

**PREDLOG
SKRAJŠANI POSTOPEK**

Na podlagi četrtega odstavka 153. člena in tretjega odstavka 218. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1 in 30/18), 21. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr. in 34/19) in 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/15) je Občinski svet Občine Gornja Radgona na ____ . redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Gornja Radgona

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za celotno območje Občine Gornja Radgona.
- (2) Odlok določa:
 - oskrbna območja za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na območju občine,
 - stroške za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
 - preračun stroškov posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na enoto mere,
 - merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
 - določbe o olajšavah in oprostitvah plačila komunalnega prispevka in
 - upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo.
- (3) Podlaga za pripravo odloka je »Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Gornja Radgona«, ki ga je v marcu 2020 izdelalo podjetje TerraGIS d.o.o. iz Ljubljane.

2. člen

(predmet komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se odmeri, kadar:

- se obstoječ ali načrtovan objekt posredno ali neposredno priključi na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma prične bremeniti posamezno vrsto komunalne opreme oziroma obstaja možnost priključitve ali bremenitve komunalne opreme, katere uporaba je s predpisom obvezna,
- se obstoječemu objektu povečuje bruto tlorisna površina oziroma
- se obstoječemu objektu spreminja namembnost.

II. MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3. člen

(opredelitev 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 v javni lasti.
- b) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja na komunalno opremo.
 - c) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na obstoječo komunalno opremo, ali ki povečuje zmogljivost 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) Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.
 - f) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.
 - g) Zmogljivost objekt je bruto tlorisna površina stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836.
 - h) Stavbno zemljišče je zemljišče, ki je s prostorskimi akti namenjeno graditvi objektov.

4. člen

(oskrbna območja obstoječe komunalne opreme)

- (1) Oskrbna območja po tem odloku so določena za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na območju občine in so prikazana v grafičnem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka. Gre za naslednje grafične prikaze:
 - Karta 1 – Vodovod – Pregledna karta oskrbnega območja javnega vodovoda;
 - Karta 2 – Kanalizacija – Pregledna karta oskrbnega območja javne kanalizacije;
 - Karta 3 – Ceste – Pregledna karta oskrbnega območja javnega cestnega omrežja;
- (2) Če je ob odmeri komunalnega prispevka ugotovljeno, da objekt, ki je predmet odmere, nima možnosti priključka na posamezno komunalno opremo, ki je z Elaboratom za pripravo odloka določena za oskrbno območje, na katerem objekt leži, ali te ni mogoče uporabljati, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.
- (3) V primeru, da se objekt, ki se priključuje na posamezno komunalno opremo, nahaja izven oskrbnega območja te komunalne opreme, se obračunsko območje razširi na parcelo tega objekta.

5. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo naslednja merila:

- površina gradbene parcele stavbe;
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov;
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p_0}) in deležem površine objekta (D_{t_0}) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;
- opremljenost parcele z obstoječo komunalno opremo;
- faktor namembnosti objekta F_n ;
- prispevna stopnja zavezanca $p_{sz}(i)$.

6. člen

(površina gradbene parcele stavbe)

- (1) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oziroma zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o površini parcele povzamejo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev.
- (2) Če gradbena parcela v dokumentaciji iz prejšnjega odstavka ni določena oziroma ni prikazana, se za površino gradbene parcele upošteva površina, kot je opredeljena v ustreznem prostorskem izvedbenem aktu.
- (3) Če površina gradbene parcele ni mogoče dobiti na način iz prejšnjih dveh odstavkov, se za površino gradbene parcele šteje površina zemljiške parcele ali več zemljiških parcel, na katerih je načrtovana stavba oziroma druge ureditve, ki so namenjene trajni rabe te stavbe, pri čemer se upošteva samo tisti del zemljiške parcele, na katerem je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi stavbo.
- (4) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča ali površine gradbene parcele ni mogoče določiti na način iz prvega, drugega oziroma tretjega odstavka tega člena, se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine F_p , pri čemer velja, da F_p znaša 2,5.
- (5) F_p se uporablja tudi pri odmeri komunalnega prispevka, če ni na voljo natančnejših podatkov, v primerih ko se objekt naknadno priključuje na obstoječo komunalno opremo, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen in pri odmeri komunalnega prispevka za stavbe, ki se jim ne določajo gradbene parcele, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna.

7. člen

(bruto tlorisna površina objekta)

- (1) Bruto tlorisna površina objekta se določi po standardu SIST ISO 9836.
- (2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o bruto tlorisni površini objekta povzamejo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov.
- (3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se za izračun komunalnega prispevka bruto tlorisna površina objekta določi tako, da se upošteva neto tlorisna površina iz uradnih evidenc po predpisih o evidentiranju nepremičnin, pomnožena s faktorjem 1,2. Če zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od izračunane na način iz prejšnjega stavka, se upošteva dejanska bruto tlorisna površina objekta.
- (4) Način določanja bruto tlorisne površine objekta iz prejšnjega odstavka se uporablja tudi pri odmeri komunalnega prispevka v primerih, ko se objekt naknadno priključuje na obstoječo komunalno opremo, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.

8. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele in deležem površine objekta)

Razmerje med deležem gradbene parcele (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o) je enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine in znaša $Dp_o = 0,3$ ter $Dt_o = 0,7$.

9. člen

(opremljenost parcele z obstoječo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri samo za tiste vrste obstoječe komunalne opreme, na katere lahko zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njihova uporaba.

10. člen
(faktor namembnosti objekta)

- (1) Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev namembnosti objekta (F_n) in se določi v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov.
- (2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o namembnosti objekta povzamejo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelane po predpisih o gradnji objektov.
- (3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se upošteva dejanska namembnost objekta.
- (4) Za posamezne vrste objektov se določijo naslednji faktorji namembnosti objekta:

Preglednica 1: Določitev faktorjev namembnosti glede na vrsto objekta

Vrsta objekta	F_n	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	1,30	12111
- gostilne, restavracije in točilnice	1,30	12112
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,30	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	1,30	12301
- sejemske dvorane, razstavišča	1,30	12302
- bencinski servisi	1,30	12303
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,30	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	0,80	12510
- rezervoarji, silosi in skladišča	0,80	12520
Stavbe splošnega družbenega pomena		126
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,80	12610
- muzeji in knjižnice	0,80	12620
- 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

(5) Za ostale vrste stavb, ki v prejšnjem odstavku niso navedene, je F_n enak 1. Za vse vrste gradbenih inženirskih objektov (oznaka 2 v CC-SI) in za druge gradbene posege je F_n enak 0,5.

11. člen

(stroški obstoječe komunalne opreme)

Stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme, upoštevane v tem odloku na ustreznih oskrbnih območjih so sledeči:

Preglednica 2: Prikaz stroškov obstoječe komunalne opreme v EUR

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Stroški obstoječe komunalne opreme v EUR
1. Vodovodno omrežje	19.341.206
2. Kanalizacijsko omrežje	12.721.337
3. Cestno omrežje	30.495.136

12. člen

(stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

Stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na ustreznem oskrbnem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na m^2 gradbene parcele stavbe $C_{p(i)}$ in na m^2 bruto tlorisne površine objekta $C_{t(i)}$, znašajo:

Preglednica 3: Stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere (EUR/ m^2)

Komunalna oprema	C_p (v EUR/ m^2)	C_t (v EUR/ m^2)
1. Vodovodno omrežje	2,877	10,166
2. Kanalizacijsko omrežje	4,048	12,736
3. Cestno omrežje	3,544	11,504

13. člen

(prispevna stopnja zavezanca)

Za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se določi naslednja prispevna stopnja zavezanca $p_{sz(i)}$:

- za vodovodno omrežje 70 %,
- za kanalizacijsko omrežje 60 %,
- za cestno omrežje 91 %.

III. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

14. člen

(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna tako, da se na podlagi oskrbnih območij ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oziroma 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:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p_0}(i) \times D_{p_0}) + (A_{STAVBA} \times C_{t_0}(i) \times D_{t_0} \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

(2) V tem odloku uporabljene kratice imajo naslednji pomen:

$KP_{\text{obstoječa}}(i)$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{p_0}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
D_{p_0}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{t_0}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
D_{t_0}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F_n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
$p_{sz}(i)$	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
i	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

15. člen

(izračun celotnega komunalnega prispevka)

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

$$KP = \sum KP_i$$

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

16. člen

(Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

(1) V primeru spremembe namembnosti 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 razliko med novim in starim stanjem objekta. Če je vrednost pozitivna, se za objekt obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem primeru pa se izda odločba z navedbo, da je komunalni prispevek že poravnan. Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP_i = KP_{\text{novo stanje objekta}} - KP_{\text{staro stanje objekta}}$$

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

(3) Če o plačilu komunalnega prispevka dokumentacija ne obstaja, se šteje, da so lastniki vseh zgradb, zgrajenih pred letom 1967 in vseh zgradb, ki jim je bilo gradbeno dovoljenje izdano do uveljavitve tega odloka, plačali komunalni prispevek za vso infrastrukturo, zgrajeno na lokaciji, na katero je objekt že bil priključen ob uveljavitvi tega odloka. Starost objekta lastniki dokazujejo z uporabnim dovoljenjem ali drugo dokumentacijo. Za vso javno infrastrukturo, na katero se objekt priključuje na novo, zavezanec plača komunalni prispevek po veljavnem odloku.

(4) V primeru gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta se lahko upošteva že plačan komunalni prispevek za odstranjen objekt, če od odstranitve objekta ni preteklo več kot pet let in če tako na podlagi razpoložljive dokumentacije odloči pristojni občinski organ.

IV. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

17. člen

(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja ali po uradni dolžnosti.
- (2) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca, mora biti zahtevi priložen tisti del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potrebna za odmero komunalnega prispevka. Če taka dokumentacija ne obstaja, je zavezanec nima ali njena izdelava ni zahtevana po veljavni zakonodaji, lahko zavezanec namesto nje predloži drugo tehnično in ostalo dokumentacijo, iz katere bodo razvidni podatki, potrebni za odmero komunalnega prispevka.
- (3) Če občina v fazi odmere komunalnega prispevka ugotovi, da nima vseh podatkov, potrebnih za odmero ali dvomi o pravilnosti razpoložljivih podatkov, lahko sproži ugotovitveni postopek z namenom ugotovitve pravilnega stanja.

18. člen

(izdaja odločbe o odmeri)

- (1) Rok za izdajo odmerne 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 15 dni.

19. 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 zavezancem za plačilo komunalnega prispevka lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar mora zavezanec za plačilo še pred pravnomočnostjo izdane odločbe podati na občino pisno prošnjo. V tem primeru se lahko komunalni prispevek plača na največ deset mesečnih obrokov. Izjemoma lahko način plačila tudi odstopa od navedenega, če župan izda ustrezen sklep. V vsakem primeru pa občina sklene z zavezancem pogodbo o medsebojnih razmerjih, v katerem poleg načina plačila obvezno opredeli tudi način zavarovanja plačila. Potrdilo o plačanem komunalnem prispevku se v primeru obročnega plačila za priklop obstoječega objekta na novo komunalno opremo lahko izda po plačilu prvega obroka.
- (3) Če investitor plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, je upravičen do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v nerevaloriziranem znesku. Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja. Vračilo plačanega komunalnega prispevka se na vlogo zavezanca izvede v roku 30 dni od pravnomočnosti odločbe o vračilu. 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.

20. člen

(stroški priključevanja)

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo poravnani vsi stroški priključevanja objekta na obstoječo 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

21. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo.
- (2) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo enostavnih objektov in tistih nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.
- (3) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.
- (4) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo, zdravstvo in gasilske domove po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.
- (5) Plačilo komunalnega prispevka se v celoti (100 %) oprosti za gasilske domove (del oznake 1242 v klasifikaciji CC-SI) in ostalo gasilsko infrastrukturo.
- (6) Ob oprostitvah iz četrtega in petega odstavka tega člena mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen

(obravnava že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po predpisih, veljavnih v času vložitve vloge za odmero komunalnega prispevka.

23. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 2/2016 z dne 1. 5. 2016).

24. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona.

Številka: 007-3/2019-U109

Datum: _____

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO

OBRAZLOŽITEV:

1. Razlogi za sprejem odloka

Občina Gornja Radgona trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj odlok iz leta 2016. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar pa so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev.

V vmesnem času je namreč prišlo do spremembe praktično celotne prostorske zakonodaje. V letu 2017 je bil tako sprejet nov krovni zakon, t.j. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), kateremu so nato sledili tudi številni podzakonski akti in tehnični pravilniki. Eden med njimi je tudi nova Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, ki prinaša številne spremembe na področju komunalnega prispevka, med drugim pa tudi določa obvezno uskladitev trenutno veljavnih občinskih odlokov z novim pravnim redom. Zakonski rok za uskladitev je sicer dve leti po začetku veljavnosti nove Uredbe (do 31. 3. 2021), tako da je Občina Gornja Radgona zaenkrat še povsem znotraj zakonskih določil.

Poleg tega pa obstajajo tudi vsebinski vzroki za sprejem novega odloka.

V vseh teh letih je bilo izvedenih več investicij v občinsko komunalno opremo, kar spreminja sliko komunalne opremljenosti, ta pa je tudi podlaga za oblikovanje komunalnega prispevka. Spremenjena je tudi gospodarska klima tako v širšem prostoru, kot tudi v lokalnem okolju.

Novi odlok tako na novo opredeljuje območje, na katerem se pobira komunalni prispevek v skladu z zgrajeno infrastrukturo, spreminja strukturo cene, na novo opredeljuje olajšave (nekatero nove so dodane) ter uvaja številne manjše tehnične spremembe.

V programu opremljanja večinoma navajamo samo zbirne podatke o vrednosti komunalne opreme, površinah objektov v občini in podobnih parametrih. Za temi zbirnimi podatki obstaja tudi podrobnejša analiza in dodatni dokumenti (npr. izpisi iz registra osnovnih sredstev občine, pregled stanja gospodarske javne infrastrukture ali prostorska analiza prostorskega načrta), ki so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

Osnova za odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po zakonu elaborat za pripravo odloka, ki vsebuje potrebne strokovne osnove za določitev komunalnega prispevka. Odlok bi bilo možno sprejeti tudi v obliki sprememb in dopolnitev obstoječega odloka, vendar je zaradi preglednosti in številnih tehničnih in vsebinskih sprememb bolje, da se ga sprejme v obliki čistopisa celotnega odloka.

2. Vsebina odloka

Odlok vsebinsko določa

- Ø Splošne odločbe
- Ø Merila in podlage za odmero komunalnega prispevka
- Ø Izračun komunalnega prispevka
- Ø Odmera komunalnega prispevka
- Ø Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka
- Ø Prehodne in končne določbe

3. Primerjava z drugimi občinami

Ministrstvo za okolje in prostor je v sklopu priprav na spremembo zakonodaje izvedlo raziskavo o komunalnem prispevku v Sloveniji. Sodelovalo je 166 občin, tudi Gornja Radgona, pri čemer je primerjava za enostanovanjski objekt (parcela 500 m², površina 150 m², v centru občine, z vso

razpoložljivo infrastrukturo) pokazala, da je Gornja Radgona na 151. mestu med 166., z izrazito nizkim komunalnim prispevkom, skoraj 60 % pod povprečjem, posebej gledano iz vidika komunalne opremljenosti občine (166 km vodovodov, 52 km kanalizacije + ČN, 208 km cest...). Kako zelo nizko je komunalni prispevek v Gornji Radgoni, pove tudi podatek, da bi ob dvigu komunalnega prispevka za cca 45 % za enostanovanjsko hišo, na lestvici zasedli 127. mesto. Raziskava je sicer resda iz leta 2018, vendar je povsem relevantna tudi danes, saj se kakšne spremembe večjega obsega v tem času niso zgodile, pa tudi odsotnost nekaterih občin v vzorcu ne igra bistvene vloge pri zaključkih.

Primerjava med nekaterimi sosednjimi občinami in občinami s podobno industrijo, so naslednje: Apače na 165. mestu, Gornja Radgona 151. (trenutno), Benedikt 149., Cerkevjak 148., Sv. Ana 139., Radenci 130., Gornja Radgona 127. (po novem predlogu), Murska Sobota 117., Ljutomer 97., Ormož 90., Lenart 61. mestu.

4. Primerjava prej – potem

Občina Gornja Radgona uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok, ki je bil narejen na podlagi Uredbe in Pravilnika iz leta 2016. V vmesnem času je prišlo do spremembe celotne prostorske zakonodaje – najprej nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) in potem še Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč – kar je spremenilo način obračuna komunalnega prispevka. Čeprav je koncept še vedno do neke mere podoben gre vendarle za drugačen način določanja vhodnih podatkov in različne formule.

Po trenutno veljavnem načinu se komunalni prispevek obračunava po naslednji formuli:

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

kjer je:

KP_{ij}	znesek komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{parcela}$	površina parcele,
$A_{tlorisna}$	neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh 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,
$K_{dejavnost}$	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.

Po določilih nove Uredbe pa je formula naslednja:

$$KP_{obstoječa(i)} = ((A_{GP} \times C_{p_0(i)} \times D_{p_0}) + (A_{STAVBA} \times C_{t_0(i)} \times D_{t_0} \times F_n)) \times p_{sz(i)}$$

kjer je:

$KP_{obstoječa(i)}$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,

$C_{p_0(i)}$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
D_{p_0}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{t_0(i)}$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
D_{t_0}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F_n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
$p_{sz(i)}$	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
i	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Razlike so sledeče:

- po stari Uredbi je bil vhodni podatek neto tlorisna površina, po novem pa gre za bruto tlorisno površino,
- po novem je sestavni del izračuna prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto komunalne opreme,
- obračunski stroški na enoto so po novem izračunani drugače (ni direktno razvidno iz formule, izhaja iz spremenjene Uredbe),
- zmanjšano je število postavk, saj je odpravljena postavka za javne površine.

Ostale razlike so sledeče:

- obračunska območja so na novo zarisana, v skladu s spremembami v prostoru in infrastrukturni opremljenosti glede na stanje pred leti,
- dodane so nove olajšave, ki jih prej ni bilo (gasilski domovi, nadomestitev objektov v primeru naravne nesreče),
- komunalnega prispevka se ne plača več za enostavne objekte in nezahtevne objekte brez samostojnih priključkov na komunalno opremo, ki se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta (!).

Za potrebe primerjave med starim in novim odlokom so uporabljene naslednje predpostavke:

- neto tlorisna površina = bruto tlorisna površina x 0,83 (35. člen Uredbe),
- delež (gradbene) parcele je 0,3, delež površine objekta je 0,7 v obeh primerih,
- faktor dejavnosti je enak v obeh primerih (enostanovanjski objekt = 1),
- nobenih posebnih olajšav,
- izračun za stari odlok je revaloriziran s faktorjem 1,1400, kar je obdobje od uveljavitve zadnje spremembe sedanjega odloka (julija 2016) do 31.12.2019. Revalorizacija je bila predvidena in se je tudi izvajala že sedaj, kar pomeni, da je treba primerjati revalorizirane vrednosti, saj so te tiste, ki so na današnji dan realne.

Kaj v praksi parametri določila pomenijo za zavezance, je razvidno v primerjavi naslednjih tabel:

Tabela: Primeri izračunov komunalnega prispevka za enostanovanjski objekt, za cesto, vodo, kanalizacijo in javne površine, v EUR – **po trenutno veljavnem odloku**:

		Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		66,40	83,00	103,75	124,50	145,25	166,00	207,50	249,00
Parcela v m ²	200	1.291	1.540	1.851					
	300	1.440	1.689	1.999	2.310	2.621			
	400	1.589	1.837	2.148	2.459	2.769	3.080	3.702	
	500		1.986	2.296	2.607	2.918	3.229	3.850	4.472
	600			2.445	2.756	3.067	3.377	3.999	4.620
	800				3.053	3.364	3.674	4.296	4.917
	1.000						3.971	4.593	5.214

Tabela: Primeri izračunov komunalnega prispevka za enostanovanjski objekt, za cesto, vodo in kanalizacijo, v EUR – **po predlogu novega odloka**:

		Bruto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		80,00	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	250,00	300,00
Parcela v m ²	200	1.873	2.226	2.668					
	300	2.103	2.456	2.898	3.339	3.781			
	400	2.333	2.687	3.128	3.570	4.011	4.453	5.336	
	500		2.917	3.358	3.800	4.241	4.683	5.566	6.449
	600			3.588	4.030	4.471	4.913	5.796	6.679
	800				4.490	4.931	5.373	6.256	7.139
	1.000						5.833	6.716	7.599

Tabela: **Razlika prej-potem** med obema zgornjima tabelama (v %):

		Bruto / Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		80/66,4	100/83	125/103	150/124	175/145	200/166	250/207	300/249
Parcela v m ²	200	45,08%	44,55%	44,14%					
	300	46,04%	45,41%	44,97%	44,55%	44,26%			
	400	46,82%	46,27%	45,62%	45,18%	44,85%	44,58%	44,14%	
	500		46,88%	46,25%	45,76%	45,34%	45,03%	44,57%	44,21%
	600			46,75%	46,23%	45,78%	45,48%	44,94%	44,57%
	800				47,07%	46,58%	46,24%	45,62%	45,19%
	1.000						46,89%	46,22%	45,74%

Kot je razvidno iz zgornje tabele, se komunalni prispevek po predlogu novega odloka za vso komunalno opremo v naselju Gornja Radgona za enostanovanjske objekte dviga za cca 45 %, odvisno od primera.

Primerjava komunalnega prispevka prej-potem za **gostinske in trgovske stavbe** je nekoliko drugačna, saj se je hkrati povečal tudi faktor namembnosti iz 1,15 na 1.30. Rezultati so sledeči:

Tabela: Primeri izračunov komunalnega prispevka za **gostinske in trgovske stavbe** za cesto, vodo, kanalizacijo in javne površine, v EUR – **po trenutno veljavnem odloku**:

		Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		83,00	124,50	166,00	249,00	332,00	415,00	622,50	830,00
Parcela v m ²	200	1.727	2.441						
	400	2.024	2.738	3.453					
	700	2.469	3.184	3.899	5.328	6.758			
	1.000			4.344	5.774	7.203	8.633		
	1.500				6.516	7.946	9.375	12.949	16.523
	2.500						10.861	14.435	18.008
	5.000								21.722

Tabela: Primeri izračunov komunalnega prispevka za **gostinske in trgovske stavbe** objekt, za cesto, vodo in kanalizacijo, v EUR – **po predlogu novega odloka**:

		Bruto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		100,00	150,00	200,00	300,00	400,00	500,00	750,00	1000,00
Parcela v m ²	200	2.756	3.904						
	400	3.216	4.364	5.512					
	700	3.907	5.055	6.203	8.498	10.794			
	1.000			6.893	9.189	11.485	13.781		
	1.500				10.339	12.635	14.931	20.671	26.411
	2.500						17.232	22.972	28.712
	5.000								34.464

Tabela: **Razlika prej-potem** med obema zgornjima tabelama (v %):

		Bruto / Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		100/83	150/124	200/166	300/249	400/332	500/415	750/622	1000/830
Parcela v m ²	200	59,58%	59,93%						
	400	58,89%	59,39%	59,63%					
	700	58,24%	58,76%	59,09%	59,50%	59,72%			
	1.000			58,68%	59,14%	59,45%	59,63%		
	1.500				58,67%	59,01%	59,26%	59,63%	59,84%
	2.500						58,66%	59,14%	59,44%
	5.000								58,66%

Predlog novega odloka o komunalnem prispevku prinaša dvig le-tega za gostinske in trgovske stavbe za približno 59 %, odvisno od primera.

Komunalni prispevek se spremeni tudi pri **industrijskih stavbah**. Faktor namembnosti se zniža iz 0,90 na 0,80. Rezultati so sledeči:

Tabela: Primeri izračunov komunalnega prispevka za industrijske stavbe za cesto, vodo, kanalizacijo in javne površine, v EUR – **po trenutno veljavnem odloku**:

		Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		83,00	124,50	166,00	249,00	332,00	415,00	622,50	830,00
Parcela v m ²	200	1.416	1.975						
	400	1.713	2.272	2.832					
	700	2.158	2.718	3.277	4.396	5.515			
	1.000			3.723	4.842	5.960	7.079		
	1.500				5.584	6.703	7.822	10.619	13.415
	2.500						9.307	12.104	14.901
	5.000								18.614

Tabela: Primeri izračunov komunalnega prispevka za industrijske stavbe za cesto, vodo in kanalizacijo, v EUR – **po predlogu novega odloka**:

		Bruto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		100,00	150,00	200,00	300,00	400,00	500,00	750,00	1000,00
Parcela v m ²	200	1.873	2.580						
	400	2.333	3.040	3.746					
	700	3.024	3.730	4.436	5.849	7.262			
	1.000			5.127	6.540	7.953	9.365		
	1.500				7.690	9.103	10.516	14.048	17.580
	2.500						12.817	16.349	19.881
	5.000								25.634

Tabela: **Razlika prej-potem** med obema zgornjima tabelama (v %):

		Bruto / Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		100/83	150/124	200/166	300/249	400/332	500/415	750/622	1000/830
Parcela v m ²	200	32,27%	30,63%						
	400	36,19%	33,80%	32,27%					
	700	40,13%	37,23%	35,37%	33,05%	31,68%			
	1.000			37,71%	35,07%	33,44%	32,29%		
	1.500				37,71%	35,80%	34,44%	32,29%	31,05%
	2.500						37,71%	35,07%	33,42%
	5.000								37,71%

Sprememba komunalnega prispevka pomeni za industrijske stavbe dvig za cca 35 %, odvisno od primera.

5. Finančne posledice odloka

Novi odlok v povprečju **prinaša dvig komunalnega prispevka** za enostanovanjske hiše za približno 45 %, za gostinske in trgovske stavbe za cca 59 % in industrijske stavbe za cca 35 %. Kot je bilo že prej omenjeno, dvig komunalnega prispevka prinaša dvig na lestvici iz 151. mesta na 127. mesto, kar je še vedno pod povprečjem.

Priloga:

- Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Gornja Radgona

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Gornja Radgona – skrajšani postopek, obravnava in ga sprejme v predlagani vsebini.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Gornja Radgona – skrajšani postopek.

Gornja Radgona, maj 2020

Pripravil:
TerraGIS, d. o. o.

in

Danilo VLAJ

Predlagatelj:
ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO, l.r.



OBČINA GORNJA RADGONA
Partizanska cesta 13
9250 GORNJA RADGONA

**Elaborat za pripravo odloka o podlagah za
odmero komunalnega prispevka za obstoječo
komunalno opremo za območje Občine Gornja
Radgona**



Projekt: Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Gornja Radgona in iz njega izpeljava Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Gornja Radgona

Naročnik: Občina Gornja Radgona
Partizanska cesta 13
9250 Gornja Radgona

Odgovorna oseba: Stanislav Rojko, župan



Žig in podpis

Številka projekta: 64/2019

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

Odgovorna oseba: Igor Martinšek, direktor



Žig in podpis



KAZALO

I. UVODNO POJASNILO	4
II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA	5
1. SPLOŠNI DEL ELABORATA	5
1.1. Pojmi in kratice	5
1.2. Podatki o naročniku	6
1.2.1. Naročnik	6
1.2.2. Izdelovalec	6
1.3. Namen izdelave programa opremljanja	7
1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja	8
1.5. Opis območja obravnave	8
1.6. Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka	9
2. OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	10
2.1. Opis stanja komunalne opreme	10
2.1.1. Vodovod	10
2.1.2. Kanalizacijsko omrežje	12
2.1.3. Ceste	14
2.2. Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme	16
2.2.1. Vodovod	16
2.2.2. Kanalizacija	16
2.2.3. Ceste	17
2.3. Površine oskrbnih območij	17
2.3.1. Vodovod	18
2.3.2. Kanalizacija	18
2.3.3. Ceste	18
2.4. Stroški obstoječe komunalne opreme	19
2.4.1. Vodovod	20
2.4.2. Kanalizacija	20
2.4.3. Ceste	20
2.5. Prispevne stopnje zavezanca	21
3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	22
3.1. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	22
3.2. Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta	23
3.3. Faktor namembnosti objekta	23
3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev	25
3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca	26
3.6. Izračun komunalnega prispevka	26
4. PRILOGE	27



I. UVODNO POJASNILO

Občina Gornja Radgona trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj odlok iz leta 2016. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar pa so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev.

V vmesnem času je namreč prišlo do spremembe praktično celotne prostorske zakonodaje. V letu 2017 je bil tako sprejet nov krovni zakon, t.j. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), kateremu so nato sledili tudi številni podzakonski akti in tehnični pravilniki. Eden med njimi je tudi nova Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka, ki prinaša številne spremembe na področju komunalnega prispevka, med drugim pa tudi določa obvezno uskladitev trenutno veljavnih občinskih odlokov z novim pravnim redom. Zakonski rok za uskladitev je sicer dve leti po začetku veljavnosti nove Uredbe, tako da je Občina Gornja Radgona zaenkrat še povsem znotraj zakonskih določil.

Poleg tega pa obstajajo tudi vsebinski vzroki za sprejem novega odloka.

V vseh teh letih je bilo izvedenih več investicij v občinsko komunalno opremo, kar spreminja sliko komunalne opremljenosti, ta pa je tudi podlaga za oblikovanje komunalnega prispevka. Spremenjena je tudi gospodarska klima tako v širšem prostoru, kot tudi v lokalnem okolju.

Novi odlok tako na novo opredeljuje območje, na katerem se pobira komunalni prispevek v skladu z zgrajeno infrastrukturo, spreminja strukturo cene, na novo opredeljuje olajšave (nekatero nove so dodane) ter uvaja številne manjše tehnične spremembe.

V programu opremljanja večinoma navajamo samo zbirne podatke o vrednosti komunalne opreme, površinah objektov v občini in podobnih parametrih. Za temi zbirnimi podatki obstaja tudi podrobnejša analiza in dodatni dokumenti (npr. izpisi iz registra osnovnih sredstev občine, pregled stanja gospodarske javne infrastrukture ali prostorska analiza prostorskega načrta), ki so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

Osnova za odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po zakonu elaborat za pripravo odlok (ta dokument), ki vsebuje potrebne strokovne osnove za določitev komunalnega prispevka. Odlok bi bilo možno sprejeti tudi v obliki sprememb in dopolnitev obstoječega odloka, vendar je zaradi preglednosti in številnih tehničnih in vsebinskih sprememb bolje, da se ga sprejme v obliki čistopisa.



II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA

1. SPLOŠNI DEL ELABORATA

1.1. Pojmi in kratice

NRP	načrt razvojnih programov občine;
BTP	bruto tlorisna površina objekta;
KP _i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A _{GP}	gradbena parcela stavbe;
A _{STAVBA}	bruto tlorisna površina objekta;
Dp _o	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
Dt _o	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F _n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
p _{sz(i)}	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
Cp _{o(i)}	stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
Ct _{o(i)}	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta.



1.2. Podatki o naročniku

1.2.1. Naročnik

Naročnik elaborata za pripravo odloka in tudi samega odloka je:

Občina Gornja Radgona
Partizanska cesta 13
9250 Gornja Radgona

Župan: Stanislav Stojko

Identifikacijska številka za DDV: SI40051846
Matična številka: 5880289

tel.: (02) 564-38-38

e-mail: obcina@gor-radgona.si

1.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec elaborata za pripravo odloka in tudi samega odloka je:

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

Direktor: Igor Martinšek

Identifikacijska številka za DDV: SI33570728

tel.: (01) 25-60-990

e-mail.: info@terragis.i



1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Gornja Radgona je dokument, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) in v skladu z Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr. In 34/19). Gre za obvezno podlago (26. člen Uredbe), ki podrobneje opredeljuje določbe glede meril in parametrov za odmero komunalnega prispevka, ki so nato zapisani v odloku.

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Gornja Radgona predstavlja pravno podlago za izdajo odločb o plačilu komunalnega prispevka, kar je glavni namen izdelave elaborata in na njem sprejetega odloka.

Namen elaborata za pripravo odloka za odmero komunalnega prispevka je opisati obstoječo komunalno opremo občine, določiti oskrbna območja, t.j. območja na katerem se zagotavlja priključevanje na infrastrukturo oziroma območje njene uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka.

Po novi Uredbi se v elaborat vključuje samo obstoječo infrastrukturo, medtem ko je za novo (predvideno) infrastrukturo potreben sprejem posebnega programa opremljanja in odloka, ki potem obravnava samo novo komunalno opremo na omejenem (običajno manjšem) območju, z navedbo časovnega načrta, strukture financiranja in ostalih parametrov.

Elaborat za pripravo odloka 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 odmero komunalnega prispevka.

Elaborat za pripravo odloka vsebuje:

- navedbo upoštevanih strokovnih podlag za izdelavo odloka in
- določitev oskrbnih območij,
- opredelitev stroškov obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.



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, Cerkevjak, Benedikt, Sveta Ana in Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

Občina obsega 5 krajevnih skupnosti in 30 naselij, površina občine pa znaša 74,6 km². Središče in največje naselje pa je seveda Gornja Radgona.

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

Površina občine znaša cca 74,6 km², kar jo med slovenskimi občinami uvršča na 91. mesto, medtem ko jo po številu prebivalcev njenih cca 8.400 občanov uvršča na 62. mesto.

1.5. Opis območja obravnave

Elaborat za pripravo odloka je izdelan za območje celotne občine Gornja Radgona in določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za vso že zgrajeno komunalno opremo v naslednjih naseljih:

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.

Površina stavbnih zemljišč je 9.182.032 m², od česar je dejansko pozidanih 4.708.299 m². Razliko predstavljajo površine v velikosti 577.291 m² za objekte grajenega javnega dobra in 3.896.442 m² še nepozidanega poselitvenega območja.



1.6. Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka

Pravno podlago za elaborat za pripravo odloka in tudi za sam odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Gornja Radgona predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr. in 34/19) in
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18).

Elaborat vsebuje v skladu s 26. členom Uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.



2. OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

V okviru elaborata za pripravo odloka 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.

V tem elaboratu tako obravnavamo javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo in javne ceste (in v sklopu njih javno razsvetljavo, meteorno kanalizacijo za odvajanje padavinskih voda iz cestnega telesa, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, javna parkirišča ipd.).

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 ali vsaj delno preko javnega vodovodnega sistema oskrbujejo vsa naselja. Nekateri zaselki ali posamezna gospodinjstva izven poselitvenega območja se sicer še vedno oskrbujejo bodisi iz lastnih virov ali vodovodov, ki niso v upravljanju javnega podjetja, vendar oskrbno območje javnega vodovoda zajema skoraj celotno prebivalstvo.

Na območju vodooskrbe se zelo pozna izvedba projekta vodovodnega sistema C, ki je močno izboljšal stanje pri preskrbi prebivalstva in gospodarstva z vodo.

Za javni 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.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema, kot ga je moč razbrati iz katastra gospodarske javne infrastrukture v občini je 167.137 m.



Glede na material je struktura omrežja sledeča:

Material	Dolžina v m
azbest cement, vlaknocement	1,52
jeklo in nerjaveče jeklo	7,54
lito železo	39,32
nodularna litina	9,50
polietilen	119.416,48
polivinil klorid (PVC)	585,86
ni podatka	47.076,66
SKUPAJ	167.136,88

Glede na premer cevi je struktura sledeča:

Premer cevi (DIM YX)	Dolžina v m
0.01	181,69
0.02	1.100,02
0.03	35.191,91
0.04	11.950,47
0.05	4.819,11
0.06	14.675,64
0.08	58,99
0.09	7.283,70
0.10	17.276,17
0.11	9.291,09
0.12	2.403,24
0.13	478,00
0.15	5.275,91
0.20	2.030,61
0.25	150,43
0.29	26.768,27
0.30	4.257,09
0.32	457,03
0.4	2.410,64
0.5	2.467,84
0.63	2.781,86
0.75	644,32
0.8	3.659,32
0.9	6.564,06
ni podatka	3.959,47
SKUPAJ	166.136,88



Glede na vrsto omrežja je razvrstitev sledeča:

Vrsta omrežja	Dolžina
primarno	7.520,95
sekundarno	151.904,67
terciarno	3.751,79
ni podatka	3.959,47
SKUPAJ	167.136,88

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, medtem ko je meteorna kanalizacija obravnavana kot sestavni del cestnega omrežja. Vsebinsko v poglavje o kanalizaciji sodi tudi sodobna centralna čistilna naprava s kapaciteto 8.800 PE.

Podatki upravljavca kažejo, da je v Občini Gornja Radgona že zgrajenih 52.469 m kanalizacijskih vodov, od česar je v mešanem ali ločenem sistemu odpadnih voda 50.925 m, večina med njimi gravitacijskih. Pri vrednotenju je meteorna kanalizacija za odvodnjavanje cestnega telesa upoštevana pri cestah, v nadaljevanju pa zaradi enotnega prikaza in primerljivostjo s podatki iz registra gospodarske javne infrastrukture prikazujemo tehnične podatke za vso javno kanalizacijo.

Sestava obstoječe kanalizacije po tipu je sledeča:

Omrežje	Dolžina v m
mešani vod	29.644,40
fekalni vod	21.280,88
meteorni vod	1.543,45
SKUPAJ	52.468,73

Glede na tek odpadnih voda je sestava sledeča:

Tip voda	Dolžina v m
gravitacijski	50.078,58
tlačni	2.390,15
SKUPAJ	52.468,73



Glede na material je sestava omrežja sledeča:

Material	Dolžina v m
azbest cement, vlaknocement	881,04
beton (vse vrste, tudi centrifugiran)	27.715,62
polietilen (PE)	8.069,94
polivinil klorid (PVC)	14.884,97
lito železo	170,74
polipropilen	746,42
SKUPAJ	52.468,73

Glede na leto izgradnje oz. obnove je starost vodov sledeča:

Leto	Dolžina v m
ni podatka	2.271,89
1970	13.259,74
1975	11.375,46
1980	2.667,87
1992	1.975,61
1998	788,10
2002	358,66
2003	214,19
2010	10.653,03
2011	87,82
2015	8.816,36
SKUPAJ	52.468,73



Glede na premer cevi je struktura sledeča:

Premer cevi	Dolžina	Premer cevi	Dolžina
0.10	901,93	0.50	4.549,61
0.11	481,18	0.60	1.417,47
0.13	1.716,04	0.70	466,61
0.15	220,21	0.80	736,26
0.16	1.838,32	0.90	319,73
0.20	1.606,34	1.00	1.006,91
0.25	15.282,22	1.20	299,96
0.29	2.633,89	1.30	42,06
0.30	11.789,37	3.00	115,02
0.32	795,90		
0.40	6.249,70	SKUPAJ	52.468,73

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.

Državno cestno omrežje na območju Občine Gornja Radgona spada pod pristojnost 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 kategorizira glede na določbe Zakona o cestah, tako da 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) – 61.602 m,
- lokalne mestne ali krajevne ceste (LK) – 5.492 m,
- lokalne ceste za navezovanje na ceste višjih kategorij (LZ) – 5.104 m in
- javne poti v naseljih in med naselji (JP) – 136.392 m.
- Skupaj 208.590 m.

Po znanih podatkih je od tega 151.566 m asfaltiranih, preostanek makadamskih poti pa predstavljajo predvsem javne poti na obrobju občine.

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava (t.j. 801 svetilka), avtobusna postajališča, hodniki za pešce in meteorna kanalizacija v cestnem telesu.



2.2. Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme

Oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.

Pri tem velja določilo 21. člena Uredbe, ki pravi, da se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. To določilo je Ministrstvo za okolje (MOP) v enem svojih pojasnil podrobneje tolmačilo na način, da se vedno določi samo eno oskrbno območje za vsako vrsto komunalne opreme, kar pomeni, da je komunalni prispevek znotraj občine poenoten. Iz vidika Občine Gornja Radgona to ne pomeni nobene razlike, saj je ta sistem veljal že do sedaj.

2.2.1. Vodovod

V vsebinskem smislu zajemamo celotno vodovodno infrastrukturo, kar pomeni tako tranzitne vode, prečrpališča, vodohrane, objekte za dvig ali reduciranje tlaka v vodovodu kot tudi sekundarno infrastrukturo, ki zajema lokalne vode znotraj naselij na katere se uporabniki neposredno priključujejo, vodovode in naprave za gašenje požarov in vzdrževanje javnih površin ipd.

V primerih, ko objekti nimajo možnosti priključitve na javni vodovod ali ta z zakonom zanje ni obvezna, lastniki niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

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, ki jih obravnavamo kot enotno oskrbno območje, kar posledično pomeni, da so tudi osnove za komunalni prispevek po celotni občini enake.

Priklop na javno kanalizacijsko omrežje je trenutno možen v naslednjih naseljih ali delih naselij: Črenševci, Gornja Radgona, Hercegovščak, Lomanoše, Mele, Negova, Norički Vrh, Podgrad, Police.

Na območjih, kjer je že zgrajeno omrežje in je priključitev tehnično možna, je priključitev obvezna. Glede na to, da nekateri objekti še niso priklopljeni oz. da se nahajajo v delu omenjenih naselij, kjer priklop še ni možen, poudarjamo, da bodo zavezanci za plačilo plačali svoj del komunalnega prispevka za kanalizacijo šele takrat, ko bodo dejansko priklopljeni, ne glede na to, da njihov objekt že sedaj stoji v katerem od navedenih naselij.

Čistilna naprava je po vsebini namenjena uporabnikom kanalizacijskega sistema, zato ima isto oskrbno območje oz. jo obravnavamo hkrati s kanalizacijo.



2.2.3. Ceste

Oskrbno 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. Če 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 oskrbnih 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.

Iz tega razloga so kot oskrbno območje za javne ceste določene vse poselitvene površine Občine Gornja Radgona.

2.3. Površine oskrbnih območij

Ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Pri tem za nepozidana zemljišča predpostavljamo enako raven pozidanosti kot na območju, ki je že pozidano.

Kot vsota površin gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je ocenjena vsota vseh zemljiških parcel oziroma njihovih delov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, na katerih je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dovoljeno graditi stavbo ali je že zgrajena stavba, za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.



2.3.1. Vodovod

Površine oskrbnega območja za vodovod so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
1 – javno vodovodno omrežje (pozidane površine)	4.512.490	1.277.221
1 – javno vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	2.209.588	625.405
Skupaj opremljene površine	6.722.078	1.902.626

2.3.2. Kanalizacija

Površine oskrbnega območja za kanalizacijo so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
2 – javno kanalizacijsko območje (pozidane površine)	2.238.774	711.589
2 - javno kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	903.851	287.287
Skupaj opremljene površine	3.142.625	998.876

2.3.3. Ceste

Površine oskrbnega območja za ceste so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
3 - javno cestno območje (pozidane površine)	4.708.299	1.450.510
3 – javno cestno območje (dopustne še nepozidane površine)	3.896.442	1.200.397
Skupaj	8.604.741	2.650.907



2.4. Stroški obstoječe komunalne opreme

Stroške obstoječe komunalne opreme so opredeljeni v Uredbi in obsegajo:

- stroške izdelave dokumentacije za komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi s komunalno opremo,
- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroški gradnje komunalne opreme kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme in
- drugi stroški komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd.

Stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme določijo na enega izmed naslednjih načinov:

- podatkov iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki (register osnovnih sredstev), ali
- nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema, ali
- dejanskih stroškov izvedenih investicij.

Občina sama določi tisti način ugotavljanja stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. V tem konkretnem primeru so bile za vodovodno in kanalizacijsko infrastrukturo v osnovi uporabljene uradne evidence občine, tj. register osnovnih sredstev občine. Za cestno infrastrukturo občina razpolaga z dokumentom »Ovrednotenje občinske cestne infrastrukture«, izdelovalca Axis d.o.o. iz Ljubljane iz januarja 2009. Tam navedena ocena je bila vzeta kot osnova in zaradi časovnega razkoraka popravljena z indeksom cen nizke gradnje. Sama izbira metode niti nima posebnega vpliva, saj je v končni fazi prispevna stopnja tista, ki dejansko vpliva na komunalni prispevek.

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



2.4.1. Vodovod

Vrednost vodovodnega omrežja je bila določena s kombinacijo posredovanih podatkov iz registra osnovnih sredstev in podatkih o izvedbi vodovodnega sistema C z upoštevanjem dogovora o razdelitvi deležev med posameznimi sodelujočimi občinami.

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.).

Skupna vrednost obstoječega vodovodnega omrežja celotne občine je tako ocenjena na 19.341.206 EUR.

2.4.2. Kanalizacija

Vrednost kanalizacije določimo na enak način kot za vodovod, s tem, da je kanalizacija v povprečju mlajša, žal pa je hkrati izgradnja tudi bistveno dražja od vodovoda. Tako je kljub temu, da je dolžina krajša od vodovoda, strošek izgradnje kanalizacije in predvsem čistilne naprave izjemno visok.

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

Skupna vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja in čistilne naprave je ocenjena na 12.721.337 EUR.

2.4.3. Ceste

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo za odvodnjavanje cest, prometno signalizacijo, javno razsvetljavo ob cestah, hodnike za pešce ipd...

Za določitev vrednosti obstoječega občinskega cestnega omrežja je bila v celoti uporabljena dokumentacija na temo ovrednotenja občinske cestne infrastrukture, saj občinski register osnovnih sredstev ne zajema vrednostno vseh 208 km javnih cest in poti.

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.

Ocenjena skupna vrednost občinskega cestnega omrežja tako znaša 30.495.136 EUR.



2.5. Prispevne stopnje zavezanca

Prispevna stopnja zavezanca (psz) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca (psz) mora biti enaka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na območju cele občine in je lahko največ 100 odstotkov, določi pa se za vsako vrsto komunalne opreme posebej.

Določitev prispevne stopnje je samostojna odločitev občine, s katero lahko v okviru omejitev, ki jih opredeljujejo vrednost infrastrukture, sedanja poselitev in določila prostorskega akta, zasleduje lokalno primerno višino komunalnega prispevka.

Tako določene prispevne stopnje so sledeče:

- za vodovodno omrežje 70 %,
- za kanalizacijsko omrežje 60 % in
- za cestno omrežje 91 %.



3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.1. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

Ta se izvede po naslednjih enačbah:

$$C_{pO(i)} = S_{O(i)} / \sum A_{GP(i)}$$

In

$$C_{tO(i)} = S_{O(i)} / \sum A_{OBJEKT(i)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{pO(i)}$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- $C_{tO(i)}$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- $S_{O(i)}$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{GP(i)}$: ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{OBJEKT(i)}$: ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Tako izračunani stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere so tako sledeči:

Komunalna oprema	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
1. Vodovodno omrežje	2,877	10,166
2. Kanalizacijsko omrežje	4,048	12,736
3. Cestno omrežje	3,544	11,504



3.2. Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Občina Gornja Radgona ima v skladu s 25. členom Uredba možnost, da za območje opremljanja določi: razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dpo) in deležem površine objekta (Dto), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer je minimum Dpo ali Dto = 0,3, maksimum Dpo ali Dto = 0,7 in $Dpo + Dto = 1$. Razmerje mora biti enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju cele občine.

Občina v skladu z navedenim določa, da je razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta 0,30 : 0,70.

Razmerje utemeljujemo s tem, da je za večino ljudi lažje razumljivo, da plača višji komunalni prispevek tisti z večjim objektom kot tisti z večjo parcelo, takšna ureditev pa je tudi najbolj razširjena med slovenskimi občinami.

Nenazadnje je tako razmerje bilo v veljavi tudi že do sedaj in ga v tem dokumentu ne spreminjamo.

3.3. Faktor namembnosti objekta

Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta (Fn). Faktor Fn se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti Fn za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3, za gradbene inženirske objekte pa v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3.

Faktor namembnosti mora biti enak za posamezne vrste objektov na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme.



V tem dokumentu tako opredeljujemo naslednje faktorje namembnosti:

Vrsta objekta	F _n	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	1,30	12111
- gostilne, restavracije in točilnice	1,30	12112
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,30	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	1,30	12301
- sejemske dvorane, razstavišča	1,30	12302
- bencinski servisi	1,30	12303
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,30	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	0,80	12510
- rezervoarji, silosi in skladišča	0,80	12520
Stavbe splošnega družbenega pomena		126
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,80	12610
- muzeji in knjižnice	0,80	12620
- 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
--	------	-------

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 elaboratu določamo, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo, kar je povzeto po prvem odstavku 226. člena Zakona o urejanju prostora.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača tudi za gradnjo enostavnih objektov in tistih nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta. To je določba 2. in 3. odstavka 226. člena Zakona, ki v praksi pomeni veliko spremembo in znatno olajšavo, saj je takih objektov zelo veliko.

Novost v odloku je tudi določba, da se komunalni prispevek ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

Nekoliko razširjena je določba, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo, zdravstvo in gasilske domove po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Ker se navedba v prejšnjem odstavku nanaša samo na objekte, ki jih gradita občina ali država, posebej navajamo tudi splošno olajšavo, ki velja za vse zavezance, t.j., da se plačilo komunalnega prispevka v celoti (100 %) oprosti za gasilske domove (del oznake 1242 v klasifikaciji CC-SI) in ostalo gasilsko infrastrukturo.



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 za novo komunalno opremo, 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. Vendar to velja za naprej, za komunalno opremo, ki še bo zgrajena.

3.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna na naslednji način:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{\text{GP}} \times C_{\text{p}}(i) \times D_{\text{p}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{t}}(i) \times D_{\text{t}} \times F_{\text{n}})) \times p_{\text{sz}}(i)$$

Pri tem velja:

$KP_{\text{obstoječa}}(i)$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{\text{p}}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
D_{p}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{\text{t}}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta,
D_{t}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F_{n}	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
$p_{\text{sz}}(i)$	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
i	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Zgornja formula je predpisana z zakonom.



4. PRILOGE

Kartografski del (zaradi dimenzij in obsežnosti predan ločeno v posebni mapi)

Grafični prikazi obstoječe komunalne opreme in oskrbnih območij obstoječe komunalne opreme:

- Karta 1 – Vodovod – Pregledna karta oskrbnega območja javnega vodovoda;
- Karta 2 – Kanalizacija – Pregledna karta oskrbnega območja javne kanalizacije;
- Karta 3 – Ceste – Pregledna karta oskrbnega območja javnega cestnega omrežja;