračunske stroške. To so tisti, ki se prenašajo na zavezance. Na ta način nam je uspelo zmanjšati komunalni prispevek za kanalizacijo za 34,73 %,medtem ko se bo komunalni prispevek za novogradnjo stanovanjske hiše v izmeri 150m² na parceli 500m² znižal skupno za 5,73%.

Sprejetje predlaganega Odloka o programu opremljanja pomeni **izpad prihodkov v proračun v višini 219.000 € v letu 2013** in verjetno tudi v naslednjih letih. Vse to bo vplivalo na bistveno upočasnitev izvajanja Operativnega programa kanalizacijskega omrežja v tem in naslednjih letih in ogrozilo izpeljavo izgradnje do konca leta 2015 oziroma 2017.

11. PREDLOG ZA ZDRUŽITEV 1. IN 2. FAZE OBRAVNAVE ODLOKA

Skladno s 121. členom Poslovnika občinskega sveta Občine Žalec , in sicer tretje alineje, predlagamo združeno obravnavo predlaganega odloka in njegov sprejem na sklicani 1. izredni seji , 4. julija 2013. Sprejem odloka ima pozitivne učinke za občane in gospodarstvo.

12. IZDAJA NOVIH ODLOČB IN ODPRAVA STARIH ODLOČB O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA KANALIZACIJO PO URADNI DOLŽNOSTI ZA IZBOLJŠANJE KOMUNALNE OPREMLJENOSTI

Vse, v letu 2013, po uradni dolžnosti izdane odločbe o odmeri komunalnega prispevka za priključitev na javno kanalizacijsko omrežje, bodo po sprejetju tega odloka v okviru obnove postopka razveljavljene ter izdane nove odločbe z nižanim zneskom. Vsem zavezancem, ki so obveznost že poravnali bo razlika vrnjena najkasneje v 30 dneh po pravnomočnosti nove odločbe.