****

**OBČINA MARKOVCI**

**Markovci 43**

**2281 MARKOVCI**

**Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje občine Markovci**

**Pripravil:**

**TerraGIS d.o.o.**

**Cesta na Brdo 85**

**1000 Ljubljana**

**direktor: Igor Martinšek Datum: junij 2017**

**Projekt:** Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Markovci in iz njega izpeljava Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka

**Naročnik:** Občina Markovci

 Markovci 43

 2281 Markovci

**Odgovorna oseba:** Milan Gabrovec, župan

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Žig in podpis

**Številka projekta:** 15-010-000066

**Izdelovalec:** TerraGIS d.o.o..

 Cesta na Brdo 85

 1000 Ljubljana

**Odgovorna oseba:** Igor Martinšek, direktor

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Žig in podpis

Vsebina tega dokumenta je zaščitena z avtorskimi pravicami podjetja TerraGIS d.o.o., Cesta na Brdo 85, 1000 Ljubljana. Vsebino dokumenta vključno s prilogami pravne ali fizične osebe ne smejo kopirati in/ali posredovati tretjim osebam, razen izključno z dovoljenjem avtorja. V primeru kršitve avtorskih pravic bo TerraGIS d.o.o. zoper storilca uveljavljal odškodninsko materialno in nematerialno ter kazensko odgovornost.

**KAZALO**

[I. UVODNO POJASNILO 4](#_Toc467595396)

[II. PROGRAM OPREMLJANJA 5](#_Toc467595397)

[1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA 5](#_Toc467595398)

[1.1. Pojmi in kratice 5](#_Toc467595399)

[1.2. Podatki o naročniku 6](#_Toc467595400)

[1.2.1. Naročnik 6](#_Toc467595401)

[1.2.2. Izdelovalec 6](#_Toc467595402)

[1.3. Namen izdelave programa opremljanja 7](#_Toc467595403)

[1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja 8](#_Toc467595404)

[1.5. Opis območja opremljanja 8](#_Toc467595405)

[1.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja 9](#_Toc467595406)

[2. OPIS KOMUNALNE OPREME 10](#_Toc467595407)

[2.1. Opis stanja komunalne opreme 10](#_Toc467595408)

[2.1.1. Vodovod 10](#_Toc467595409)

[2.1.2. Kanalizacijsko omrežje 12](#_Toc467595410)

[2.1.3. Ceste 14](#_Toc467595411)

[2.1.4. Javna razsvetljava 16](#_Toc467595412)

[2.1.5. Ravnanje z odpadki 16](#_Toc467595413)

[2.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme 16](#_Toc467595414)

[2.2.1. Vodovod 16](#_Toc467595415)

[2.2.2. Kanalizacija 17](#_Toc467595416)

[2.2.3. Ceste 17](#_Toc467595417)

[2.2.4. Javna razsvetljava 18](#_Toc467595418)

[2.3. Površine obračunskih območij 18](#_Toc467595419)

[2.3.1. Vodovod 18](#_Toc467595420)

[2.3.2. Kanalizacija 19](#_Toc467595421)

[2.3.3. Ceste 19](#_Toc467595422)

[2.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture 20](#_Toc467595423)

[2.4.1. Vodovod 21](#_Toc467595424)

[2.4.2. Kanalizacija in čistilni napravi 21](#_Toc467595425)

[2.4.3. Ceste 21](#_Toc467595426)

[2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (So) 22](#_Toc467595427)

[3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 23](#_Toc467595428)

[3.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote 23](#_Toc467595429)

[3.2. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (Dp in Dt) 24](#_Toc467595430)

[3.3. Faktor dejavnosti (Kdejavnosti) 24](#_Toc467595431)

[3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev 26](#_Toc467595432)

[3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca 26](#_Toc467595433)

[3.6. Izračun komunalnega prispevka 27](#_Toc467595434)

[4. PRIMERI IZRAČUNOV IN PRIMERJAVA PREJ-POTEM 28](#_Toc467595435)

[5. PRILOGE 32](#_Toc467595436)

I. UVODNO POJASNILO

Občina Markovci trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka dva občinska odloka iz leta 2007, to sta Odlok o programu opremljanja in Odlok o komunalnem prispevku. Odloka sta z nekaj spremembami in popravki ves ta čas solidno služila svojemu namenu, vendar pa so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev.

Zakonodaja namreč zahteva, da se občinski pravni akt, ki služi odmeri komunalnega prispevka uskladi z občinskim prostorskim načrtom (OPN), ko je ta sprejet. Zakonski rok za uskladitev je šest mesecev. Ker je Občina Markovci že sprejela OPN, to pomeni, da je začel teči tudi zakonski rok. S sprejemom tega programa opremljanja oziroma na njem temelječega odloka bo Občina Markovci uredila pravnoformalni okvir pobiranja komunalnega prispevka v skladu s pravnim redom.

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

V zadnjem času je bilo izvedenih oz. se izvaja več investicij v občinsko komunalno opremo, kar spreminja sliko komunalne opremljenosti, ta pa je tudi podlaga za politiko glede komunalnega prispevka. Spremenila pa se je tudi gospodarska klima tako v širšem prostoru, kot tudi v lokalnem okolju. Nenazadnje tudi sprejeti prostorski akt – OPN – pomembno redefinira prostor za naselitev.

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. 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 redefinira območje, na katerem se pobira komunalni prispevek v skladu z zgrajeno infrastrukturo, nekoliko spreminja strukturo cene, podrobneje navaja faktorje dejavnosti in obravnavo posebnih primerov ter uvaja še nekaj manjših tehničnih sprememb.

**Navodilo občine je bilo, da naj se izvedejo potrebni tehnični popravki, kot jih zahteva zakonodaja in tisti, ki izhajajo iz spremenjenega prostorskega akta, komunalni prispevek pa se na splošno zniža za vse zavezance na področju celotne občine na način, da se kompenzira odpravo nekaterih olajšav. To pomeni za večino primerov +50% znižanje komunalnega prispevka.**

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 presega ta dokument in so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

Osnova za odlok o odmeri komunalnega prispevka je po zakonu program opremljanja stavbnih zemljišč, ki vsebuje potrebne strokovne osnove za odmero komunalnega prispevka. Program opremljanja se 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.

II. PROGRAM OPREMLJANJA

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Pojmi in kratice

NRP načrt razvojnih programov občine;

NTP neto tlorisna površina objekta;

KPi komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme;

Aparcela površina parcele objekta;

Atlorisna neto tlorisna površina objekta;

Dpi delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)

Dti delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)

Dpi + Dti = 1 Če odlok ne določi drugače je razmerje Dpi : Dti = 0,5 : 0,5

Kdejavnosti Občina ima možnost določiti faktorje za posamezne dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0

Cpi cena na m2 parcele za posamezno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja

Cti cena na m2 neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja

1.2. Podatki o naročniku

1.2.1. Naročnik

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Markovci

Markovci 43

2281 Markovci

Župan: Milan Gabrovec

Identifikacijska številka za DDV: SI57234213

Matična številka: 13574920000

tel.: (02) 78-88-880

fax: (02) 78-88-881

e-mail: tajnistvo@markovci.si

1.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec programa opremljanja je:

TerraGIS d.o.o

Cesta na Brdo 85

1000 Ljubljana

Direktor: Igor Martinšek

Identifikacijska številka za DDV: SI33570728

tel.: (01) 25-60-990

fax: (01) 25-60-991

e-mail: info@terragis.si

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, 76/14 – odl.US in 14/15 - ZUUJFO) 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 Markovci. S tem odlokom občina pridobiva pravno podlago za izdajo odločb, kar je glavni namen izdelave programa opremljanja.

Za dosego namena mora program opremljanja opisati obstoječo komunalno opremo občine, določiti obračunska območja, t.j. območja, na katerih se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka.

Občina ima sicer možnost v splošni program opremljanja vključiti tudi predvideno (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 izdela poseben manjši program, ki se ga izdela 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. Iz tega razloga je v tem programu opremljanja obravnavana samo obstoječa komunalna oprema.

Izjema je kanalizacija v Novi vasi, ki je že v izvajanju in ki bo kmalu končana. Pravilnik pravi, da občina sme odmeriti komunalni prispevek za novo (predvideno) komunalno opremo, če je gradnja predvidena v proračunu občine v tekočem ali naslednjem letu. Ta pogoj je v tem primeru izpolnjen, zato je tudi ta projekt vključen v obračunsko območje. S tem občina zagotavlja skladnost odloka tudi za projekt, ki je še v izvajanju in se izogne potrebi po ponovnem popravljanju odloka v bližnji prihodnosti.

Program opremljanja 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 m2 parcele oz. m2 neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja

Občina Markovci leži v vzhodnem delu Slovenije, v Podravski statistični regiji, nedaleč od Ptuja. Njene sosede so občine Cirkulane, Dornava, Gorišnica, Ptuj in Videm. Občina obsega 9 naselij, površina občine pa znaša cca 30 km². V njej živi po zadnjih podatkih 4.011 prebivalcev, število pa v zadnjih letih rahlo raste. Zanimivo, da je naselje Markovci, kjer je sedež občine, šele četrto največje naselje v občini.

1.5. Opis območja opremljanja

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

Program vključuje območja naselij:

Borovci, Bukovci, Markovci, Nova vas pri Markovcih, Prvenci, Sobetinci, Stojnci, Strelci in Zabovci.

V bodoče bo po sprejetju občinskega podrobnega prostorskega načrta, če 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 *novo* 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 2.368.851 m2, od česar je dejansko pozidanih 1.630.591 m2. Razliko predstavljajo površine grajenega javnega dobra v velikosti 138.121 m2 (predvsem gre za prometne površine, v manjši meri tudi za igrišča ipd...) in 600.139 m2 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 s spremembami in dopolnitvami),
* 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 s spremembami in dopolnitvami).

Program opremljanja vsebuje v skladu z 9. členom Uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in za projekt kanalizacije v Novi vasi, ki je v izvajanju.

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 časovnim načrtom 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, kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo in cestno omrežje (in v sklopu le-te javna razsvetljava, meteorna kanalizacija, avtobusna postajališča, hodniki za pešce, 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 Markovci se preko javnega vodovodnega sistema oskrbuje vseh 9 naselij, s katerim upravlja podjetje Komunala Ptuj. Gre za enoten sistem, ki oskrbuje z vodo praktično celotno poselitveno območje, tako da je brez vode le nekaj posameznih objektov izven naselij. Sistem je zasnovan razmeroma preprosto, kar je prednost. Izpostaviti velja, da je povprečna starost vodov vodovodnega sistema 21,5 let, kar je za slovenske razmere razmeroma soliden rezultat.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema, kot ga je moč razbrati iz katastra gospodarske javne infrastrukture v občini je 47.218 m.

Dolžina vodov po posameznih naseljih je sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Naselja** | **Dolžina v m** |
| Borovci | 3.443,09 |
| Bukovci | 9.144,52 |
| Markovci | 6.680,46 |
| Nova vas pri Markovcih | 6.880,06 |
| Prvenci | 3.113,28 |
| Sobetinci | 3.377,70 |
| Stojnci | 8.618,42 |
| Strelci | 918,92 |
| Zabovci | 5.041,51 |
| **Skupaj** | **47.217,96** |

Struktura omrežja glede na tip voda je sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Vrsta omrežja** | **Dolžina v m** |
| primarno omrežje | 8.279,19 |
| sekundarno omrežje | 38.887,34 |
| terciarno omrežje | 51,44 |
| **Skupaj** | **47.217,96** |

Glede na material je struktura omrežja sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Material** | **Dolžina v m** |
| jeklo | 252,57 |
| lito železo | 6.014,57 |
| nodularna litina | 917,70 |
| ni podatka | 1.430,28 |
| **Skupaj** | **58.221,77** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Leto** | **Dolžina v m** |
| 1971 | 1.655,80 |
| 1976 | 3.067,68 |
| 1979 | 4.707,46 |
| 1980 | 603,75 |
| 1984 | 1.112,46 |
| 1985 | 1.663,62 |
| 1986 | 820,04 |
| 1988 | 3.554,75 |
| 1990 | 3.943,27 |
| 1995 | 3.805,21 |
| 1999 | 1.308,02 |
| 2000 | 282,17 |
| 2001 | 2.405,81 |
| 2002 | 3.454,43 |
| 2003 | 157,41 |
| 2004 | 2.667,41 |
| 2005 | 795,98 |
| 2006 | 312,53 |
| 2007 | 2.051,79 |
| 2008 | 4.256,31 |
| 2009 | 232,23 |
| 2011 | 2.712,68 |
| 2012 | 476,50 |
| 2014 | 1.170,65 |
| **Skupaj** | **47.217,96** |

Glede na premer cevi je struktura sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Premer cevi (DN)** | **Dolžina v m** |
| 30 | 2.194,99 |
| 40 | 376,77 |
| 50 | 1.535,78 |
| 60 | 610,88 |
| 80 | 435,40 |
| 90 | 6.025,30 |
| 100 | 1.140,15 |
| 110 | 17.373,60 |
| 120 | 6,79 |
| 130 | 776,11 |
| 140 | 2.850,89 |
| 150 | 1.008,90 |
| 160 | 4.638,81 |
| 200 | 6.019,03 |
| 250 | 2.224,56 |
| **Skupaj** | **47.217,96** |

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, kar pomeni vključitev občinske centralne čistilne naprave v program opremljanja. V občini je glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajenih 36.512 m kanalizacijskih vodov, od tega 34.188,5 m fekalnih kanalov.

Glede na vrsto voda je sestava sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Vrsta voda** | **Dolžina v m** |
| fekalni | 34.188,50 |
| meteorni[[1]](#footnote-1) | 2.323,56 |
| **Skupaj** | **36.512,06** |

Glede na tlak v cevovodih je sestava sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Vrsta voda** | **Dolžina v m** |
| gravitacijski vod | 30.718,62 |
| tlačni vod | 5.793,44 |
| **Skupaj** | **36.512,06** |

Glede na material je sestava omrežja sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Material** | **Dolžina v m** |
| beton | 439,61 |
| polietilen | 9.426,96 |
| polivinil klorid | 26.645,49 |
| **Skupaj** | **36.512,06** |

Glede na profil cevi je sestava omrežja sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Profil (mm)** | **Dolžina v m** |
| 30 | 439,61 |
| 110 | 3.300,92 |
| 130 | 2.151,20 |
| 140 | 330,16 |
| 150 | 130,12 |
| 160 | 564,02 |
| 200 | 8.713,93 |
| 250 | 19.874,89 |
| 300 | 883,29 |
| 1000 | 123,92 |
| **Skupaj** | **36.512,06** |

Glede na leto izgradnje je starost vodov sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Leto** | **Dolžina v m** |
| 2000 | 2.849,78 |
| 2004 | 350,16 |
| 2006 | 790,60 |
| 2007 | 1.264,02 |
| 2008 | 7.322,50 |
| 2009 | 6.551,69 |
| 2010 | 201,82 |
| 2011 | 6.757,84 |
| 2014 | 7.992,45 |
| 2016 | 2.431,20 |
| **Skupaj** | **36.512,06** |

Poleg navedenih tehničnih karakteristik obstoječega omrežja je v program opremljanja vključena tudi bodoča kanalizacija v Novi vasi v dolžini 4.281,3 m, od katerega je 1.108,3 m tlačnega voda.

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, kar nenazadnje zahteva tudi zakonodaja.

2.1.3. Ceste

Program opremljanja ureja občinsko cestno omrežje v občini Markovci 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 spada pod pristojnost Direkcije Republike Slovenije za ceste (DRSC) in Družbo za avtoceste Republike Slovenije (DARS). 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 Markovci delijo na:

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

Pri tem se LC na območju mest in naselij z uvedenim uličnim sistemom delijo na posamezne podkategorije.

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,
* 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),
* KJ je javna pot za kolesarje,
* 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 pooblaščeni upravljalec te prometne površine.

Dolžine cestnega omrežja v občini so naslednje:

* lokalne ceste (LC) med naselji v občini ter med naselji v občini in naselji v sosednjih občinah – 15.529 m,
* javne poti (JP) v naseljih in med naselji – 36.991 m in
* javne poti za kolesarje (KJ) – 4.675 m,
* skupaj 69.973 m.

Po znanih podatkih je od tega 56.520 m asfaltiranih, preostalih 3.675 m pa je še v makadamski obliki.

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava (t.j. 144 svetilk), avtobusna postajališča, hodniki za pešce in meteorna kanalizacija (2.323 m) v cestnem telesu.

2.1.4. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava kot taka sicer predstavlja grajeno javno dobro, vendar jo po navodilih pristojnega 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.

2.1.5. Ravnanje z odpadki

V dosedaj veljavnem odloku o komunalnem prispevku je bila navedena tudi postavka za ravnanje z odpadki (oz. »ekološke otoke«). Odločitev občine je bila, da komunalnega prispevka za tovrstno komunalno opremo ne bo več pobirala, zato ravnanja z odpadki v tem programu opremljanja podrobneje ne obravamo.

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. Pri tem bi se namreč pokazalo, da je gostota infrastrukture večja znotraj naselij z več prebivalci 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. Nenazadnje pa tudi ne gre pozabiti majhnosti občine, kjer bi bila še podrobnejša drobitev na posamezna podobmočja pretirana. Iz tega razloga obravnavamo samo eno obračunsko za vodovod.

Obračunsko območje za vodovod tako obsega vsa naselja občine, to so:

Borovci, Bukovci, Markovci, Nova vas pri Markovcih, Prvenci, Sobetinci, Stojnci, Strelci in Zabovci.

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. Podrobnejša razdelitev ni narejena saj je 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.

Že zgrajeno javno kanalizacijsko območje in čistilno napravo tako obravnavamo kot enotno obračunsko območje, kar pomeni, da so osnove za komunalni prispevek po celotni občini enake.

Obračunsko območje kanalizacije obsega naselja ali dele vseh naselij v Občini Markovci, saj je občina pretežno opremljena s kanalizacijskim omrežjem. Podrobnosti so razvidne iz grafične priloge programa opremljanja.

Na območjih, kjer je že zgrajeno omrežje in je priključitev tehnično možna, je priključitev obvezna. V primeru, da se kakšen objekt nahaja na lokaciji, ki je opredeljena kot obračunska, pa priklop v praksi 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. 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 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 Markovci sodi tako po površini kot po prebivalstvu med manjše slovenske občine brez izrazitega populacijskega centra, ki bi ga veljalo posebej izpostavljati. Iz tega vzroka je smiselno, da celotno območje občine predstavlja eno obračunsko območje. To je nenazadnje tudi sistem, ki je bil v uporabi do sedaj in ni razloga, da bi ga spreminjali.

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

2.3. 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 m2)** | **Neto tlorisna površina (v m2)** |
| *ni opremljeno z javnim vodovodom* | 4.198 | 1.274 |
| 1 – vodovodno omrežje(pozidane površine) | 1.626.393 | 422.056 |
| 1 – vodovodno omrežje(dopustne še nepozidane površine) | 598.338 | 155.271 |
| **Skupaj opremljene površine** | **2.224.731** | **577.327** |

2.3.2. Kanalizacija

Površina obračunskega območja za kanalizacijo je naslednja:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Obračunsko območje** | **Površina parcel** **(v m2)** | **Neto tlorisna površina (v m2)** |
| 2 – kanalizacijsko omrežje(pozidane površine) | 1.563.925 | 413.441 |
| 2 – kanalizacijsko omrežje(dopustne še nepozidane površine) | 597.751 | 158.022 |
| **Skupaj opremljene površine** | **2.161.676** | **571.463** |

2.3.3. Ceste

Površine obračunskega območja za ceste so naslednje:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Obračunsko območje** | **Površina parcel** **(v m2)** | **Neto tlorisna površina (v m2)** |
| 3 – cestno omrežje(pozidane površine) | 1.630.591 | 423.330 |
| 3 – cestno omrežje(dopustne še nepozidane površine) | 600.139 | 155.807 |
| **Skupaj** | **2.230.730** | **579.137** |

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. Za vodovodno in kanalizacijsko omrežje obstajajo pregledni registri osnovnih sredstev, kjer so vrednosti posameznih vodov in naprav jasno razvidni, za novo (predvideno) kanalizacijsko omrežje so podatki povzeti iz investicijskega programa, medtem ko je za cestno omrežje edina možna metoda za pridobitev ustreznih podatkov metoda iz četrte alineje.

Pri tem je uporabljena formula iz 15. člena uredbe:

*S(ij) = L(ij) x 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 (cestno omrežje), je v skladu z zakonom uporabljena zgoraj opisana metoda. V nalogi so zajeti vsi trenutno dosegljivi podatki o obstoječi komunalni opremi. V tej fazi so skupni stroški določeni za vso obstoječo komunalno opremo, ne glede na način financiranja izgradnje le-te.

2.4.1. Vodovod

Vrednost vodovodnega omrežja določimo na podlagi posredovanih računovodskih podatkov, pri čemer se po Uredbi upošteva *nabavna* vrednost omrežja. Register osnovnih sredstev za vodovodno omrežje vodi Komunala Ptuj, nekaj minimalnih postavk je pa tudi v občinskem registru osnovnih sredstev.

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.).

Skupni stroški za vodovod so tako ocenjeni na 3.495.073 EUR za celotno vodovodno omrežje občine.

2.4.2. Kanalizacija in čistilni napravi

Strošek kanalizacije in čistilnih naprav je povzet iz registrov osnovnih sredstev Občine Markovci in Komunale Ptuj ter znanih podatkov o stroških izvedbe kanalizacije v Novi vasi.

Žal je izgradnja kanalizacije tudi bistveno dražja od vodovoda, tako da kljub temu, da je dolžina kanalizacijskih vodov bistveno krajša od vodovoda, je strošek izgradnje omrežja še vedno znaten.

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

Sestavni del kanalizacijskega sistema je tudi čistilna naprava.

Skupni stroški za kanalizacijsko omrežje so tako ocenjeni na 11.863.649 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 opazen del prometnih površin še vedno makadamskih.

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo, prometno signalizacijo, javno razsvetljavo, avtobusna postajališča, hodnike za pešce 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 del prometnih površin še vedno makadamskih.

Občina Markovci glede na svojo velikost in število naselij po dolžini cestnega omrežja posebej ne odstopa od siceršnjega slovenskega povprečja, kar pomeni, da je v občini pričakovano cestno omrežje tisto, ki je med vsemi vrstami infrastrukture vrednostno najbolj izpostavljeno.

Skupni stroški za ceste so tako ocenjeni na 14.779.097 EUR za celotno cestno omrežje občine.

2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (So)

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za posamezno komunalno opremo 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.

Pri izdelavi tega programa opremljanja je bilo upoštevano, da je oz. v primeru projekta v Novi vasi še bo občina v vseh letih pridobila znatna sredstva zunanjih financerjev (predvsem gre tu za Kohezijo) za kanalizacijo in v manjši meri tudi za cestno omrežje. Ta zneska sta avtomatsko odšteta od skupnih stroškov. Poleg tega ima Občina 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 želene obremenitve s komunalnim prispevkom.

Ti deleži so sledeči:

* za vodovodno omrežje 97,38 %,
* za kanalizacijsko omrežje 57,68 % in
* za cestno omrežje 67,87 %.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Komunalna oprema** | **Obračunsko območje** | **Skupni stroški****v EUR** | **Obračunski stroški****v EUR** |
| 1. Vodovod | VOD | 3.495.073 | 3.403.507 |
| 2. Kanalizacija | KAN | 11.863.649 | 6.842.722 |
| 3. Ceste | CES | 14.779.097 | 10.029.893 |

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:

Cp(ij) = OS(ij) / ∑A(j) in Ct(ij)= OS(ij) / ∑T(j)

Kjer je:

Cp(ij) strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,

Ct(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/m2)** | **Ct****(v EUR/m2)** |
| 1. Vodovod | VOD | 1,53 | 5,90 |
| 2. Kanalizacija | KAN | 3,17 | 11,97 |
| 3. Ceste | CES | 4,50 | 17,32 |

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

Občina Markovci 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 0,50 : 0,50.

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.

3.3. Faktor dejavnosti (Kdejavnosti)

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 treba 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** | **Kdejavnosti** | **Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI** |
| Enostanovanjske stavbe - enostanovanjske stavbe | 0,70 | 11111100 |
| Večstanovanjske stavbe - dvostanovanjske stavbe - tri- in večstanovanjske stavbe - stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji | 0,700,700,70 | 112112101122111222 |
| Stanovanjske stavbe za posebne namene - stanovanjske stavbe za posebne namene | 1,00 | 11311300 |
| Gostinske stavbe - hotelske in podobne gostinske stavbe - gostilne, restavracije in točilnice - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev | 1,301,300,70 | 121121111211212120 |
| Upravne in pisarniške stavbe - stavbe javne uprave - stavbe bank, pošt, zavarovalnic - druge upravne in pisarniške stavbe | 1,001,001,00 | 122122011220212203 |
| Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti - trgovske stavbe - sejemske dvorane, razstavišča - bencinski servisi - stavbe za druge storitvene dejavnosti | 1,301,301,301,30 | 12312301123021230312304 |
| Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij - postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe - garažne stavbe | 1,000,70 | 1241241012420 |
| Industrijske stavbe in skladišča - industrijske stavbe - rezervoarji, silosi in skladišča | 0,700,70 | 1251251012520 |
| Stavbe splošnega družbenega pomena - stavbe za kulturo in razvedrilo - muzeji in knjižnice - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo - stavbe za zdravstvo - športne dvorane | 0,900,900,900,900,90 | 1261261012620126301264012650 |
| Druge nestanovanjske stavbe - stavbe za rastlinsko pridelavo - stavbe za rejo živali - stavbe za spravilo pridelka - druge nestanovanjske kmetijske stavbe - stavbe za opravljanje verskih obredov - pokopališke stavbe in spremljajoči objekti - kulturni spomeniki - druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje | 0,700,700,70 0,700,700,700,700,70 | 1271271112712127131271412721127221273012740 |

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 za neprofitna stanovanja, posamezne vrste 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.

Komunalni prispevek se ne plača v primerih, ko je zavezanec za plačilo Občina Markovci. Če je Občina solastnica obstoječe zgradbe ali soinvestitorka nove zgradbe se komunalni prispevek ne plača v enakem deležu, kot je delež občine v skupni površini objekta.

Pri klasifikaciji objektov se obvezno uporablja Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03).

3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno opremo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme 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 opremo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne opreme 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 opreme se izračuna na naslednji način:

**KPij = (Aparcela x Cpij x Dp ) + (Kdejavnost x Atlorisna x Ctij x Dt)**

kjer je:

KPij znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju

Aparcela površina parcele

Atlorisna neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh neto tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836

Dp delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dt delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Kdejavnost faktor dejavnosti

Cpij obračunski stroški, preračunani na m2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Ctij obračunski stroški, preračunani na m2 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.

4. PRIMERI IZRAČUNOV IN PRIMERJAVA PREJ-POTEM

Občina Markovci 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:

* faktorji dejavnosti so bolj podrobno razdelani kot so bili do sedaj in vključujejo tudi vrste objektov, ki prej niso bili navedeni,
* postavka za javno razsvetljavo je ukinjena,
* postavka za javne površine je ukinjena,
* postavka za ravnanje z odpadki je ukinjena,
* struktura cene je precej spremenjena,
* posebni primeri obračuna komunalnega prispevka so sedaj jasneje definirani,
* obračunska območja so na novo zarisana,
* večina olajšav je odpravljenih (zaradi neskladnosti s pravnim redom),
* program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka so sedaj v enem odloku,
* številna določila so podrobnejša, kot so bila do sedaj.

Osnovna usmeritev, ki sem jo kot izdelovalec dobil od občine je, da naj se komunalni prispevek močno zniža do te mere, da bo primerljiv ali še nižji, kot je bil po starem, ko so zavezanci lahko uveljavljali 50 % olajšavo za mlade družine ali socialno ogrožene. Ker se te olajšave odpravljajo, se na drugi strani nadomeščajo s splošnim nižanjem višine komunalne prispevka. Zaradi spremenjene strukture cene je dejanski vpliv spremenjenih parametrov odvisen tudi od posameznega primera, toda na splošno se komunalni prispevek znižuje za vse vrste objektov in vse kategorije.

Občina Markovci vrednosti parametrov iz svojega odloka ni revalorizirala, čeprav je imela zato zakonsko podlago. Posledica tega je bilo počasno drsenje realne višine komunalnega prispevka navzdol.

Primerjava stroškov na enoto mere je sledeča:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Komunalna oprema** | **Obračunsko območje** | **Obstoječi odlok** | **Predlog novega odloka** |
| **Cp** **(v EUR/m2)** | **Ct****(v EUR/m2)** | **Cp** **(v EUR/m2)** | **Ct****(v EUR/m2)** |
| Vodovod | VOD | 6,96 | 13,63 | 1,53 | 5,90 |
| Kanalizacija in ČN | KAN | 10,06 | 13,13 | 3,17 | 11,97 |
| Cestno omrežje | CES | 5,04 | 9,91 | 4,50 | 17,32 |
| Javna razsvetljava | JAR | 0,62 | 1,20 | / | / |
| Javne površine | JAP | 2,30 | 4,51 | / | / |
| Ravnanje z odpadki | ODP | 0,02 | 0,03 | / | / |
| **Skupaj** |  | **25,00** | **42,41** | **9,20** | **35,19** |

Iz primerjave je razvidno, da se po predlogu novega odloka zelo močno zniža tako strošek na enoto parcele (za 63,2 %; Cp v EUR/m2) kot tudi strošek na enoto neto tlorisne površine (za 17,0 %) ; Ct v EUR/m2). Pri tem se pocenijo praktično vse postavke, močno pa se pozna tudi odprava postavk za javno razsvetljavo, javne površine in ravnanje z odpadki.

Faktorji dejavnosti ostajajo enaki za večino vrsto objektov (za nekatere prej niso bili definirani in so sedaj postavljeni na novo). Za nobeno kategorijo zavezancev se faktor ne poviša. Posledica tega je splošno znižanje komunalnega prispevka za vse kategorije objektov in zavezancev na celotnem področju občine. Naj to podkrepimo z nekaj konkretnimi primeri:

*Tabela: nekaj primerov izračuna komunalnega prispevka*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Primer** | **Komunalni prispevek po novem** | **Komunalni prispevek po starem** |
| Občan gradi stanovanjsko hišo. Objekt ima površino 150 m2, parcela je velika 600 m2 Kom. prispevek:* za vodovod
* za kanalizacijo in čistilno napravo
* za cestno omrežje
* za javno razsvetljavo
* za javne površine
* za ravnanje z odpadki
* Skupaj
* (s 50 % olajšavo za mlado družino po starem)
 | 769 EUR1.579 EUR2.259 EUR/ EUR/ EUR/ EUR4.607 EUR | 2.804 EUR3.707 EUR2.032 EUR249 EUR927 EUR8 EUR9.727 EUR4.863 EUR |
| Občan gradi stanovanjsko hišo. Objekt ima površino 250 m2, parcela pa je velika 800 m2. Objekt ima možnost priklopa na kanalizacijo. Kom. prispevek:* za vodovod
* za kanalizacijo in čistilno napravo
* za cestno omrežje
* za javno razsvetljavo
* za javne površine
* za ravnanje z odpadki
* Skupaj
* (s 50 % olajšavo za mlado družino po starem)
 | 1.128 EUR2.315 EUR3.316 EUR/ EUR/ EUR/ EUR6.759 EUR | 3.977 EUR5.173 EUR2.883 EUR353 EUR1.315 EUR11 EUR13.712 EUR6.856 EUR |
| Stanovanjska hiša s površino 140 m2, parcela je velika 600 m2 Kanalizacije ni. Kom. prispevek:* za vodovod
* za cestno omrežje
* za javno razsvetljavo
* za javne površine
* za ravnanje z odpadki
* Skupaj
* (s 50 % olajšavo za mlado družino po starem)
 | 748 EUR2.199 EUR/ EUR/ EUR/ EUR2.947 EUR | 2.756 EUR1.998 EUR245 EUR911 EUR7 EUR5.917 EUR2.958 EUR |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Prizidava k obstoječi stanovanjski hiši. Prizidek je velik 50 m2. * za vodovod
* za kanalizacijo in čistilno napravo
* za cestno omrežje
* za javno razsvetljavo
* za javne površine
* za ravnanje z odpadki
* Skupaj
 | 103 EUR207 EUR303 EUR/ EUR/ EUR/ EUR631 EUR | 239 EUR230 EUR173 EUR21 EUR79 EUR1 EUR743 EUR |
| Nadomestna hiša na isti parceli. Stara hiša je imela površino 80 m2, nova pa bo velika 170 m2.* za vodovod
* za kanalizacijo in čistilno napravo
* za cestno omrežje
* za javno razsvetljavo
* za javne površine
* za ravnanje z odpadki
* Skupaj
 | 186 EUR373 EUR546 EUR/ EUR/ EUR/ EUR1.105 EUR | 429 EUR414 EUR312 EUR38 EUR142 EUR1 EUR1.336 EUR |
| Večji trgovski objekt v Markovcih, 800 m2, parcela 1.500 m2* za vodovod
* za kanalizacijo in čistilno napravo
* za cestno omrežje
* za javno razsvetljavo
* za javne površine
* za ravnanje z odpadki
* Skupaj
 | 4.216 EUR8.549 EUR12.381 EUR/ EUR/ EUR/ EUR25.146 EUR | 12.308 EUR14.373 EUR8.933 EUR1.089 EUR4.070 EUR31 EUR40.804 EUR |
| Gospodarski objekt, 20 m2, parcela 30 m2, brez vode in kanalizacije* za cestno omrežje
* za javno razsvetljavo
* za javne površine
* za ravnanje z odpadki

Skupaj | 189 EUR/ EUR/ EUR/ EUR189 EUR | 145 EUR18 EUR66 EUR1 EUR230 EUR |

Nekaj primerov izračunov komunalnega prispevka za *enostanovanjski objekt* z vso komunalno opremo, je sledečih (v EUR):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Neto tlorisna površina objekta v m2** |
| **v m2** | **80** | **100** | **125** | **150** | **175** | **200** | **250** | **300** |
| **Parcela v m2** | 200 | 1.905 | 2.152 | 2.460 |  |  |  |  |  |
| 300 | 2.365 | 2.612 | 2.920 | 3.227 | 3.535 |  |  |  |
| 400 | 2.825 | 3.072 | 3.380 | 3.687 | 3.995 | 4.303 | 4.919 |  |
| 500 | 3.285 | 3.532 | 3.840 | 4.147 | 4.455 | 4.763 | 5.379 | 5.995 |
| 600 |  | 3.992 | 4.300 | 4.607 | 4.915 | 5.223 | 5.839 | 6.455 |
| 800 |  |  | 5.220 | 5.527 | 5.835 | 6.143 | 6.759 | 7.375 |
| 1.000 |  |  |  | 6.447 | 6.755 | 7.063 | 7.679 | 8.295 |

V primeru, da objekt *nima kanalizacije*, je izračun sledeč (v EUR):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Neto tlorisna površina objekta v m2** |
| **v m2** | **80** | **100** | **125** | **150** | **175** | **200** | **250** | **300** |
| **Parcela v m2** | 200 | 1.253 | 1.416 | 1.619 |  |  |  |  |  |
| 300 | 1.555 | 1.717 | 1.920 | 2.124 | 2.327 |  |  |  |
| 400 | 1.856 | 2.019 | 2.222 | 2.425 | 2.628 | 2.831 | 3.238 |  |
| 500 | 2.158 | 2.320 | 2.523 | 2.727 | 2.930 | 3.133 | 3.539 | 3.946 |
| 600 |  | 2.622 | 2.825 | 3.028 | 3.231 | 3.434 | 3.841 | 4.247 |
| 800 |  |  | 3.428 | 3.631 | 3.834 | 4.037 | 4.444 | 4.850 |
| 1.000 |  |  |  | 4.234 | 4.437 | 4.640 | 5.047 | 5.453 |

**Zaključek:**

**Iz navedenega sledi, da je predlog novega odloka za vse kategorije zavezancev opazno cenejši. Komunalni prispevek za običajne enostanovanjske hiše se praktično za vse primere poceni za + 50 % in je po predlogu novega odloka cenejši tudi za tiste zavezance, ki bi uveljavljali 50 % olajšavo.**

**Prizidave, dozidave in podobne spremembe obstoječih objektov ter t.i. nadomestne gradnje se pocenijo v povprečju za okoli 15 - 20 %.**

**Prav za nobeno kategorijo objektov ali zavezancev se komunalni prispevek ne poviša!**

5. PRILOGE

a) Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Markovci

b) Kartografski del programa opremljanja – zaradi dimenzij v posebni prilogi

1. Meteorni vodi so sicer del cestnega omrežja in jih z vidika komunalnega prispevka vrednostno obravnavamo pri postavki »cestno omrežje«. Z vidika javnega katastra pa so v isti evidenci kot ostala (fekalna in mešana) kanalizacija, pa zato zaradi konsistentnosti prikaza tehnične podatke o meteornih vodih prikazujemo v skupnih tabelah za vso kanalizacijo. [↑](#footnote-ref-1)