



**OBČINA MARKOVCI**  
**Markovci 43**  
**2281 MARKOVCI**

**Elaborat za pripravo odloka o podlagah za  
odmero komunalnega prispevka za obstoječo  
komunalno opremo na območju Občine Markovci**



**Projekt:** Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Markovci in iz njega izpeljava Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Markovci

**Naročnik:** Občina Markovci  
Markovci 43  
2281 Markovci

**Odgovorna oseba:** Milan Gabrovec, župan

---

Žig in podpis

**Številka projekta:** 181/20

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

**Odgovorna oseba:** Igor Martinšek, direktor

---

Žig in podpis



## KAZALO

I. UVODNO POJASNILO .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
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 .....	8
2. OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME .....	9
2.1. Opis stanja komunalne opreme .....	9
2.1.1. Vodovod .....	9
2.1.2. Kanalizacijsko omrežje .....	11
2.1.3. Ceste .....	12
2.1.4. Ravnanje z odpadki .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
2.1.5. Javne površine .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
2.2. Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme .....	14
2.2.1. Vodovod .....	14
2.2.2. Kanalizacija .....	14
2.2.3. Ceste .....	15
2.2.4. Ravnanje z odpadki .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
2.2.5. Javne površine .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
2.3. Površine oskrbnih območij .....	16
2.3.1. Vodovod .....	16
2.3.2. Kanalizacija .....	16
2.3.3. Ceste in ravnanje z odpadki .....	17
2.3.4. Javne površine .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
2.4. Stroški obstoječe komunalne opreme .....	18
2.4.1. Vodovod .....	19
2.4.2. Kanalizacija .....	19
2.4.3. Ceste .....	19
2.4.4. Ravnanje z odpadki .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
2.4.5. Javne površine .....	<b>Napaka! Zaznamek ni definiran.</b>
2.5. Prispevne stopnje zavezanca .....	20
3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	21
3.1. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere .....	21
3.2. Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta .....	22
3.3. Faktor namembnosti objekta .....	22
3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev .....	24
3.5. Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca .....	25
3.6. Pogodba o opremljanju .....	25
3.7. Izračun komunalnega prispevka .....	26
4. PRILOGE .....	27



## I. UVODNO POJASNILO

Občina Markovci uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj odlok iz leta 2017. 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 2018 je tako začel veljati nov krovni prostorski 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 Markovci zaenkrat še povsem znotraj zakonskih določil.

Novi odlok tako na novo opredeljuje oskrbna območja posameznih vrst komunalne opreme, na katerih se pobira komunalni prispevek v skladu z zgrajeno infrastrukturo, nekoliko spreminja strukturo cene, na novo opredeljuje olajšave (nekatero nove so dodane) ter uvaja številne tehnične spremembe.

V elaboratu za pripravo odloka 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 (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 komunalne 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 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 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

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Markovci 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 Markovci 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.

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 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 km<sup>2</sup>. V njej živi po zadnjih podatkih 4.039 prebivalcev, število pa v zadnjih letih rahlo raste. Zanimivo, da je naselje Markovci, kjer je sedež občine, šele tretje največje naselje v občini.

## 1.5. Opis območja obravnave

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

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

Površina stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji stavb je 2.542.664 m<sup>2</sup>, od česar je dejansko pozidanih 2.090.093 m<sup>2</sup>, preostalih 452.571 m<sup>2</sup> pa predstavlja površino 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 Markovci 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 – ZSPDLSL-1 in 30/18).

Elaborat v skladu s 26. členom Uredbe določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in vsebuje tekstualni in grafični del.





## 2. OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

V okviru elaborata za pripravo odloka se pod pojmom komunalna oprema pojmujejo 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 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.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema v občini je 44.886 m.

Glede na material je struktura omrežja sledeča:

Material	Dolžina v m
azbest cement, vlaknocement	3.774,96
nodularna litina	4.905,39
polietilen	29.088,10
polivinil klorid	3.208,11
beton	208,96
neznano	3.700,70
<b>Skupaj</b>	<b>44.886,22</b>



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

Leto	Dolžina v m	Leto	Dolžina v m
1976	2.561,21	2005	502,64
1979	4.304,90	2006	459,7
1980	600,28	2007	3.651,71
1984	514,73	2008	3.425,01
1985	1.723,43	2009	386,54
1986	820,05	2011	1.700,27
1988	3.629,97	2012	880,9
1990	172,12	2013	1.591,05
1995	3.403,38	2014	47,28
1999	1387,4	2016	259,46
2000	420,94	2017	1.736,81
2001	2.517,37	2018	492,93
2002	3.194,44	2019	61,18
2003	236,96	ni podatka	1.907,36
2004	2296,2	<b>SKUPAJ</b>	<b>44.886,22</b>

Glede na premer cevi je struktura sledeča:

Premer cevi (DN)	Dolžina v m
0.03	350,41
0.04	698,53
0.05	1.999,37
0.06	322,07
0.07	1,48
0.08	26,68
0.09	4.249,55
0.10	726,74
0.11	17.805,88
0.12	6,79
0.13	382,52
0.14	1.566,45
0.15	1.059,45
0.16	6.068,83
0.20	4.168,43
0.25	1.789,61
ni podatka	3.663,43
<b>Skupaj</b>	<b>44.886,22</b>



### 2.1.2. Kanalizacijsko omrežje

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

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

Vsebinsko v poglavje o kanalizaciji sodi tudi čistilna naprava v Markovcih, medtem ko je tista v obrtni coni obravnavana v programu opremljanja, ki obravnava samo cono.

Občina Markovci je ena tistih redkih občin, ki ima praktično skoraj celotno svoje območje pokrito s kanalizacijo.

Glede na tek odpadnih voda je sestava sledeča:

Vrsta toka	Dolžina v m
gravitacijsko	12.569,88
tlačno	31.781,83
<b>Skupaj</b>	<b>44.351,71</b>

Glede na material je sestava omrežja sledeča:

Material	Dolžina v m
beton (vse vrste, tudi centrifugiran)	51,50
polietilen (PE)	7.506,25
polivinil klorid (PVC)	34.971,62
neznano	1.822,34
<b>Skupaj</b>	<b>44.351,71</b>



Glede na profil cevi je sestava omrežja sledeča:

Profil (mm)	Dolžina v m
0.11	5.238,00
0.16	653,54
0.20	14.639,23
0.25	19.244,02
0.30	441,84
1.00	51,50
1.25	1.938,04
1.40	330,21
ni podatka	1.815,33
<b>Skupaj</b>	<b>44.351,71</b>

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.

### 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 cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18), na področju občine deli na:

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državno cestno omrežje na območju Občine Markovci spada pod pristojnost Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo (DRSI). 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,
- javne poti – JP,
- nekategorizirane ceste.



Pomen posamezne kategorije občinske ceste je določen v Zakonu o 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 meril za kategorizacijo kot lokalna cesta in je namenjena navezovanju prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- nekategorizirana cesta, ki se uporablja za javni cestni promet, je vsaka prometna površina, na kateri se opravlja promet na način in pod pogoji, kot jih v skladu s tem zakonom in predpisom, ki ureja pravila cestnega prometa, določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljavec.

Dolžine cestnega omrežja v občini so naslednje:

- lokalne ceste (LC) – 15.449 m,
- javne poti v naseljih in med naselji (JP) – 39.897 m in
- Skupaj 371 odsekov – 55.346 m.

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava, 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 in prostor (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. Z vidika Občine Markovci to ne pomeni nobene spremembe, saj je to sistem, ki je bil v veljavi 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.

Oskrbno območje javnega vodovoda tako obsega vsa naselja in objekte v občini, kjer obstaja možnost priključitve na javno vodovodno omrežje. To je skoraj celotno območje občine.

Lastniki objektov, ki se oskrbujejo z vodo iz zajetij, ki niso javna, 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, ne glede na to, na kateri sistem je kdo priklopljen.

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 bo priklop dejansko možen.



### 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 oskrbno 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. Glede na pojasnilo na začetku tega poglavja tudi pri cestah opredeljujemo samo eno oskrbno območje za javne ceste, ki pokriva vse poselitvene površine Občine Markovci.



## 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 <sup>2</sup> )	Bruto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
1 – javno vodovodno omrežje (pozidane površine)	2.075.646	558.582
1 – javno vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	436.839	117.559
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>2.512.485</b>	<b>676.141</b>

### 2.3.2. Kanalizacija

Površine oskrbnega območja za kanalizacijo so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Bruto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
2 – javno kanalizacijsko območje (pozidane površine)	1.989.095	543.521
2 - javno kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	403.853	110.353
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>2.392.948</b>	<b>653.874</b>





### 2.3.3. Cestno omrežje

Površine oskrbnega območja za ceste so naslednje:

Oskrbno območje	Površina parcel (v m <sup>2</sup> )	Bruto tlorisna površina (v m <sup>2</sup> )
3 - javno cestno območje (pozidane površine)	2.090.093	565.081
3 – javno cestno območje (dopustne še nepozidane površine)	452.571	122.358
<b>Skupaj</b>	<b>2.542.664</b>	<b>687.439</b>



## 2.4. Stroški obstoječe komunalne opreme

Stroški obstoječe komunalne opreme so opredeljeni v Uredbi in obsegajo:

- stroške izdelave dokumentacije za komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi s komunalno opremo,
- stroške pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroške gradnje komunalne opreme kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme in
- druge stroške 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 je bila uporabljena kombinacija vseh metod, saj so npr. za kanalizacijo, ki je mlajšega datuma, poznane točne vrednosti, za vodovod to velja v pretežni meri, ne pa v celoti, medtem ko so ceste v osnovi starejšega datuma in vrednostno niso v celoti zajete v registru osnovnih sredstev občine, kar posledično pomeni, da je ta lahko samo v pomoč pri določitvi vrednosti, za končno določitev vrednosti pa so uporabljeni normirani stroški.

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 določimo delno na podlagi posredovanih računovodskih podatkov, pri čemer se po Uredbi upošteva *nabavna* vrednost omrežja, delno pa po metodi nadomestitvenih stroškov. Register osnovnih sredstev za vodovodno omrežje vodi Komunala Ptuj.

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 3.749.250 EUR za celotno vodovodno omrežje občine.

### 2.4.2. Kanalizacija

Strošek kanalizacije in čistilne naprave je povzet iz registrov osnovnih sredstev Občine Markovci in Komunale Ptuj ter znanih podatkov o stroških projekta, ki je sofinanciran iz Kohezijskih sredstev in še ni vključen v register.

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 10.241.647 EUR.

### 2.4.3. Ceste

K cestam se poleg samih cest oz. cestišč 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 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 17.141.256 EUR za celotno cestno omrežje občine.

## 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 občina 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 100 %,
- za kanalizacijsko omrežje 74 % in
- za cestno omrežje 74 %.



### 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:

$$C_{p0}(i) = S_0(i) / \sum A_{GP(i)}$$

In

$$C_{t0}(i) = S_0(i) / \sum A_{OBJEKT(i)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $C_{p0}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  gradbene parcele stavbe,
- $C_{t0}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta,
- $S_0(i)$ : 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 <sup>2</sup> )	Ct (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovodno omrežje	1,49	5,55
2. Kanalizacijsko omrežje	4,53	16,58
3. Cestno omrežje	6,74	24,93



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

Občina Markovci 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 0,50 : 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 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 - enostanovanjske stavbe	0,70	1110
Večstanovanjske stavbe - dvostanovanjske stavbe	0,70	1121
- tri in večstanovanjske stavbe	0,70	1122
Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,00	1130
Gostinske stavbe - hotelske in podobne gostinske stavbe	1,30	1211
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	0,70	1212
Poslovne in upravne stavbe	1,00	1220
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,30	1230
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij - postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,00	1241
- garažne stavbe	0,70	1242
Industrijske stavbe in skladišča - industrijske stavbe	0,70	1251
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	0,70	1252
Stavbe splošnega družbenega pomena - stavbe za kulturo in razvedrilo	0,90	1261
- muzeji, arhivi in knjižnice	0,90	1262
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,90	1263
- stavbe za zdravstveno oskrbo	0,90	1264
- stavbe za šport	0,90	1265
Druge nestanovanjske stavbe - nestanovanjske kmetijske stavbe	0,50	1271
- obredne stavbe	0,70	1272
- kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene	0,70	1273
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,70	1274

Za ostale vrste stavb, ki v prejšnji tabeli niso navedene, je  $F_n$  enak 1,00. Za vse vrste gradbenih inženirskih objektov (oznaka 2 v CC-SI) in za druge gradbene posege (oznaka 3 v CC-SI) je  $F_n$  enak 0,50.



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

Iz zakona izhaja, 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 navedeno 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 pravnem redu 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 oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo, zdravstvo, muzeje, knjižnice, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Navedba v prejšnjem odstavku se nanaša samo na objekte, ki jih gradita občina ali država, medtem ko posebej navajamo tudi splošno olajšavo, ki velja za vse zavezance, t.j., da se plačilo komunalnega prispevka v celoti oprosti za gasilske domove (del oznake 1274 v CC-SI).





### 3.5. Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca

V primeru odstranitve obstoječega objekta in gradnje novega objekta na predmetnem zemljišču se upoštevajo pretekla vlaganja v posamezne vrste komunalne opreme, če od odstranitve objekta ni preteklo več kot pet let. V tem primeru se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna na način za spremembo namembnosti in/ali zmogljivosti objekta kot to določa uredba, ki določa podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in izračun komunalnega prispevka.

Pri uveljavljanju preteklih vlaganj zaradi odstranitve objekta je zavezanec dolžan predložiti podatke o odstranjenem objektu. V času odmere komunalnega prispevka morajo biti na razpolago ustrezni dokazi o samem obstoju objekta, njegovi zmogljivosti, namembnosti in legalnem priključevanju na komunalno opremo. Upoštevanje odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka je možno le za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja.

Za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, se lahko štejejo tudi objekti zgrajeni pred 31. decembrom 1967, vendar le, če investitor predloži dokaze glede izpolnjevanja domneve gradbenega in uporabnega dovoljenja ali druga ustrezna dokazila.

### 3.6. Pogodba o opremljanju

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.



### 3.7. Izračun komunalnega prispevka

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

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

Pri tem velja:

$KP_{\text{obstoječa}}(i)$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
$A_{\text{GP}}$	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{p_o}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na $m^2$ gradbene parcele stavbe,
$D_{p_o}$	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
$A_{\text{STAVBA}}$	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{t_o}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na $m^2$ bruto tlorisne površine objekta,
$D_{t_o}$	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 (%),
$i$	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;