



POROČEVALEC OBČINE ORMOŽ

Ormož, 23.12.2014
TISKOVINA

Letnik 12

Številka 10
POŠTNINA PLAČANA PRI POŠTI ORMOŽ

VSEBINA

21. Predlog ODLOKA o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož - skrajšani postopek

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/12 – uradno prečiščeno besedilo in 10/14) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- Predlog ODLOKA o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož- skrajšani postopek

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/12 – uradno prečiščeno besedilo in 10/14) bo pri obravnavi odloka sodelovala:

- Monika Ivanuša

Ormož, dne 23.12. 2014

Alojz SOK l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

21.

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož - skrajšani postopek

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Občinski svet je na svoji 28. redni seji 24.01.2014 sprejel Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož. Odlok je bil objavljen v Uradnem vestniku Občine Ormož št. 2/2014 z dne 13.02.2014 in uveljavljen osmi dan po objavi. Kljub temu, da je občinski svet na svoji 31. seji 21.7.2014 sprejel Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o

programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ormož, ki je bil objavljen v Uradnem vestniku Občine Ormož št. 18 z dne 2. 9. 2014 niso bile odpravljene pomanjkljivosti in nezakonnosti iz veljavnega občinskega splošnega akta, ki predpisuje način in višino odmere komunalnega prispevka in s svojimi neustreznimi rešitvami direktno prizadene lastnike nepremičnin oziroma investitorje. Veljaven odlok je namreč pripravljen v nasprotju z Zakonom o prostorskem načrtovanju (UL RS št. 33/07) in Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS št. 80/07) **predvsem z vidika določanja skupnih in obračunskih stroškov** posameznih vrst komunalne opreme ter **neustreznem določanju velikosti parcel** za izračun komunalnega prispevka po uradni dolžnosti zlasti pri zgradbah starejšega porekla. Zaradi tega zavezanci za plačilo komunalnega prispevka

določenega na podlagi veljavnega odloka niso enaki pred zakonom. V primerih zgradb starejšega izvora, ki velikosti parcel nimajo opredeljenih s projektno dokumentacijo v skladu s faktorjem zazidanosti določenim v 45. členu Občinskega prostorskega načrta Občine Ormož kot zgradbe novejšega izvora, ki imajo parcele opredeljene v skladu z navedeno določbo. Veljavni odlok namreč določa, da si upravni organ pridobi potrebne podatke iz uradnih evidenc, ki pa niso ažurirane in so neskladne z Občinskim prostorskim načrtom Občine Ormož. Zaradi naštetega so zavezanci za plačilo komunalnega prispevka v neenakopravnem položaju in so neupravičeno oškodovani, občina pa neupravičeno pridobiva finančno korist. Nepravilnosti obstoječega Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ormož so bile v celoti potrjene z objavljenim informativnim izračunom komunalnega prispevka po uradni dolžnosti za priključke na kanalizacijsko omrežje v naseljih Cvetkovci, Mihovci pri V. Nedelji, Osluševci in Trgovišče.

2. Cilji, načela in poglobitve rešitve

Osnovni namen predlaganih sprememb Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož (v nadaljnjem besedilu Odlok) je odprava nezakonnosti in nepravilnosti pri določanju skupnih in obračunskih stroškov za kanalizacijsko omrežje in opredelitev velikosti parcel za posamezne objekte v skladu z veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

Pri določanju skupnih stroškov kanalizacijskega omrežja in posledično obračunskih stroškov je vrednost kanalizacijskega sistema Podgorci-Velika Nedelja upoštevana dvakrat in sicer prvič na podlagi izpisa osnovnih sredstev Občine Ormož na dan 14.2.2013 v vrednosti 2.194.420,31 € in drugič na podlagi projektantskih predračunov oziroma ocen investicije v višini 1.597.343,07 € pa čeprav znaša pravilna vrednost navedena v dokumentu za vnos med osnovna sredstva z dne 5.4.2013 le 1.578.071,17 € od katere pa je potrebno odšteti vrednost meteorne kanalizacije v višini 376.453,17 €.

V skupne stroške kanalizacijskega omrežja je napačno všteta tudi vrednost stare čistilne naprave v Mihovcih pri Veliki Nedelji, ki je bila letos porušena oziroma odstranjena ob gradnji nove čistilne naprave.

V programu opremljanja in posledično v skupne stroške kanalizacijskega omrežja je v nasprotju s 5. točko 12. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč vključena 2. faza kanalizacije Podgorci – Velika Nedelja v vrednosti 386.493,48 €, za katero ni sprejeta ne investicijska dokumentacija in niso bila zagotovljena proračunska sredstva v proračunih za leta 2013 in 2014 kot to določa Uredba.

V Programu opremljanja in posledično v Odloku je upoštevana tudi napačna vrednost kanalizacije s čistilno napravo v gradnji v Miklavžu pri Ormožu v višini 426.182,23 € namesto 623.030 €, kot je to

navedeno v veljavnih občinskih proračunih oziroma kot določa 12. člen Uredbe.

Poleg tega v veljavnem Odloku pri določitvi obračunskih stroškov namreč niso bila upoštevana in prikazana namenska finančna sredstva prejeta iz drugih virov v skupnem znesku 3.545.989 € kot to določa 11. člen Uredbe o vsebini opremljanja stavbnih zemljišč: plačanega komunalnega prispevka v preteklosti, odstopljene ekološke takse za odplake iz državnega proračuna in namenske najemnine za to vrsto infrastrukture, ki jo odvaja v občinski proračun koncesionar iz naslova zaračunavanja storitev za odvajanje in čiščenje odplak.

Obstoječi Odlok ne rešuje pravično problema velikosti parcel za izračun komunalnega prispevka po uradni dolžnosti za zgradbe za katere ne obstaja projektna dokumentacija oziroma zgradbe starejšega izvora. Zaradi tega so lastniki takih zgradb bistveno bolj obremenjeni kot lastniki enako velikih novejših zgradb. Zaradi tega je potrebno ustrezno dopolniti 9. člen Odloka in velikost parcel vezati na določbe občinskega prostorskega načrta, ki predpisuje faktor zazidanosti od 0,2 do 0,9. S predlagano dopolnitvijo 9. člena Odloka se izenačujejo zavezanci zgradb ne glede na starost zgradbe in omejujejo velikosti parcel za izračun komunalnega prispevka v mejah od 1,1 x površina stavbišča pa do največ 5 x površina stavbišča. Poleg tega se s predloženo dopolnitvijo 9. člena odloka preprečuje zloraba odloka z nedovoljenimi in neresničnimi spremembami »uradnih« podatkov.

3. Finančne posledice

Ker se s predlagano uskladitvijo Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Ormož in Odloka z veljavno zakonodajo oziroma popravki napačno določenih skupnih in obračunskih stroškov ter napačno izračunanih faktorjev za kanalizacijsko omrežje le ti na enoto mere znižujejo, se posledično znižuje tudi ta del komunalnega prispevka. Skupni učinek sprememb je negativen in odvisen od lokacije objekta oziroma faktorja zazidanosti, števila objektov in velikosti stavbišč. Ker niso bile ocenjene finančne posledice tako osnovnega odloka sprejetega v januarju 2014 kot njegovih sprememb sprejetih v mesecu juliju 2014 tudi ob razpoložljivih podatkih ne bi bilo možno natančno oceniti finančnih posledic.

Obremenitev parcele in obremenitev tlorisne površine na enoto mere za kanalizacijsko omrežje se znižujeta za dobrih 20 odstotkov. Za enak odstotek se znižuje del komunalnega prispevka, ki odpade na neto tlorisno površino. Iz tega naslova bi se za območja, za katera so bili izdelani informativni izračuni proračunski prihodki zmanjšali za cca 27.000 evrov.

Zaradi omejitev velikosti parcel v skladu z OPN-jem na največ petkratnik stavbišča objekta za katerega se obračunava komunalni prispevek, se bo zmanjšal tudi del komunalnega prispevka iz naslova velikosti parcele za objekte za katere ni možno določiti parcele iz projektne dokumentacije. Finančni učinek sprememb iz naslova parcel je negativen in odvisen od lokacije

objekta oziroma faktorja zazidanosti, števila objektov in velikosti stavbišč.

Na podlagi informativnih izračunov za naselja našeta v prvi točki znaša povprečna velikost parcele 1.278 m². Ker gre pretežno za območje s predpisanim faktorjem zazidanosti 0,2, bi morale zgradbe imeti povprečju stavbišče veliko neverjetnih 256 m² oziroma dvakrat več kot dejansko znaša velikost povprečnega stavbišča. Na podlagi navedenega je možno oceniti, da se bo komunalni prispevek iz naslova parcel približno razpolovil.

4. Utemeljitev skrajšanega postopka

Ker prelagane spremembe in dopolnitve odloka predstavljajo odpravo napak oziroma uskladitev odloka z veljavnim Zakonom o prostorskem načrtovanju, Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Občinskim prostorskim načrtom Občine Ormož ter posledično odpravljajo diskriminacijo med zavezanci za plačilo komunalnega prispevka je v skladu s tretjo alineo 87. Člena Poslovnika občinskega sveta utemeljen skrajšani postopek za obravnavo predloženega odloka.

II: VSEBINA

OSNUTEK

Na podlagi 74. člena zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/07,108/09, 57/12 in 109/12), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS št. 80/07) ter 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož št. 4/12- uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Ormož na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož

1. člen

V Programu opremljanja navedenem v 1. odstavku 1. člena Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož 12/2014) se preglednice 16, 17, 18, 19 in 20

nadomestijo s preglednicami iz obrazložitve tega odloka.

2. člen

V preglednici iz 6. člena se pri kanalizacijskem omrežju vrednost skupnih stroškov S 13.403.277 € nadomesti z vrednostjo 10.654.033,42 €, vrednost obračunskih stroškov OS 2.135.282 € nadomesti z vrednostjo 1.704.645 €.

Vsota skupnih stroškov S v zadnji vrstici preglednice se spremeni iz 94.6334.205 € na 91.883.961 € in vrednost vsote obračunskih stroškov OS iz 44.501.069 € na 44.070.432 €.

3. člen

V preglednici iz 7. člena se pri kanalizacijskem omrežju (KAN) vrednost C_{pij} 0,94 nadomesti z vrednostjo 0,75, vrednost Ct_{ij} 3,80 pa z vrednostjo 3,03.

4. člen

V drugem odstavku 9. člena se na koncu stavka za besedo »evidence« in pred piko doda naslednje besedilo » ob upoštevanju 45. člena Občinskega prostorskega načrta Občine Ormož oziroma 2. točke 5. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka«.

5. člen

KONČNA DOLOČBA

Ta odlok se objavi v Uradnem vestniku Občine Ormož in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 007-16/2014 01/80
Ormož, dne _____

Alojz SOK l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Kanalizacijsko omrežje

Na podlagi računovodskih podatkov in upoštevanju pravih vrednosti za kanalizacijo Podgorci – Velika Nedelja ter pravih vrednosti čistilne naprave v Sodincih in črtanju neodpisane vrednosti porušene čistilne naprave v Mihovcih pri Veliki nedelji brez revalorizacije, je pravilna vrednost obstoječe kanalizacijskega omrežja prikazana v spodnji preglednici.

Vrsta omrežja	Vrsta stroška	S(€)
	čistilne naprave	1.723.243,84
	Omrežje kanalizacije	4.742.896,58
Skupaj		6.466.140,42

Preglednica 16: Skupne vrednosti posameznega kanalizacijskega omrežja iz osnovnih sredstev

Vrednost kanalizacijskega omrežja s čistilnimi napravami v gradnji določena v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Načrta razvojnih programov je prikazana v spodnji preglednici na podlagi objavljenih računovodskih podatkov, objavljenih proračunov in Načrta razvojnih programov. Poleg popravka napačnih vrednosti kanalizacije s čistilno napravo v Ivanjkovcih in Miklavžu pri Ormožu je izpuščena 2. faza kanalizacije Podgorci-V. Nedelja v skladu z določbami 1. točke 9. in 5. točke 12. člena Uredbe.

Vrsta omrežja	S(€)
Miklavž pri Ormožu	623.030
Trgovišče - Mihovci	1.042.688
Ivanjkovci	659.971
Osluševeci - Cvetkovci	1.862.204
SKUPAJ	4.187.893

Preglednica 17: Investicije v kanalizacijsko omrežje v letih 2014 in 2015

Obračunski stroški v spodnji preglednici so določeni na podlagi popravljenih vrednosti skupnih stroškov v skladu z veljavno zakonodajo in enakega 16 % deleža obračunskih stroškov v skupnih stroških kot je to bilo določeno v obstoječem programu.

Vrsta omrežja	S(€)	OS(€)
Kanalizacijsko omrežje	10.654.033,42	1.704.645
SKUPAJ	10.654.033,42	1.704.645

Preglednica 18 : Prikaz skupnih in obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega omrežja

Spodnja preglednica prikazuje vire financiranja izgradnje kanalizacijskega omrežja.

Podatki o sredstvih odstopljenih ekoloških taks iz državnega proračuna, plačanega komunalnega prispevka za priklop v kanalizacijsko omrežje in namenskih stroškov najemnine za kanalizacijsko omrežje so povzeti iz zaključnih računov občinskega proračuna v obdobju 2003-2013.

S	EU	Državni proračun	Najemni. za infra.	Plačani kom. pri.	Občinski proračun	OS
(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
10.654.033,42	3.448.192,68	2.815.432	452.549	278.008	1.855.205,74	1.704.645

Preglednica 19: Prikaz financiranja v izgradnjo kanalizacijskega omrežja

Spremenjene vrednosti faktorjev Cpij in Ctij na podlagi popravka nepravilnih skupnih in obračunskih stroškov ter nespremenjenih površinah so prikazane v spodnji preglednici.

Obračunsko območje	Cpij (€/m ²)	Ctij (€/m ²)
KAN – kanalizacijsko omrežje	0,75	3,03

Preglednica 20: Prikaz vrednosti faktorjev Cpij in Ctij

K 2. členu:

V drugem členu so povzeti novi skupni (S) in novi obračunski stroški (OS) kanalizacijskega omrežja in posledično spremenjeni vsoti skupnih in obračunskih stroškov.

K 3. členu:

V tretjem členu so opredeljene nove vrednosti obračunskih stroškov opremljanja na enoto površine za kanalizacijsko omrežje.

K 4. členu:

V četrtem členu je podrobno natančno opredeljena določitev velikosti parcele za izračun komunalnega prispevka po uradni dolžnosti v skladu z veljavnim občinskim prostorskim načrtom in veljavnim Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka, ki je nujno potrebna za odpravo nejasnosti pri odmeri komunalnega prispevka za zgradbe starejšega porekla oziroma zgradbe, za katere ne obstaja projektna dokumentacija.

K 5. členu:

S tem členom je določena uveljavitev odloka.

IV: ČLENI, KI SE SPREMINJAJO**6. člen** (skupni in obračunski stroški)

Skupne stroške (S) in obračunske stroške (OS) posamezne vrste obstoječe komunalne opreme prikazuje naslednja preglednica:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	S (€)	OS (€)
prometno omrežje	CES	41.933.162	28.608.768
kanalizacijsko omrežje	KAN	13.616.204	2.135.282
vodovodno omrežje	VOD	26.585.500	12.043.501
omrežje odprtih jav. površin	JP	2.809.045	1.713.518
Omrežje objektov ravna. z odpad.	KOM	9.974.374	0
SKUPAJ		94.633.205	44.501.069

7. člen (Obračunski stroški opremljanja m² parcele namenjene gradnji (C_{pij}) in neto tlorisne površine objekta (C_{zij}) s posamezno vrsto komunalne opreme)

Obračunski stroški opremljanja m² parcele namenjene gradnji in neto tlorisne površine objekta se obračunajo z upoštevanjem naslednje preglednice, pri čemer se za določitev območja opremljanja s posamezno vrsto komunalne opreme smiselno upoštevajo določila 5. člena odloka.

komunalna oprema	obračunsko območje	C _{pij} (€/m ²)	C _{tij} (€/m ²)
prometno omrežje	CES	4,76	18,29
kanalizacijsko omrežje	KAN	0,94	3,80
vodovodno omrežje	VOD	2,23	9,72
omrežje odprtih jav. pov.	JP	0,28	1,10
omrežje obje.ravna. z od.	KOM	0	0

9. člen (izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

$$K_{Pij} = (A_{parcele} * C_{pij1} * D_p) + (K_{dejavnst.} * A_{tlorisna} * C_{tij1} * D_t), \quad K_P = \sum K_{Pij}$$

(2) Površina parcele namenjene gradnji in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka razen pri izdaji odločb po uradni dolžnosti zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, kjer se pridobijo podatki iz uradne evidence.

(3) Površina parcele namenjene gradnji in neto tlorisna površina objekta za nezahtevne objekte, za katere ni

potrebna izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, se pridobi iz zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta. Če parcela namenjena gradnji ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5. Če se nezahtevni objekt gradi na parceli namenjeni gradnji za katero je bil že plačan komunalni prispevek, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječe parcele namenjene gradnji ali njen del pri izračunu novega komunalnega prispevka upoštevajo.

(4) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele namenjene gradnji. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

(5) V primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, se smiselno upoštevajo določbe veljavne zakonodaje in odloka.

Ormož, 04.12.2014

Podpisniki:
Davorin Kovačec
Miran Kuharič
Mojca Žnidarič
Monika Ivanuša

