

## Obrazložitev:

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Tolmin, na podlagi katerega se odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, je bil sprejet v letu 2013 (Uradni list RS, št. 110/2013). V letu 2017 je bila sprejeta nova prostorska in gradbena zakonodaja, ki obravnava tudi vsebino odmere komunalnega prispevka in sicer **Gradbeni zakon** (Uradni list RS, št. 61/2017) in **Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 61/2017). Podzakonska akta Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o načinu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019 in 34/2019) – Uredba ter Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/2018) – Pravilnik, podrobneje določata ustrezno vsebino za pripravo odloka o odmeri komunalnega prispevka. Občine so na podlagi nove zakonodaje zavezane k uskladitvi obstoječih odlokov.

Občina je pristopila k pripravi predloga novega odloka za odmero komunalnega prispevka in v okviru možnosti sledila vsebini veljavnega.

**Podlaga za določitev višine komunalnega prispevka** je v osnovi vrednost komunalne opreme, ki se odraža v odmeri komunalnega prispevka (cestno omrežje, vodovodno in kanalizacijsko omrežje (s ČN) ter javne površine (parkirišča, zelenice, igrišča, parki, ravnanje z odpadki idr.)). Vrednost posamezne komunalne opreme se preračuna na enoto mere in poleg drugih meril določa višino komunalnega prispevka.

Upoštevano **izhodišče za pripravo odloka** je novost, ki jo določa 24. člen Uredbe in ki občini omogoča, da določa stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere na podlagi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč na podlagi Pravilnika. Ta metoda vrednotenja komunalne opreme omogoča zanesljive in primerne podatke o vrednosti komunalne opreme na ravni države, manjšo porabo časa in nižje stroške priprave odloka. Druga oblika vrednotenja stroškov posamezne komunalne opreme se izvaja na podlagi podatkov iz evidenc poslovnih knjig, na podlagi nadomestitvenih stroškov, ki so po višini enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, oziroma dejanskih stroškov izvedene investicije. V primeru odločitve, ki ne upošteva povprečnih stroškov iz Pravilnika, je za sprejem odloka potrebno izdelati še Elaborat programa opremljanja, ki predstavlja podrobne opredelitve v tekstualni in grafični obliki in s tem znatno višji strošek priprave vsebine odloka. Glede na dejstvo, da so v Pravilniku upoštevani povprečni stroški komunalne opreme v državi (v letu 2018 je bila na MOP-u izdelana Analiza odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveniji) in, da se z odlokom določi prispevno stopnjo za posamezno komunalno opremo, je odločitev za enostavnejšo in cenejšo varianto odloka utemeljena, saj se z možnostjo določanja odstotka vrednosti posamezne komunalne opreme (prispevna stopnja) lahko doseže željeni učinek vrednotenja komunalne opreme, ki se upošteva pri odmeri komunalnega prispevka.

Predlagani predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka v občini Tolmin – odlok se deli na poglavja splošnih določb, podlag za odmero komunalnega prispevka, izračuna komunalnega prispevka, odmere komunalnega prispevka, oprostitev plačila komunalnega prispevka in prehodnih in končnih določb.

V poglavju **Splošne določbe** so navedene podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter predmet obračuna komunalnega prispevka, to so zahtevni in manj zahtevni objekti ter tisti nezahtevni objekti, ki imajo vzpostavljene samostojne priključke na komunalno opremo. Za vse navedene objekte velja odmera komunalnega prispevka v primeru, da se bodo prvič

priključevali na komunalno opremo ali koristili javno površino oziroma se jim bo povečala zmogljivost ali spremenila namembnost.

**Podlago za odmero komunalnega prispevka** predstavljajo naslednja merila: površina gradbene parcele; bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov; razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta; faktor namembnosti objekta; prispevna stopnja zavezanca (%).

*Površina gradbene parcele* je v primeru novogradnje določena v projektni dokumentaciji, v primerih legalizacije objekta in izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča pa se v primerih, ko v projektni dokumentaciji ni navedena, določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in faktorja površine ( $F_p$ ), ki znaša 2,5. Uredba omogoča vrednost faktorja  $F_p$  v razmahu od 1,5 do 4, v primeru pa, da odlok tega faktorja ne določi velja vrednost 2,5, kot je sicer predlagana vrednost v odloku. Predlagana vrednost je posledica določil velikosti gradbenih parcel v veljavnem OPN (faktor zazidljivosti).

*Bruto tlorisna površina objekta* je določena v projektni dokumentaciji, v nekaterih primerih, ko le-ta ni nujno podana, pa se upošteva kot zmnožek neto tlorisne površine in faktorja 1,2.

*Razmerje med deležem gradbene parcele ( $D_{po}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{to}$ )* je na celotnem območju opremljanja z obstoječo komunalno opremo 0,5:0,5. To razmerje se upošteva tudi v primeru, ko v odloku razmerje ni posebej določeno, saj predstavlja enakomerno obremenitev s stroški komunalne opreme na parcelo kot na stavbo. V veljavnem odloku je bilo to razmerje 0,65:0,35, ki pa se je z določitvijo večjih površin gradbenih parcel, dovoljenih na podlagi Občinskega prostorskega načrta predvsem na podeželju, izkazalo kot manj primerno.

*Faktor namembnosti objekta ( $F_n$ )* se upošteva glede na pretežni namen uporabe in je za stavbe enak kot v veljavnem odloku; dodana je vrednost za gradbeno inženirske objekte in znaša 0,2 ter za druge gradbene posege v vrednosti 0,1. Slednji dve vrednosti se dodata zato, ker sprememba zakonodaje omogoča drugačen način obračuna komunalnega prispevka za te objekte.

*Prispevno stopnjo zavezanca* – psz, ki se izraža v %, določi občina za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme in predstavlja delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Na območju cele občine mora biti psz enaka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme. Če občina v odloku psz ne določi, se šteje da je 100%. Predlagani osnutek odloka predvideva za cestno omrežje psz 50%, za vodovodno omrežje 51%, za kanalizacijsko omrežje 87% in za javne površine 22%. Določitev psz je narekovala sedanja obremenitev zavezanca s posamezno komunalno opremo. S psz se določijo povprečni stroški opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme preračunani na m<sup>2</sup> površine gradbene parcele ( $C_{po}$ ) in m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta ( $C_{to}$ ), navedene v Pravilniku.

**Izračun komunalnega prispevka** se izvaja na podlagi dveh formul, katerih elemente predstavljajo merila za odmero komunalnega prispevka. Ena formula predstavlja izračun za gradnjo stavb, druga pa za gradbeno inženirske objekte in druge gradbene posege. Komunalni prispevek se obračuna za vsako komunalno opremo posebej, skupna vrednost komunalnega prispevka pa predstavlja seštevek izračunov le-teh. Pri izračunu komunalnega prispevka se upošteva komunalna oprema, na katero se objekt priključi (vodovodno, kanalizacijsko omrežje) oziroma mu je omogočena njena uporaba (objekti grajenega javnega dobra v javni lasti – občinske ceste, javna parkirišča – in druge javne površine v javni lasti – parki, zelenice, igrišča, pokopališča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov....). Uporaba cestnega omrežja in javnih površin se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za vse objekte, za katere se odmeri komunalni prispevek.

Območja, ki se jih opremlja z novo komunalno opremo in je izdelan in sprejet z odlokom program opremljanja za novo komunalno opremo, se komunalni prispevek izračuna kot seštevek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ter obstoječo komunalno opremo. Pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se odmeri na podlagi tega odloka kot razliko med izračunanim komunalnim prispevkom za posamezno vrsto nove komunalne opreme in obstoječe in se v primeru pozitivne vrednosti le-ta ne upošteva, v primeru negativne vrednosti pa se za obstoječo komunalno opremo odmeri razlika.

**Odmera komunalnega prispevka** se izvrši zavezancu za plačilo komunalnega prispevka – investitorju oziroma lastniku objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo oziroma mu je omogočena njena uporaba, povečuje zmogljivost objekta ali spreminja njegovo namembnost. Odlok določa možnost plačila odmerjenega komunalnega prispevka za nestanovanjske stavbe v primeru, da odmera presega 10.000 €, pri čemer je potrebno plačilo drugega obroka ustrezno zavarovati.

**Oprostitev plačila komunalnega prispevka** so v odloku določena v okviru zakonskih možnosti in sicer veljajo za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma nima samostojnih priključkov; za gradnjo enostavnih objektov; za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov in se gradijo kot pomožni objekti ter dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta; v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče. Predlog odloka predpisuje tudi delno oprostitev komunalnega prispevka v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta in sicer do višine 30% odmerjenega komunalnega prispevka. S tem je podan prispevek občine k spodbujanju gradnje na obstoječih gradbenih parcelah. Znesek se nadomesti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

V besedilu predloga odloka je tudi določeno, da se bodo vloge, ki bodo prispele na občino pred pričetkom veljavnosti tega odloka, obravnavale po veljavnem odloku.

Predstavljena vsebina odloka pomeni povišanje višine odmerjenega komunalnega prispevka za referenčne objekte za posamezni namen objekta od 10% do 16%. Takšno odločitev narekuje primerjava odmerjenih komunalnih prispevkov po posameznih občinah in približanje povprečnim vrednostim komunalnega prispevka, kot določa Analiza odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveniji, ki jo je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor v februarju 2018. Ta analiza sicer še ne vsebuje odlokov, ki so sprejeti na podlagi sedaj veljavne zakonodaje, saj so občine le v manjši meri sprejele nove odloke. Zato predpostavljamo, da se bodo zneski odmerjenega komunalnega prispevka po posameznih občinah zaradi novih investicij ustrezno zvišali. Ker je vrednost komunalne opreme tista, ki narekuje tudi višino komunalnega prispevka, je povišanje logično, saj so se od uveljavitve sedaj veljavnega odloka v letu 2013 do danes na področju komunalne infrastrukture izvajale številne investicije za vsako posamezno komunalno opremo.

V občini Tolmin so se v obdobju 2014-2018 po podatkih iz proračuna občine izvajale investicije v skupnem znesku 5.898.371,54 € na prometnem omrežju, 4.671.959,95 € na kanalizacijskem omrežju (s ČN), 2.832.383,05 na vodovodnem omrežju ter na javnih površinah v vrednosti 68.013,64 €.

V nadaljevanju so zbrane le večje investicije v občini Tolmin v tem obdobju. Na področju skupnega projekta gradnje infrastrukture Kamno se je izvajala gradnja kanalizacijskega, vodovodnega omrežja, gradnja čistilne naprave ter cestnega omrežja – investicija v vrednosti 1,37 mio €, izvajala se je celovita ureditev osrednjih ulic Tolmina v vrednosti 616.000 € (Prešernova in Kosovelova ulica), v vrednosti 600.000 € prenova Gregorčičeve ulice, ureditev ulic v Podbrdu v višini 600.000 €. Na področju cestnega omrežja so večje investicije na odseku Zatoľmin-Korita-Čadrg v višini 300.000 € in še 2. faza v vrednosti 100.000 €, odsek Ljubinj-Podkuk 102.000 €, zavarovanje ceste Tolminska korita 107.000 €, asfaltacija LC Idrija pri Bači-Ponikve v vrednosti 136.300 € in 92.000 €, pločnik v Žabčah v vrednosti 104.000 €,

popravilo ceste Sela nad Podmelcem in v Borovnico v znesku 158.000 €, .... Na področju kanalizacijskega omrežja in čistilnih naprav so se izvajale investicije na ČN Tolmin - rekonstrukcija in ureditev sistema dehidracije blata v višini 450.000 € (skupaj v letu 2014), rekonstrukcija ČN Volče v vrednosti 466.000 €, gradnja kanalizacija Volče – Čiginj v vrednosti 160.000 €, meteorna kanalizacija v Gregorčičevi in Žagarjevi ulici (104.000 €) ter na Ficovem klancu 127.000 €, fekalna kanalizacija v Podbrdu v vrednosti 95.180 €, .... Na področju vodovodnega omrežja so večje nove investicije v obravnavanem obdobju predvsem gradnja vodovodnega omrežja Tolminski Lom v vrednosti 736.000 €, vodovod Most na Soči – visoka cona v vrednosti 130.000 €, vodohran Koritnica v vrednosti 82.000 €, vodohran Kamno v vrednosti 84.000 €, ... Pri investicijah v javne površine izstopajo ureditev parka za muzejem v Tolminu v vrednosti 179.600 €, ureditev novega parkirišča pri športnem igrišču v Tolminu v vrednosti 84.000 €, urejanje infrastrukture za zbiranje odpadkov v višini 50.615 €, .... Predstavljene investicije višjih stroškov so le del vseh investicij, ki so bile izvedene v obravnavanem obdobju, manjše investicije skupaj pa bistveno presegajo navedene zneske. Ne glede na vložena sredstva v komunalno infrastrukturo pa predstavljajo vrednosti osnovnih sredstev glede na obdobje 2013-2018 na področju cestnega omrežja višjo vrednost za 29,50%, kanalizacijskega omrežja 13,87%, vodovodnega 8,02% in odpadkov 83,91%.

Komunalni prispevek je namenski prihodek občinskega proračuna, namenjen financiranju gradnje komunalne opreme, skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. Zbrani znesek iz naslova komunalnega prispevka poleg ostalih virov financiranja komunalne opreme omogoča izboljšavo stanja obstoječe komunalne opreme in gradnjo nove komunalne opreme na območju obstoječe in predvidene pozidave. Z uravnoveženim investiranjem v komunalno opremo na celotnem območju občine se zagotavlja kvalitetnejše bivanje občanov in skrb za trajnostni razvoj občine, kar se zagotavlja tudi s predlaganim odlokom.

Pripravila: Milena Leban, Oddelek za okolje in prostor