

## **PREDLOG PRVA OBRAVNAVA**

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B in 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/2013-Skl.US:U-I-43/13-8), 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 20. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 24 z dne 15.10.2006 – UPB1 in št. 47 z dne 2.12.2008) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na ..... redni seji, dne ..... sprejel

### **O D L O K**

#### **o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona**

#### **I. SPLOŠNI DOLOČBI**

##### **1. člen**

##### **(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so določene v programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Gornja Radgona (v nadaljevanju: program opremljanja) in je na vpogled na sedežu občine.

(2) Program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m<sup>2</sup> parcele in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih in
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, ki so razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine, faktor dejavnosti, olajšave in oprostitve za določene kategorije objektov ter način plačila komunalnega prispevka.

##### **2. člen**

##### **(predmet komunalnega prispevka)**

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi objekti na območju Občine Gornja Radgona, ki bodo povečevali neto tlorisno površino ali spreminjali namembnost oziroma se bodo prvič opremljali z vodovodnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem, omrežjem cest ali se nahajajo na obračunskem območju urejenih javnih površin.

#### **II. MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

##### **3. člen**

##### **(pomen pojmov)**

V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

a) Komunalna oprema je po tem odloku:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

- b) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.
- c) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki objekt na novo priključuje na komunalno opremo, ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
- d) Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.
- e) Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.
- f) Za parcelo po tem odloku se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt oziroma je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo po tem odloku se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.
- g) Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.
- h) Stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.
- i) Stavbišče objekta je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino.

#### **4. člen** **(pomen kratic)**

V tem odloku uporabljene kratice imajo naslednji pomen:

KP <sub>ij</sub>	znesek komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A <sub>parcela</sub>	površina parcele
A <sub>tlorisna</sub>	neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836
D <sub>p</sub>	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D <sub>t</sub>	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
K <sub>dejavnost</sub>	faktor dejavnosti
C <sub>p<sub>ij</sub></sub>	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
C <sub>t<sub>ij</sub></sub>	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne infrastrukture
i	posamezna vrsta komunalne opreme
j	posamezno obračunsko območje

#### **5. člen** **(obračunsko območje)**

(1) Območja opremljanja s posamezno komunalno opremo so prikazana v kartografskem delu programa opremljanja:

- Karta 1 – vodovodno omrežje – pregledna karta obračunskega območja;
- Karta 2 – kanalizacijsko omrežje – pregledna karta obračunskega območja;
- Karta 3 – cestno omrežje – pregledna karta obračunskega območja;
- Karta 4 – urejene javne površine – pregledna karta obračunskega območja.

(2) Obračunska območja posamezne komunalne opreme, navedena v prvem odstavku tega člena, so podrobneje prikazana na kartah, ki so sestavni del kartografskega dela programa opremljanja.

(3) Če je ob odmeri komunalnega prispevka ugotovljeno, da objekt, ki je predmet odmere, nima možnosti priključka na posamezno komunalno opremo, ki je s programom opremljanja določena za območje, na katerem objekt leži, ali le-te ni mogoče uporabljati, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.

(4) Če je ob odmeri komunalnega prispevka ugotovljeno, da objekt, ki je predmet odmere, ima možnost priključevanja na posamezno komunalno opremo, ki pa s programom zanj ni določena, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.

## **6. člen**

### **(merila za odmero komunalnega prispevka)**

Komunalni prispevek se odmeri z upoštevanjem naslednjih meril:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

## **7. člen**

### **(površina parcele)**

(1) Površina parcele se za objekte, za katere se pridobiva gradbeno dovoljenje, povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, za ostale objekte pa iz veljavnih prostorskih aktov Občine Gornja Radgona.

(2) Na območjih, ki se urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti se parcela za odmero komunalnega prispevka določi skladno z grafičnim delom prostorskega akta.

(3) V primerih, ko parcela objekta ni določena, se parcela za odmero komunalnega prispevka določi kot stavbišče objekta, ki se pomnoži s faktorjem 1,5.

## **8. člen**

### **(neto tlorisna površina objekta)**

(1) Neto tlorisna površina objekta je vsota vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se le-tega pridobi iz uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.

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

## **9. člen**

### **(razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objekta)**

Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt) je na celotnem območju opremljanja enako in znaša  $Dp = 0,3$  ter  $Dt = 0,7$ .

## **10. člen**

### **(dejanska opremljenost objekta s komunalno opremo)**

Če pristojni organ občine ne odloči drugače, velja:

(1) Vsak obstoječi ali predvideni objekt je opremljen z vodovodnim in/ali kanalizacijskim omrežjem, če je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja to nedvoumno razvidno oz. če upravljavec posameznega voda izda soglasje za priklop na omrežje. Če mora zavezanec za priklop svojega objekta zgraditi ali izboljšati del javnega vodovodnega in/ali kanalizacijskega omrežja, objekt ni opremljen z obstoječim vodovodnim in/ali kanalizacijskim omrežjem.

(2) Vsak obstoječi ali predvideni objekt, za katerega se lahko odmeri komunalni prispevek, je opremljen s cestnim omrežjem in mu je omogočena uporaba urejenih javnih površin v občini. Če

mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega cestnega omrežja, se šteje, da objekt ni opremljen z obstoječim cestnim omrežjem.

(3) Za izboljšanje javnega omrežja se štejejo vsa dela, ki jih je treba izvesti na javnem vodovodnem, kanalizacijskem ali cestnem omrežju na zahtevo upravljalca z namenom omogočitve priključitve objekta na obstoječe omrežje. Za izboljšanje se ne štejejo dela na individualnem priključku objekta.

### 11. člen (faktor dejavnosti)

(1) Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti. Objekti se razvrščajo glede na dejavnosti v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena.

(2) Faktor dejavnosti ( $K_{\text{dejavnosti}}$ ) se skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka določi za vso komunalno opremo, ki jo določa ta odlok in se določi po naslednjih kriterijih:

*Preglednica 1: Določitev faktorjev dejavnosti glede na vrsto objekta*

Vrsta objekta	$K_{\text{dejavnosti}}$	Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI
Enostanovanjske stavbe		111
- enostanovanjske stavbe	1,00	11100
Večstanovanjske stavbe		112
- dvostanovanjske stavbe	1,15	11210
- tri- in večstanovanjske stavbe	1,30	11221
- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,70	11222
Stanovanjske stavbe za posebne namene		113
- stanovanjske stavbe za posebne namene	1,00	11300
Gostinske stavbe		121
- hotelske in podobne gostinske stavbe	1,15	12111
- gostilne, restavracije in točilnice	1,15	12112
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,15	12120
Upravne in pisarniške stavbe		122
- stavbe javne uprave	1,20	12201
- stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,20	12202
- druge upravne in pisarniške stavbe	1,20	12203
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti		123
- trgovske stavbe	1,15	12301
- sejemske dvorane, razstavišča	1,15	12302
- bencinski servisi	1,15	12303
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,15	12304
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij		124
- postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,00	12410
- garažne stavbe	0,80	12420
Industrijske stavbe in skladišča		125
- industrijske stavbe	0,90	12510
- rezervoarji, silosi in skladišča	0,90	12520
Stavbe splošnega družbenega pomena		126
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,80	12610
- muzeji in knjižnice	0,80	12620
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,80	12630
- stavbe za zdravstvo		
- športne dvorane	0,80	12640

	0,80	12650
Druge nestanovanjske stavbe		127
- stavbe za rastlinsko pridelavo	0,70	12711
- stavbe za rejo živali	0,70	12712
- stavbe za spravilo pridelka	0,70	12713
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70	12714
- stavbe za opravljanje verskih obredov	0,70	12721
- pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	0,70	12722
- kulturni spomeniki	0,70	12730
- druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,70	12740
Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas		
- športna igrišča	0,70	24110
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,70	24122

Za vse objekte, ki po klasifikaciji ne sodijo v nobeno od v tabeli navedenih postavk velja, da je faktor dejavnosti 1,00.

## 12. člen (skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih in obračunskih stroškov komunalne opreme.

*Preglednica 2: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov*

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Vodovodno omrežje	VO1	22.598.885	11.550.303
2. Kanalizacijsko omrežje	KA1	6.227.635	5.329.649
3. Cestno omrežje	CE1	43.218.995	14.501.943
4. Urejene javne površine	UP1	649.510	324.755

## 13. člen (stroški opremljanja na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine objekta)

Stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele in neto tlorisne površine objektov se obračunajo z upoštevanjem preglednice 3, pri čemer se za določitev posameznega območja opremljanja s posamezno komunalno opremo smiselno upoštevajo določila 10. člena tega odloka.

*Preglednica 3: Določitev Cp in Ct za posamezno komunalno opremo*

Postavka	Obračunsko območje	Cp (v EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovodno omrežje	VO1	1,227	6,522
2. Kanalizacijsko omrežje	KA1	1,293	6,315
3. Cestno omrežje	CE1	1,363	6,305
4. Urejene javne površine	UP1	0,031	0,141

## 14. člen (indeksiranje stroškov opremljanja)

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju (Ct) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

### III. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 15. člen

##### (izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek za novo gradnjo objekta se izračuna tako, da se na podlagi obračunskih območij ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oz. mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za vsako posamezno vrsto komunalne opreme posebej se izračuna komunalni prispevek, pri čemer se uporabi naslednja formula za izračun:

$$KP_{ij} = A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p + K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{florisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t$$

#### 16. člen

##### (izračun celotnega komunalnega prispevka)

(1) Skupni komunalni prispevek se izračuna kot vsota vseh komunalnih prispevkov za posamezne vrste komunalne opreme na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{ij}$$

(2) Seštevek zneskov je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu.

#### 17. člen

##### (posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

(1) V primeru spremembe namembnosti oziroma vrste obstoječega objekta, gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta ali spremembe obstoječega objekta (nadzidave, dozidave, rekonstrukcije ipd.) se za izračun komunalnega prispevka upošteva razlika med novim in starim stanjem objekta. Če je razlika pozitivna, se komunalni prispevek obračuna v znesku razlike. V nasprotnem primeru se komunalni prispevek ne obračuna in ne vrača. Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

$$KP_i = KP_{\text{novi stanje objekta}} - KP_{\text{stari stanje objekta}}$$

(2) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna enako kot za novogradnjo.

(3) V primeru gradnje novega objekta na obstoječi parceli objekta ali njenemu delu, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječo parcelo objekta ali njen del pri izračunu novega komunalnega prispevka upoštevajo. Breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je na strani investitorja.

(4) V primeru gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta, se poleg določb predhodnega odstavka tega člena upoštevajo tudi že plačane obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka v delu obračuna neto florisne površine objekta. Breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je na strani investitorja. Investitor mora ob tem tudi predložiti projekt za odstranitev starega objekta. Ta je lahko sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) novega objekta, v nasprotnem primeru (da ga investitor predloži kot samostojen dokument) pa mora investitor projektu za odstranitev objekta predložiti tudi gradbeno dovoljenje za odstranitev objekta.

(5) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko na območju, kjer je bila taka investicija izvedena oz. se izvaja, odmeri na podlagi posebej samo za to komunalno opremo, samo za to območje sprejetega posebnega programa opremljanja oz. na njem temelječega odloka, ki opredeljuje skupne in obračunske stroške ter ostale za odmero potrebne parametre.

## **IV. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

### **18. člen**

#### **(odmera komunalnega prispevka)**

- (1) Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občine z odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.
- (2) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca iz prejšnjega odstavka, mora biti zahtevi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne po uradni dolžnosti, potem ko občina od upravne enote prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora biti obvestilu upravne enote priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.
- (4) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se izda odmerna odločba po uradni dolžnosti.

### **19. člen**

#### **(izdaja odločbe o odmeri)**

- (1) Rok za izdajo odločbe je 15 dni po prejemu popolne vloge.
- (2) Zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

### **20. člen**

#### **(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)**

- (1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. S pogodbo se določi tudi rok za priključitev objekta na komunalno opremo.
- (2) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh pogodbenih strank.

### **21. člen**

#### **(plačilo komunalnega prispevka)**

- (1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora plačati komunalni prispevek v enkratnem znesku v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, razen če ni med občino in zavezancem sklenjena pogodba o medsebojnih razmerjih, v kateri je navedeno drugače. V tem primeru se podrobnosti glede plačila navedejo na odločbi.
- (2) Komunalni prispevek se lastnikom obstoječih objektov, ki na novo pridobivajo kakšno vrsto komunalne opreme lahko odmeri kot obročno plačilo v največ desetih (10) zaporednih mesečnih obrokih. Zavezanec mora vlogo za obročno plačilo podati najkasneje v roku 15 dni od datuma vročitve odločbe. V vlogi se navede razlog za obročno odplačilo ter število željenih obrokov. Občinska uprava na podlagi priložene dokumentacije in argumentov določi število obrokov. Zavezancu se obročno plačilo odobri ali zavrne z dopolnilno odločbo.
- (3) Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, pri pristojnem organu upravne enote pa ne vložil zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila komunalnega prispevka v nerevaloriziranem znesku. Vračilo plačanega komunalnega prispevka se na vlogo zavezanca izvede v roku 30 dni. Zavezanec mora k vlogi priložiti ustrezno dokazilo, iz katerega je razvidno, da ni vložil vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ali da mu gradbeno dovoljenje ni bilo izdano ali da mu je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati, vendar le v primeru, če si pristojni organ občine tega dokazila ne more pridobiti sam po uradni dolžnosti.

**22. člen**  
**(stroški priključevanja)**

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Stroški izvedbe priključkov niso predmet odmere komunalnega prispevka in v celoti bremenijo investitorja.

**V. OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

**23. člen**  
**(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)**

- (1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in posameznih vrst stavb za izobraževanje (oznaka 1263 v CC-SI), znanstveno-raziskovalno delo (CC-SI: 1263) in zdravstvo (oznaka 1264) po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov
- (3) Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če gre za objekt v splošnem javnem interesu in če tako s sklepom odloči župan. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

**VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

**24. člen**  
**(obravnava že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)**

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začetni pred veljavnostjo tega odloka, se končajo po do tedaj veljavnih predpisih, v kolikor bi bil tak izračun za stranko ugodnejši.

**25. člen**  
**(prenehanje uporabe)**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, lokalni časopis Prepih, št. 47, dne 1.12.2008).

**26. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, lokalnem časopisu Prepih.

Številka: 350-1/2008-U107

Datum: \_\_\_\_\_

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Anton KAMPUŠ



## OBRAZLOŽITEV:

### I. UVOD

Občina Gornja Radgona trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka iz leta 2008. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar pa je časovni razkorak takšen, da je potrebna njegova posodobitev.

Glavni razlog je v spremembah na področju komunalne opreme, saj je Občina Gornja Radgona v zadnjih letih izvedla več investicij v občinsko komunalno opremo, kar pomembno spreminja sliko komunalne opremljenosti, ta pa je tudi podlaga za politiko glede komunalnega prispevka. V prihajajočem obdobju ima občina tudi precej predvidenih projektov, ki v osnovnem odloku o komunalnem prispevku, opisnem delu programa opremljanja in grafičnih prilogah niso bili zajeti, ker jih takrat preprosto še ni bilo.

V vmesnem času je prišlo tudi do vzpostavitve ustaljene prakse, izdanih uradnih pojasnil in interpretacij zakonodaje s strani Ministrstva in predlogov za izboljšave obstoječega odloka. Nenazadnje pa se je spremenila tudi gospodarska klima v širšem prostoru.

Priprava novega odloka je tudi priložnost, da se spremeni nekatere parametre komunalnega prispevka, dopolni občinsko prakso s smernicami in priporočili pristojnega ministrstva in postavi sistem, ki bo primeren za lokalno okolje.

Novi odlok v povprečju **ne prinaša sprememb glede višine komunalnega prispevka** v občini, zato pa redefinira območje, na katerem se pobira komunalni prispevek v skladu z zgrajeno infrastrukturo. Delno so spremenjene tudi olajšave v smeri možnosti obračuna na več obrokov.

V programu opremljanja večinoma navajamo samo zbirne podatke o vrednosti komunalne opreme, površinah objektov v občini in podobnih parametrih. Za temi zbirnimi podatki so narejene podrobne analize, katerih obseg pa odločno presega ta dokument in so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

Osnova za odlok o komunalnem prispevku je po zakonu program opremljanja stavbnih zemljišč, ki vsebuje potrebne strokovne osnove za določitev komunalnega prispevka. Program opremljanja se prav tako sprejema v obliki odloka, običajna praksa pa je, da se glede na povezanost in prepletenost sprejema program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka v enem odloku.

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona obravnava in ga sprejme v predlagani vsebini.

### **PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona (prva obravnava). Obravnava predloga odloka traja 30 dni.**

Gornja Radgona, februar 2014

Pripravila:

Suzana grah, dipl. upr. org., l.r.

in TerraGIS, d. o. o.

ŽUPAN  
OBČINE GORNJA RADGONA  
Anton KAMPUŠ, l.r.

## II. PROGRAM OPREMLJANJA

### 1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

#### 1.1. Pojmi in kratice

NRP	načrt razvojnih programov občine;
NTP	neto tlorisna površina objekta;
KP <sub>i</sub>	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A <sub>parcela</sub>	površina parcele objekta;
A <sub>tlorisna</sub>	neto tlorisna površina objekta;
Dp <sub>i</sub>	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dt <sub>i</sub>	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dp <sub>i</sub> + Dt <sub>i</sub> = 1	Če odlok ne določi drugače je razmerje D <sub>pi</sub> : D <sub>ti</sub> = 0,5 : 0,5
K <sub>dejavnosti</sub>	Občina ima možnost določiti faktorje za posamezne dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0
Cp <sub>i</sub>	cena na m <sup>2</sup> parcele za posamezno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja
Ct <sub>i</sub>	cena na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja

#### 1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme na podlagi 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) in v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l.RS št. 80/07) ter Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07) v obliki odloka, ki vsebuje tudi merila za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja je osnova za izpeljavo Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Gornja Radgona. S tem odlokom občina pridobiva pravno podlago za izdajo odločb, kar je glavni namen izdelave programa opremljanja.

Namen programa opremljanja je opisati obstoječo komunalno opremo občine, določiti obračunska območja, t.j. območja na katerem se zagotavlja priključevanje na infrastrukturo oziroma območje njene uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka.

Občina ima sicer možnost v splošni program opremljanja vključiti tudi bodočo komunalno opremo, vendar je v tem primeru obvezna navedba časovnega načrta in ustrezna opredelitev v planskih dokumentih občine (načrt razvojnih programov) ter seveda izvedba projekta. Običajna praksa je, da se za tovrstno komunalno opremo izdelata poseben manjši program, ki se ga izdelata samo za to območje, samo za novo komunalno opremo in tedaj, ko je zadeva aktualna. Taka rešitev se je izkazala za bolj primerno, saj je sicer zaradi visokih finančnih vložkov pri gradnji komunalne opreme težko dajati napovedi za leta vnaprej.

Program opremljanja za obstoječo infrastrukturo je izdelan za območje celotne občine in določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na območjih z že zgrajeno komunalno infrastrukturo ter pogoje in merila za višino plačila stroškov v okviru komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na m<sup>2</sup> parcele oz. m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

#### **1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja**

Občina Gornja Radgona leži na severovzhodu Slovenije, ob reki Muri in v dolžini 22 km meji na sosednjo Avstrijo. Občina obsega Ščavniško dolino in vinorodne Radgonske gorice. V Sloveniji so njene sosede občine Apače, Radenci, Sv. Jurij ob Ščavnici, Cerkvenjak, Benedikt, Sveta Ana in Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

Občina obsega 5 krajevnih skupnosti in 30 naselij, površina občine pa znaša 74,6 km<sup>2</sup>. V njej živi približno 8.600 prebivalcev, središče in največje naselje pa je seveda Gornja Radgona.

Območje je v širši javnosti poznano predvsem po vinarstvu in mednarodnem kmetijsko-živilskem sejmu, ki je največja tovrstna prireditve v Sloveniji.

#### **1.5. Opis območja opremljanja**

Program opremljanja je izdelan za območje celotne občine Gornja Radgona in določa skupne in obračunske stroške za vso že zgrajeno komunalno opremo.

Program vključuje območja naselij:

Aženski Vrh, Črešnjevci, Gornja Radgona, Gornji Ivanci, Hercegovščak, Ivanjski Vrh, Ivanjševci ob Ščavnici, Ivanjševski Vrh, Kunova, Lastomerci, Lokavci, Lomanoše, Mele, Negova, Norički Vrh, Orehovci, Orehovski Vrh, Očeslavci, Plitvički Vrh, Podgrad, Police, Ptujška cesta, Radvenci, Rodmošci, Spodnja Ščavnica, Spodnji Ivanjci, Stavešinci, Stavešinski Vrh, Zagajski Vrh in Zbigovci.

V bodoče bo po sprejetju občinskega podrobnega prostorskega načrta, v kolikor bo natančno definirano območje opremljanja, imela občina za posamezno območje možnost določiti poseben program opremljanja, v katerem bo določila posebna merila za odmero komunalnega prispevka samo za to območje. V tem primeru bo za *ново* komunalno infrastrukturo občina lahko sprejela posebna merila v ločenem programu opremljanja samo za to območje, medtem ko bo za obračun komunalnega prispevka za *obstoječo* komunalno opremo lahko (ne pa nujno) uporabila ta program oziroma spremljajoči odlok.

Površina stavbnih zemljišč je 11.862.999 m<sup>2</sup>, od česar je dejansko pozidanih 6.685.705 m<sup>2</sup>. Razliko predstavljajo nezazidljive površine v velikosti 1.223.951 m<sup>2</sup> (za prometnice, javne zelene površine, igrišča, pokopališča ipd...) in 3.953.343 m<sup>2</sup> še nepozidanega poselitvenega območja.

#### **1.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja**

Pravno podlago za program opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon 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)),

- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS št. 80/07) – v nadaljevanju Uredba,
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS št. 95/07) – v nadaljevanju Pravilnik in
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l. RS št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/2012-ZUJF).

Program opremljanja vsebuje v skladu z 2. odstavkom 9. člena Uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Ko se bo občina v prihodnosti odločila za gradnjo nove komunalne opreme na območjih ali naseljih, ki sedaj še niso polno komunalno opremljena in ki bo natančno s finančno konstrukcijo in terminskim planom opredeljena v proračunu in načrtu razvojnih programov, bo lahko bodisi sprejela spremembo oz. dopolnitev programa opremljanja in odloka, s katerim bo postavila merila za odmero komunalnega prispevka tudi za novopredvideno komunalno opremo ali pa sprejela poseben program opremljanja samo za novo komunalno opremo samo za določeno območje.

## **2. OPIS KOMUNALNE OPREME**

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna oprema urejajo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb in objekti grajenega javnega dobra, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve izvedejo oziroma objekti služijo svojemu namenu.

S tem programom opremljanja se ureja vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje.

Ostale vrste komunalne opreme (ravnanje z odpadki, urejene javne površine) ostajajo vsebinsko nespremenjene, medtem ko je pri cestah izvedena korekcija glede na navodila ministrstva glede obravnave javne razsvetljave.

### **2.1. Opis stanja komunalne opreme**

#### **2.1.1. Vodovod**

Javni vodovod je sistem vodovodov, objektov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v omrežje, s pomočjo katerega se zagotavlja preskrba s pitno vodo.

V občini Gornja Radgona se v celoti preko javnega vodovodnega sistema oskrbuje 27 naselij (od 30) v občini in še tri delno (Spodnja Ščavnica, Spodnji Ivanci in Očeslavci), kar predstavlja skorajda celotno prebivalstvo. Izjema je naselje Gornji Ivanci in pa nekaj redkih posameznih primerov objektov izven poselitvenega območja ki se še vedno oskrbujejo iz lastnih virov.

Po tem kriteriju velja Občina Gornja Radgona za bolj zgledne slovenske občine, saj ima urejeno vodooskrbo za večino prebivalstva.

Za javno vodooskrbni sistem občine je značilna razvejanost in opazna heterogenost vodov, na nekaterih odsekih pa tudi dotrajanost vodovodnega sistema. Pri tem velja izpostaviti tudi opazno geografsko razgibanost občine, z veliko razpršene gradnje in številnimi zaselki. V preteklosti je problem predstavljala tudi kvaliteta vode, kar ob razmeroma nizki gostoti prebivalstva, glede na število naselij, pomeni visoke stroške obratovanja in težavno vzdrževanje sistema. Stanje bi se moralo precej izboljšati po izvedbi projekta vodooskrbe v SV Sloveniji t.j. projekta »Oskrba prebivalstva s pitno vodo in varovanje vodnih virov Pomurja – vodovodno omrežje za sistem C« v okviru katerega

gre za povezavo za vodovod Črešnjevka vas v dolžini 1070 m, vodovod VH Ptujška cesta – Stavešinci v dolžini 3.590 m, vodovod Stavešinci – Očeslavci (1.892 m) in vodovod Stavešinci – Sp. Ivanjci (2.212 m). Projekt je po dolgotrajnem odlašnju septembra 2013 vendarle prešel v fazo izvedbe. S tem bo večina prebivalstva občine dobila urejeno vodooskrbo. V zadnjih letih je bilo izvedenih tudi več manjših vodovodnih projektov, ki pa so prav tako prispevali k izboljšanju omrežja.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema v občini je 169.635 m. Kljub temu, da so bili opazni deli omrežja v zadnji dekadi obnovljeni ali zgrajeni povsem na novo pa je še vedno večina omrežja starejšega od 40 let.

Glede na material je struktura omrežja sledeča:

Material	Dolžina
lito železo	28,42
nodularna litina	8.174,86
polietilen	118.903,63
polivinil klorid	303,77
neznano	42.224,38
<b>Skupaj</b>	<b>169.635,07</b>

Struktura omrežja glede na tip voda je sledeča:

Vrsta omrežja	Dolžina
magistralno omrežje	7.878,30
primarno omrežje	5.155,21
sekundarno omrežje	154.630,89
terciarno omrežje	1.970,67
<b>Skupaj</b>	<b>169.635,07</b>

Glede na premer cevi je struktura sledeča:

Premer cevi	Dolžina
0,01	181,67
0,02	817,31
0,03	45,88
0,03	34.951,17
0,04	12.237,08
0,05	6.109,88
0,06	14.163,37
0,08	48,60
0,09	7.046,93
0,10	17.570,27
0,11	7.608,84
0,12	2.135,69
0,13	477,92
0,15	5.270,04
0,20	2.030,31
0,25	145,97
0,29	26.724,24
0,30	4.254,93
0,32	456,97

0,40	10.534,06
0,50	2.587,07
0,63	2.781,47
0,75	1.040,22
0,80	3.658,78
0,90	6.756,40
<b>Skupaj</b>	<b>169.635,07</b>

### 2.1.2. Kanalizacijsko omrežje

Javna kanalizacija je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v kanalizacijsko omrežje in s pomočjo katerega se zagotavlja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz stavb. Objekti in naprave javne kanalizacije so lokalna komunalna oprema, medtem ko priključki stavb na javno kanalizacijo ter pretočne in nepretočne greznice niso objekti javne kanalizacije.

Ko obravnavamo kanalizacijsko omrežje imamo v mislih fekalno kanalizacijo in mešano kanalizacijo, medtem ko je meteorna kanalizacija obravnavana kot sestavni del cestnega omrežja.

Vsebinsko v poglavje o kanalizaciji sodijo tudi čistilne naprave. Trenutno sicer obstaja samo ena kontejnerska za dva bloka za 500 PE, medtem ko je v izvedbi centralna čistilna naprava, ki naj bi bila končana do konca 2015 in imela 8.800 PE. Slednja sicer ni vključena v ta program opremljanja, ker še ne obratuje, navedba je zgolj informativna.

V občini Gornja Radgona je glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajenih 28.519 m kanalizacijskih vodov v mešanem sistemu in še 10.716 m ločenih fekalnih kanalov, skupaj 39.235 m, praktično vsi med njimi gravitacijski.

Novejši vodi so večina iz PVC (polivinil klorida). Starejši vodi so skoraj brez izjeme iz salonita ali betona.

Starejši del omrežja izvira večinoma iz 70. let prejšnjega stoletja, novejši pa je bil zgrajen večinoma od leta 2010 dalje. Vmes gradnje kanalizacije razen nekaj krajših sekundarnih vodov skorajda ni bilo.

Omrežje obsega naselja oz. dele naselij Črešnjevci, Gornja Radgona, Hercegovščak, Mele, Negova, Norički vrh in Podgrad.

Občani, ki nimajo možnosti priključitve na javno kanalizacijsko omrežje večinoma rešujejo ta problem z uporabo greznic oz. v zadnjih letih z malimi čistilnimi napravami, kar pa seveda ne sodi pod javno infrastrukturo in zato ne more biti predmet komunalnega prispevka. Zaradi poroznega terena in primerov, kjer greznice niso zgrajene strokovno ali vzdrževane na primeren način, pa je nadaljnja gradnja kanalizacijskega omrežja potrebna.

### 2.1.3. Ceste

Program opremljanja ureja občinsko cestno omrežje v občini Gornja Radgona in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

Javno cestno omrežje se, po Zakonu o javnih cestah na področju občine deli na:

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državne ceste so v pristojnosti Direkcije Republike Slovenije za ceste (DRSC). Četudi so občine dolžne na svojem območju vzdrževati določene elemente državne ceste, kategorija državnih javnih cest ne spada v stroške, ki se obračunavajo s komunalnim prispevkom.

Financiranje izgradnje občinskih javnih cest je v pristojnosti občin in se financira iz komunalnega prispevka oz. drugih virov. Občinske javne ceste se v občini Gornja Radgona delijo na:

- lokalne ceste – LC in
- javne poti – JP.

Od katerih se LC na območju mest in naselij z uvedenim uličnim sistemom delijo na LZ in LK.

Pomen posamezne kategorije občinske ceste je določen v Zakonu o javnih cestah. Tako za občinske ceste velja:

- LC je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- LZ je občinska cesta, ki je namenjena zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij, na ceste višjih kategorij,
- LK je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjena dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseske blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij,
- JP je občinska cesta, ki ne izpolnjuje elementov, ki so predpisani za LC ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače ali podobno),
- nekategorizirana cesta je vsaka prometna površina, ki ni kategorizirana kot javna cesta in na kateri se opravlja promet na način in pod pogoji, ki jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljalec te prometne površine.

Dolžine cestnega omrežja v občini so naslednje:

- lokalne ceste (LC) – 60.825 m,
  - lokalne mestne ali krajevne ceste (LK) – 5.236 m,
  - lokalne ceste za navezovanje na ceste višjih kategorij (LZ) – 5.095 m in
  - javne poti v naseljih in med naselji (JP) – 139.085 m.
- Skupaj 210.241 m.

Po znanih podatkih je od tega 143.715 m asfaltiranih, preostanek makadamskih poti pa predstavljajo predvsem javne poti na obrobju občine.

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava (t.j. 799 svetilk), avtobusna postajališča, hodniki za pešce in meteorna kanalizacija v cestnem telesu.

#### **2.1.4. Urejene javne površine**

Urejene javne površine predstavljajo tako površine, pri katerih je bil s strani občine potreben poseben vložek (npr. cvetlične grede, parkirišča, nasadi drevja in grmičevja ipd.) kot tudi drobna urbana oprema (klopi, koši za smeti, korita za rože...).

Konkretno je v občini 15.690 m<sup>2</sup> javnih parkirišč in drugih urejenih javnih površin, ki niso del cest, 5.233 m<sup>2</sup> pešpoti, stopnic in podobnih površin, ki niso del cest, zasajenih je bilo 625 dreves, 54 kosov grmičevja, 271 kosov nizkega grmičevja in 670 m žive meje, postavljenih 47 korit za rože, 91 malih košev za smeti in 58 klopi ter urejenih 63 m<sup>2</sup> cvetličnih gred.

### **2.1.5. Javna razsvetljava**

Javna razsvetljava kot taka sicer predstavlja grajeno javno dobro, vendar jo po navodilih ministrstva vključujemo v program opremljanja kot sestavni del cestnega omrežja in ne kot posebno postavko in je posledično na tem mestu podrobneje ne obravnavamo.

Obstoječa javna razsvetljava je v tehničnem smislu razmeroma heterogena z lučmi različnih oblik, različnih velikosti drogov in datumov postavitve, ki se raztezajo skozi daljše obdobje. Večina svetilk je znotraj naselij, nekaj pa jih je tudi na obrobju ob povezovalnih cestah.

### **2.1.6. Ravnanje z odpadki**

Vsa naselja v občini imajo urejeno ravnanje z odpadki, kar pomeni odvoz na deponijo oz. zbirni center. Ker gospodarsko javno službo v občini izvaja izbrani koncesionar se za to postavko ne pobira več komunalni prispevek.

## **2.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme**

Obračunsko območje je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na komunalno opremo oziroma območje njegove uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije je lahko razdeljeno na več obračunskih območij, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja. Hkrati pa velja tudi priporočilo iz Uredbe, ki pravi, da se »za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine«. To je bil tudi sistem, ki je bil v veljavi že do sedaj in ga v tem programu opremljanja ne spreminjamo.

### **2.2.1. Vodovod**

Občinsko vodovodno omrežje s svojo zgradbo sicer omogoča vzpostavitev več obračunskih območij, vendar pa je vprašanje smiselnosti te odločitve, saj za mnoge vode niso znani ustrezni tehnični podatki, na podlagi katerih bi lahko dovolj strokovno opravili diferenciacijo. Prav tako bi se pokazalo, da je gostota infrastrukture najgostejša znotraj samega naselja Gornja Radgona in obratno, da je infrastruktura pričakovano dražja v okolici, kjer so vodi daljši, porabnikov pa manj. V končni fazi pa vsi porabniki enako dobivajo vodo iz pip in se ne sprašujejo, kako daleč je tekla do njih. Iz tega razloga obravnavamo samo eno obračunsko za vodovod.

Obračunsko območje za vodovod obsega naselja ali dele naselij: Aženski Vrh, Črešnjevci, Gornja Radgona, Hercegovščak, Ivanjski Vrh, Ivanjševci ob Ščavnici, Ivanjševski Vrh, Kunova, Lastomerci, Lokavci, Lomanoše, Mele, Negova, Norički Vrh, Orehovci, Orehovski Vrh, Očeslavci, Plitvički Vrh, Podgrad, Police, Ptujška cesta, Radvenci, Rodmošci, Spodnja Ščavnica, Spodnji Ivanjci, Stavešinci, Stavešinski Vrh, Zagajski Vrh in Zbigovci.

V omenjenih naseljih imajo občani vodo iz vodovoda, ki sodi med gospodarsko javno infrastrukturo, se pravi ima javni status in se zanj sme obračunavati komunalni prispevek.

Prebivalci, ki se oskrbujejo z vodo iz zajetij, ki niso javna, niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

Pri delitvi obračunskega območja ne delamo razlike med primarnim in sekundarnim vodovodnim območjem, ampak ga obravnavamo kot celoto.



## **2.2.2. Kanalizacija**

Tako kot pri vodovodu imamo tudi pri kanalizaciji eno obračunsko območje. Glavni razlog leži v solidarizaciji med posameznimi naselji znotraj občine in relativno majhnimi razlikami iz vidika kvalitete komunalne opreme med različnimi naselji. Tudi z vidika končnih uporabnikov je le-tem praviloma povsem vseeno, ali so na nekem ločenem lokalnem sistemu ali pa so v sklopu večjega omrežja, za njih je glavno, da so na kanalizacijo priklopljeni. Kako in kam gredo odplake naprej pa jih praviloma ne zanima.

Javno kanalizacijsko območje predstavlja en sistem, ki ga obravnavamo kot enotno obračunsko območje, kar pomeni, da so osnove za komunalni prispevek po celotni občini enake.

Kanalizacijski sistem je prisoten v naseljih ali delih naselij Črešnjevci, Gornja Radgona, Hercegovščak, Mele, Negova, Norički vrh in Podgrad.

Na območjih, kjer je že zgrajeno omrežje in je priključitev tehnično možna, je priključitev obvezna. V primeru, da se kakšen objekt nahaja v naselju, ki je opredeljeno kot obračunsko, pa priklop ni možen, se komunalni prispevek za kanalizacijo seveda ne plača.

## **2.2.3. Ceste**

Obračunsko območje občinskih cest so v osnovi vsa območja, ki imajo že urejen dostop do občinskih javnih cest ali pa je ta dostop možno zgraditi brez širitve samega omrežja občinskih cest. V kolikor ima posamezna parcela dostop neposredno na državno cesto, se takšno območje prav tako umesti v obračunsko območje občinskih cest, saj se občinske ceste že v osnovi šteje med t.i. kolektivno komunalno opremo, za katero je značilno, da ni možno oziroma je težko določiti konkretnega uporabnika.

Koncept postavitve obračunskih območij za cestno omrežje je posledično drugačen kot pri komunalnih vodih, saj privzemamo, da je v osnovi celotno cestno omrežje javno in namenjeno vsem in ga kot takega tudi lahko vsi uporabljajo, pri čemer je težko določiti, točno kateremu naselju pripadajo ceste in javne poti, ki potekajo med posameznimi poselitvenimi območji, saj jih neovirano uporabljajo vsi in posledično ne bi bilo primerno, da zanj uporabniki plačujejo različne komunalne prispevke. Občina Gornja Radgona sodi po številu prebivalstva med srednje velike slovenske občine, samo naselje Gornja Radgona pa kljub cca. 3500 prebivalcem vendarle ne predstavlja tako izrazit populacijski center, da bi ga veljalo posebej izpostavljati, ampak je močno povezan s svojo periferijo. Iz tega vzroka je smiselno, da celotno območje občine predstavlja eno obračunsko območje.

## **2.2.4. Javna razsvetljava**

Za razliko od cestnega omrežja pri javni razsvetljavi ne moremo govoriti o kvaliteti le-te ampak lahko zgolj ugotavljamo, ali je oz. ali je ni.

Nekatere svetilke javne razsvetljave so tudi izven meja naselij na pomembnejših cestah.

Vsa javna razsvetljava je vsebinsko vezana na cesto in je glede na navodila pristojnega ministrstva kot grajeno javno dobro vključena v komunalni prispevek pri cesti in nima svoje postavke in svojega obračunskega območja

## **2.2.5. Urejene javne površine**

Gre za površine, ki so v osnovi namenjene vsem uporabnikom, ne glede na to, kje dejansko se površine fizično nahajajo. Iz tega razloga obravnavamo celotno občino kot eno obračunsko območje.

### 2.3. Površine obračunskih območij

Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine, pri čemer predpostavljamo enako raven pozidanosti kot na območju, ki je že pozidano.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Tako dobljena vrednost se zmanjša za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra. Na enak način so ocenjene tudi dopustne še nepozidane površine, kjer je predpostavljen enak delež parcel za grajeno javno dobro (na njih ni zavezancev in ne sodijo v izračun), kot pri že pozidanem območju.

#### 2.3.1. Vodovod

Površine obračunskega območja za vodovod so naslednje:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
<i>ni opremljeno z javnim vodovodom</i>	1.229.215	529.282
1 – vodovodno omrežje (pozidane površine)	6.003.112	1.129.768
1 – vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	3.406.721	641.135
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>9.409.833</b>	<b>1.770.903</b>

#### 2.3.2. Kanalizacija

Površina obračunskega območja za kanalizacijo je naslednja:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
<i>ni opremljeno z javno kanalizacijo</i>	6.517.868	1.456.192
2 – kanalizacijsko omrežje (pozidane površine)	2.954.081	604.978
2 – kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	1.167.099	239.015
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>4.121.180</b>	<b>843.993</b>

#### 2.3.3. Ceste

Površine obračunskega območja za ceste so naslednje:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
3 – cestno omrežje (pozidane površine)	6.685.705	1.445.464
3 – cestno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	3.953.343	854.721
<b>Skupaj</b>	<b>10.639.048</b>	<b>2.300.185</b>

### 2.3.4. Urejene javne površine

Površine obračunskega območja za ravnanje z odpadki so naslednje:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
4 – urejene javne površine (pozidane površine)	6.685.705	1.445.464
4 – urejene javne površine (dopustne še nepozidane površine)	3.953.343	854.721
<b>Skupaj</b>	<b>10.639.048</b>	<b>2.300.185</b>

Bralca prijazno opozarjamo, da so površine pri postavkah: ceste in urejene javne površine enake zato, ker obračunsko območje predstavlja celotna občina.

### 2.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture

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.«*

Skupni stroški se za vsako vrsto komunalne opreme določijo na enega izmed naslednjih načinov:

- *»na podlagi dejanskih stroškov investicije,*
- *na podlagi investicijske dokumentacije projekta ali na osnovi sredstev, ki so v proračunu rezervirani za dograditev projekta v tekočem ali naslednjem letu,*
- *na podlagi evidenc iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki,*
- *na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe.«*

Občina sama določi tisti način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. Glede na to, da v tem programu opremljanja obravnavamo tudi infrastrukturo, ki je stara desetletje in več, je edina možna metoda za pridobitev ustreznih podatkov metoda iz četrte alineje v kombinaciji z ostalimi metodami, kjer je to možno.

Pri tem je uporabljena formula iz 15. člena uredbe:

$$S(ij) = L(ij) \times Cm(i)$$

*pri čemer oznake pomenijo*

*S(ij) višina skupnih stroškov za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju*

*L(ij) dolžina voda posamezne vrste komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju*

*Cm(i) skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme*

V primerih, kjer niso znane natančne cene izgradnje, je v skladu z zakonom uporabljena zgoraj opisana metoda.

V nalogi so zajeti vsi trenutno dosegljivi podatki o obstoječi komunalni opremi, predvsem iz obstoječih katastrov upravljavcev in občine. V tej fazi so skupni stroški določeni za vso obstoječo komunalno opremo, ne glede na način financiranja izgradnje le-te.

### 2.4.1. Vodovod

Stroške vodovodnega omrežja izračunamo s seštetimi dolžinami vodov, katerim predpostavljamo gradbene stroške izgradnje po posameznih presekih. Pri tem upoštevamo tudi tehnične podatke (premer, globina ipd.) za vode, kjer so le-ti poznani. Večji presek cevi pomeni posledično tudi večjo globino, kar oboje prispeva k višjemu strošku. Za vode, za katere so nam poznani stroški izgradnje je upoštevan točen znesek, za ostale pa je podana ocena.

Za določitev stroškov je bil uporabljen kataster vodovodnega omrežja, kot metoda pa je bila uporabljena metoda množičnega vrednotenja, pri čemer je bila uporabljena kot osnovna predpostavka III – IV. kategorija zemljine ter 1,2 m povprečne globine izkopa.

Uporabljene vrednostne predpostavke so bile sledeče:

Profil	Profil (mm)	Vrednost (EUR/m <sup>1</sup> )
PVC	φ 63	100,57
	φ 90	105,87
	φ 110	106,33
	φ 140	112,12
	φ 160	112,78
	φ 225	120,49
	φ 280	125,17
	φ 315	131,45
	φ 400	142,34

Profil	Profil (mm)	Vrednost (EUR/m <sup>1</sup> )
PE	φ 25	90,54
	φ 32	90,69
	φ 40	91,04
	φ 50	101,61
	φ 63	102,57
	φ 75	108,61
	φ 90	110,20
	φ 110	112,76
	φ 125	114,87
	φ 140	122,44
	φ 160	126,21
	φ 180	130,49
	φ 200	140,25
	φ 225	147,05
	φ 250	154,25
	φ 280	164,52
	φ 315	182,57
φ 355	204,54	
φ 400	225,00	

Profil	Profil (mm)	Vrednost (EUR/m <sup>1</sup> )
DUKTIL	φ 80	97,22

φ 100	98,30
φ 125	100,80
φ 150	108,06
φ 200	118,42
φ 250	128,98
φ 300	141,03
φ 350	163,67
φ 400	171,94
φ 500	200,38

Pri vrednotenju je upoštevana tudi vsa ostala vodovodna infrastruktura (hidrantno omrežje, črpališča, naprave za dvigovanje ali reduciranje tlaka vode na omrežju, naprave za čiščenje in pripravo vode na omrežju, vodohrani ipd.)

Tehtana aritmetična sredina cene vodovodnih vodov ob upoštevanju navedenih osnovnih predpostavk znaša 133,22 EUR/m, pri čemer je v ceni že vključena tudi navedena ostala vodovodna infrastruktura.

Skupni stroški za vodovod so ocenjeni na 22.598.885 EUR.

#### 2.4.2. Kanalizacija

Strošek kanalizacije izračunamo na enak način kot za vodovod, s tem, da je kanalizacija v povprečju mlajša, kar omogoča natančnejšo oceno. Žal je izgradnja kanalizacije tudi bistveno dražja od vodovoda – to posebej velja za primarne kolektorje – tako da kljub temu, da je dolžina kanalizacijskih vodov skoraj štirikrat krajša od vodovoda, sam strošek izgradnje ne zaostaja tako močno.

Za omrežje novejšega datuma so poznane točne vrednosti iz investicijske dokumentacije. V vrednosti ne zajemamo nove centralne čistilne naprave, ker se je izgradnja šele dobro začela in čistilna naprava še ni operativna.

V zadnjih letih so bili npr. izvedeni naslednji občinski vložki v javno kanalizacijsko omrežje:

- izgradnja kanalizacije Mele, leto 2011, v vrednosti 77.815,97 EUR,
- kanalizacija Ulica pod gozdom, leto 2008 v vrednosti 133.981,04 EUR,
- kanalizacija Trplan, leto 2008, v vrednosti 85.638,87 EUR,
- sekundarno kanalizacijsko omrežje Gornja Radgona:
  - Leto 2009 v vrednosti 131.921,50 EUR,
  - Leto 2010 v vrednosti 747.247,31 EUR,
  - Leto 2011 v vrednosti 212.818,14 EUR,
  - Leto 2012 v vrednosti 126.581,70 EUR

Tako kot pri vodovodu so tudi pri kanalizaciji za vrednotenje starejših vodov upoštewane dolžine vodov s predpostavljenimi gradbenimi stroški izgradnje po posameznih presekih z upoštevanjem znanih tehničnih podatkov. Tudi tu je uporabljena metoda množičnega vrednotenja z zemljino kategorije III-IV in povprečno globino izkopa 1,5 m. Vrednost izgradnje komunalne opreme se je v nadaljevanju določila še od premera kanalizacijskega voda:

Profil (cm)	Vrednost (EUR/m <sup>1</sup> )
do 16	145,33
25	151,94
30	158,54
40	165,15
50	171,76

Poleg cevovodov je upoštevana tudi vsa ostala kanalizacijska infrastruktura (jaški, peskolovi, lovilci olj in maščob, črpališča ipd.) na javnih delih kanalizacijskega omrežja.

Ob upoštevanju navedenega je tehtana aritmetična sredina cene kanalizacijskih vodov 158,72 EUR/m za dolžinski meter omrežja

Skupni stroški za kanalizacijo in pripadajoče čistilne naprave so tako ocenjeni na 6.227.635 EUR.

### 2.4.3. Ceste

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo, prometno signalizacijo, javno razsvetljavo, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, parkirišča ipd... Pri cestah oz. cestišču je upoštevana tudi vrednost odkupa zemljišč.

Pri določanju vrednosti cestnega omrežja so upoštevani znani tehnični podatki. Upoštevano je tudi, da je v občini znaten del prometnih površin (+66 km predvsem javnih poti) še vedno makadamskih.

Občina Gornja Radgona glede na svojo velikost in število naselij po dolžini cestnega omrežja do neke mere odstopa od siceršnjega slovenskega povprečja, predvsem v smislu, da veliko število naselij in zaselkov pripomore k temu, da je dolžina cestnega omrežja nadpovprečna. Posledica tega pa je tudi to, da vrednostno v sklopu celotne infrastrukture cesta pričakovano pomeni najvišjo postavko.

Skupne stroške sestavljajo:

#### 1. Stroški zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste je za asfaltiranje ceste upoštevan izkop globine 1 m ter nasutje lomljenca, s ceno 6,74 €/m<sup>2</sup>; za makadam se izkop ne upošteva. Dejstvo je, da se v preteklosti niso gradili »pravi makadami«, katerih zgornji ustroj ne sega v globino enega metra, ampak makadam v tem primeru pomeni tampon, posut preko zemljišča. Iz tega sledi, da strošek izkopa za makadam ni upoštevan.

Da je bila določena vrednost zemeljskih del na enoto širine ceste, se je navedeni znesek pomnožil s širino ceste + 1 meter obojestransko, iz česar je bil pridobljen podatek o stroških zemeljskih del na dolžinsko enoto posamezne ceste.

#### 2. Stroški izgradnje zgornjega ustroja

Cena izgradnje zgornjega ustroja je sestavljena iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje vezane plasti in spodnje nevezane plasti – tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je bila predpostavljena srednja prometna obtežba voziščne konstrukcije (asfalt 6 cm + 3 cm) na dobro raščениh tleh s stroškom izvedbe 31,91 €/m<sup>2</sup> ter 17,30 €/m<sup>2</sup> za izvedbo makadama. Za izvedbo tlakovane ceste je privzet strošek 36,78 €/m<sup>2</sup>. Za betonsko vozišče pa je strošek izgradnje m<sup>2</sup> enak strošku izgradnje asfaltne sloja.

#### 3. Vrednost zemljišča

Za vse občinske ceste se privzame, da so javno dobro. Ceste, ki v naravi še niso vpisane kot javno dobro, je potrebno na način, določen z zakonodajo pridobiti in vpisati v zemljiško knjigo kot javno dobro.

#### 4. Strošek signalizacije

Semaforizacija in ostala prometna signalizacija predstavlja del cestne opreme, zato je šteta k skupni vrednosti občinskih cest, katera se za občinske ceste ocenjuje v višini 4 % vrednosti voziščne konstrukcije.

#### 5. Posredni stroški gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov za primer občinskega cestnega omrežja se ovrednoti v višini 8 % od vrednosti voziščne konstrukcije.

#### 6. Ovrednotenje objektov

Ovrednotijo se vsi objekti (mostovi), ki so vpisani v banki cestnih podatkov. Vrednost objektom je določena na podlagi povprečne tržne cene izgradnje m<sup>2</sup> objekta. Tako je za vse objekte privzeta cena 1.800 €/m<sup>2</sup>.

#### 7. Ovrednotenje pločnikov

Pločniki v naseljih se ovrednotijo posebej. Za vrednost m<sup>2</sup> pločnika je privzeta vrednost enoslojnega asfaltiranja, z zaključnim robnikom; to je 26,77 €/m<sup>2</sup> asfaltiranja in 25,96 €/m<sup>2</sup> izvedbe robnika.

*Tabela: Normirani stroški, ki določajo vhodne podatke za določitev skupnih stroškov prometne infrastrukture*

Vrsta stroška	Normirani strošek
Vrednost obrabnega sloja za asfaltne ceste in izvedbo betonskega vozišča	31,91 €/m <sup>2</sup>
Tlakovano vozišče	36,78 €/m <sup>2</sup>
Makadam	17,30 €/m <sup>2</sup>
Zemeljska dela za asfaltiranje ceste, v globini 1 m; raven srednje raščten teren	6,74 €/m <sup>2</sup>
Strošek enostavne signalizacije na asfaltnih cestah	4 % vrednosti VK
Posredni stroški gradnje	8 % vrednosti VK
Objekti na cestah (mostovi)	1.800 €/m <sup>2</sup>
Pločniki – asfaltiranje	26,77 €/m <sup>2</sup>
Pločniki – izvedba robnika	25,96 €/m

V uradnih evidencah cestnega omrežja je evidentirano tudi omrežje meteorne kanalizacije (v cesti in samo za cesto), pri čemer je določena enotna referenčna cena 71,24 EUR/m.

V nekaterih naseljih stoji tudi sistem javne razsvetljave. Normiran strošek postavitve ene je 1.000 EUR, pri čemer ta strošek vsebuje vse povezane stroške (zemljišče, vso kabelsko kanalizacijo in navezavo odjemnih mest na električno omrežje, kandelaber in svetilko oz. dve, kjer je dvojna).

Skupni stroški za ceste so tako ocenjeni na 43.218.995 EUR za celotno cestno omrežje.

#### 2.4.4. Urejene javne površine

Ureditve javnih površin se je vršila skozi daljše obdobje, pri čemer je danes v občini 31 območij, ki jih lahko opredelimo kot urejene javne površine.

Za opredelitev skupnih stroškov so bili uporabljeni znani ceniki podjetij, ki se ukvarjajo s tovrstno dejavnostjo ali sodijo med dobavitelje urbane opreme. Na ta način so bili skupni stroški ureditve javnih površin ocenjeni na 649.510 EUR. Gre za isto vrednost, kot je bila

uporabljen že v prejšnjem programu opremljanja in jo od tam tudi povzemamo, revalorizirano za faktor 1,101 zaradi časovnega razkoraka.

## 2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S<sub>o</sub>)

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za posamezno obstoječo komunalno infrastrukturo na obračunskih območjih. To so skupni stroški, katerim so odšteta znana sredstva, ki so bila vložena v infrastrukturno omrežje iz drugih virov.

Metodologija pravi, da se kot vložek upoštevajo samo tisti viri, ki so bili vloženi v izgradnjo infrastrukture, 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.

Ti deleži so sledeči:

- za vodovodno omrežje 51,11 %,
- za kanalizacijsko omrežje 85,58 %,
- za cestno omrežje 33,55 % in
- za urejene javne površine 50,00 %.

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

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Vodovodno omrežje	VO1	22.598.885	11.550.303
2. Kanalizacijsko omrežje	KA1	6.227.635	5.329.649
3. Cestno omrežje	CE1	43.218.995	14.501.943
4. Urejene javne površine	UP1	649.510	324.755

## 3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 3.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad \text{in} \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Kjer je:

- C<sub>p</sub>(ij) strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- C<sub>t</sub>(ij) strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- OS(ij) obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- ∑A(j) vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
- ∑T(j) vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju



Ob upoštevanju deleža skupnih stroškov, ki se financira s komunalnim prispevkom so obračunski stroški na enoto po posameznih postavkah tako sledeči:

Postavka	Obračunsko območje	Cp (v EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovodno omrežje	VO1	1,227	6,522
2. Kanalizacijsko omrežje	KA1	1,293	6,315
3. Cestno omrežje	CE1	1,363	6,305
4. Urejene javne površine	UP1	0,031	0,141

### 3.2. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (Dp in Dt)

Občina Gornja Radgona ima v skladu z 7. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l. RS 95/2007) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (Dp in Dt) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje.

Občina v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine 0,30 : 0,70.

Razmerje utemeljujemo s tem, da je enako razmerje bilo v uporabi že do sedaj, morebitna drugačna rešitev pa bi pomenila pomembno spremembo v konceptu obračuna komunalnega prispevka, kar pa ni namen tega dokumenta. Poleg tega bi morebitno drugačno razmerje neizogibno pomenilo podražitev za nekatere vrste objektov, kar je prav tako v nasprotju z usmeritvami občine glede željenih rezultatov.

### 3.3. Faktor dejavnosti ( $K_{dejavnosti}$ )

V skladu s 6. členom Pravilnika lahko program opremljanja določi tudi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnosti je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena.

Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Glede na določbe Pravilnika in glede na planirano zazidavo so s tem programom opremljanja določeni naslednji faktorji dejavnosti:

Vrsta objekta	$K_{dejavnosti}$	Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI
Enostanovanjske stavbe		111
- enostanovanjske stavbe	1,00	11100
Večstanovanjske stavbe		112
- dvostanovanjske stavbe	1,15	11210
- tri- in večstanovanjske stavbe	1,30	11221
- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,70	11222
Stanovanjske stavbe za posebne namene		113
- stanovanjske stavbe za posebne namene	1,00	11300
Gostinske stavbe		121
- hotelske in podobne gostinske stavbe	1,15	12111

- gostilne, restavracije in točilnice	1,15	12112
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,15	12120
Upravne in pisarniške stavbe		122
- stavbe javne uprave	1,20	12201
- stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,20	12202
- druge upravne in pisarniške stavbe	1,20	12203
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti		123
- trgovske stavbe	1,15	12301
- sejemske dvorane, razstavišča	1,15	12302
- bencinski servisi	1,15	12303
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,15	12304
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij		124
- postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,00	12410
- garažne stavbe	0,80	12420
Industrijske stavbe in skladišča		125
- industrijske stavbe	0,90	12510
- rezervoarji, silosi in skladišča	0,90	12520
Stavbe splošnega družbenega pomena		126
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,80	12610
- muzeji in knjižnice	0,80	12620
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,80	12630
- stavbe za zdravstvo	0,80	12640
- športne dvorane	0,80	12650
Druge nestanovanjske stavbe		127
- stavbe za rastlinsko pridelavo	0,70	12711
- stavbe za rejo živali	0,70	12712
- stavbe za spravilo pridelka	0,70	12713
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70	12714
- stavbe za opravljanje verskih obredov	0,70	12721
- pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	0,70	12722
- kulturni spomeniki	0,70	12730
- druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,70	12740
Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas		
- športna igrišča	0,70	24110
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,70	24122

Za vse stavbe, ki po klasifikaciji ne sodijo v nobeno od v tabeli navedenih postavk velja, da je faktor dejavnosti 1,00.

### 3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev

V tem programu opremljanja določamo, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, kar je povzeto po prvem odstavku 83. člena Zakona o prostorskem načrtovanju.

Komunalni prispevek se ne plača tudi za gradnjo neprofitnih stanovanj, posameznih vrst stavb za izobraževanje (oznaka 12630 v CC-SI), znanstveno-raziskovalno delo (oznaka 12630 v CC-SI) in zdravstvo (oznaka 12640 v CC-SI) po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če gre za objekt v splošnem javnem interesu in če tako s sklepom odloči župan. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna. Namen tega določila je ta, da ima župan možnost, da v izjemnih primerih, ki bi za občino imeli velik pomen, lahko uporabi komunalni prispevek v morebitnih pogajanjih, če bi to pomenilo neko razliko med tem, ali bo nek investitor prišel v občino ali ne.

### 3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno infrastrukturo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne infrastrukture v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne infrastrukture določita občina in zavezanec v »Pogodbi o opremljanju« v skladu s predpisi o urejanju prostora.

V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbi o odmeri komunalnega prispevka (odmerni odločbi).

### 3.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{p_{ij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{t_{ij}} \times D_t)$$

kjer je:

$KP_{ij}$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele
$A_{\text{tlorisna}}$	neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh neto tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836
$D_p$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$D_t$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti
$C_{p_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$i$	posamezna vrsta komunalne opreme
$j$	posamezno obračunsko območje

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

### III. PRIMERI IZRAČUNOV IN PRIMERJAVA PREJ-POTEM

#### a. Primeri izračunov

Občina Gornja Radgona uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok, ki ima predpisano enako formulo za izračun, kar nam precej olajša primerjavo. Vendar pa enaka formula ne pomeni, da so tudi vhodni parametri enaki.

Razlike so naslednje:

- stari odlok je poznal obračunavanje komunalnega prispevka za javno razsvetljavo. Ta je po mnenju pristojnega ministrstva sestavni del cestne opreme in posledično ni več dovoljeno imeti javne razsvetljave kot samostojne postavke v odloku,
- po starem odloku se je zavezancem za plačilo komunalnega prispevka zaračunavala tudi postavka »ravljanje z odpadki«. V občini je izvajanje obvezne gospodarske službe odvoza in ravnanja z odpadki prevzel izbrani koncesionar, ki ni javno podjetje v občinski lasti in ki bo po pogodbi sam prevzel vsa vlaganja v potrebno komunalno opremo za izvajanje dejavnosti, kar pomeni, da občina Gornja Radgona za to ni več upravičena do pobiranja komunalnega prispevka,
- faktorji dejavnosti so bolj podrobno razdelani kot so bili do sedaj in vključujejo tudi vrste objektov, ki prej niso bili navedeni,
- posebni primeri obračuna komunalnega prispevka so sedaj jasneje definirani, način obračuna pa je poenostavljen,
- način odmere in plačila vsebuje tudi možnost obročnega plačila, česar prej ni bilo.

**Osnovno navodilo, ki ga je izdelovalec dobil od občine je, da se komunalni prispevek ne sme spremeniti in da mora ostati na enaki ravni, kot je sedaj.**

Posebej velja opozoriti, da občina zadnjih 6 let **ni izvajala revalorizacije** stroška na enoto (čeprav bi jo lahko in je imela vso pravno podlago za to), kar pomeni, da že **vsa ta leta komunalni prispevek realno počasi drsi navzdol.**

Primerjava med sedanjim stanjem in predlogom novega odloka je sledeča:

Postavka	Sedaj veljavno		Predlog novega odl.	
	Cp (v EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (v EUR/m <sup>2</sup> )	Cp (v EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovodno omrežje	1,169	6,658	1,227	6,522
2. Kanalizacijsko omrežje	1,472	6,076	1,293	6,315
3. Cestno omrežje	0,831	5,451	1,363	6,305
4. Urejene javne površine	0,056	0,368	0,031	0,141
5. Javna razsvetljava	0,120	0,527		
6. Ravnanje z odpadki	0,075	0,489		
<b>Skupaj</b>	<b>3,723</b>	<b>19,569</b>	<b>3,914</b>	<b>19,283</b>

Iz primerjave je razvidno, da se po predlogu novega odloka za malenkost zviša strošek na enoto parcele (Cp v EUR/m<sup>2</sup>) in nekoliko zniža strošek na enoto neto tlorisne površine (Ct v EUR/m<sup>2</sup>). Pri tem velja opozoriti, da je ponder na parcelo 30 %, ponder na neto tlorisno površino pa 70 %, kar pomeni, da ima zvišanje na enoto parcele – čeprav je površina parcele praviloma večja od površine objekta – približno enak učinek kot znižanje na drugi strani.

**Celoten sistem je zastavljen tako, da predlog novega odloka pomeni najboljši možni matematičen približek sedanjemu stanju.**

Naj to podkrepimo s konkretnimi primeri:

*Tabela: primerjava komunalnega prispevka med starim in novim odlokom*

<b>Primer</b>	<b>Stari odlok</b>	<b>Novi odlok</b>
<p>Občan gradi stanovanjsko hišo v Gornji Radgoni, objekt ima površino 150 m<sup>2</sup>, parcela je velika 500 m<sup>2</sup> Kom. prispevek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za vodovod</li> <li>- za kanalizacijo</li> <li>- za cesto</li> <li>- za javno razsvetljavo</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- za urejene javne površine</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>874 EUR 859 EUR 697 EUR 73 EUR 63 EUR 47 EUR 2.613 EUR</p>	<p>869 EUR 857 EUR 866 EUR   19 EUR 2.611 EUR</p>
<p>Stanovanjska hiša v Spodnji Ščavnici. Objekt ima površino 200 m<sup>2</sup>, parcela pa je velika 650 m<sup>2</sup>. Kanalizacije ni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za vodovod</li> <li>- za cesto</li> <li>- za javno razsvetljavo</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- za urejene javne površine</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>1.160 EUR 925 EUR 97 EUR 83 EUR 62 EUR 2.327 EUR</p>	<p>1.152 EUR 1.148 EUR   26 EUR 2.326 EUR</p>
<p>Večja trgovina v Gornji Radgoni, 1.000 m<sup>2</sup>, parcela 3.000 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za cesto</li> <li>- kanalizacijo</li> <li>- za vodovod</li> <li>- za javno razsvetljavo</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- za urejene javne površine</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>5.136 EUR 6.216 EUR 6.412 EUR 532 EUR 461 EUR 347 EUR 19.104 EUR</p>	<p>6.302 EUR 6.247 EUR 6.355 EUR   141 EUR 19.045 EUR</p>
<p>Prizidava k obstoječi stanovanjski hiši. Prizidek je velik 50 m<sup>2</sup>. Na območju ni kanalizacije ali razsvetljave.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za cesto</li> <li>- za vodovod</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- za urejene javne površine</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>191 EUR 233 EUR 17 EUR 13 EUR 454 EUR</p>	<p>221 EUR 228 EUR  5 EUR 454 EUR</p>
<p>Pomožni objekt v Zbigovcih velikosti 20 m<sup>2</sup> na parceli 30 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za cesto</li> <li>- za ravnanje z odpadki</li> <li>- za urejene javne površine</li> <li>- Skupaj</li> </ul>	<p>85 EUR 8 EUR 6 EUR 99 EUR</p>	<p>101 EUR  2 EUR 103 EUR</p>