



OBČINA CERKVENJAK
Občinski svet

Številka: 3506-01/2016

Datum: 1. 6. 2016

Predlog

ODLOKA

**O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA ODMERO
KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OBČINE CERKVENJAK**

(PRVA OBRAVNAVA)

PREDLAGATELJ: Župan Občine Cerkevňjak

GRADIVO PRIPRAVIL: Podjetje TerraGIS d.o.o. in urad Občinske uprave Občine Cerkevňjak

VRSTA POSTOPKA: POSTOPEK ZA SPREJEM ODLOKOV V DVEH OBRAVNAVAH
- 76. člen Poslovnika občinskega sveta Občine Cerkevňjak

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 3. odstavka 74. člena 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), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 14. člena Statuta Občine Cerkevňjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/11), Občinski svet Občine Cerkevňjak na svoji 12. redni seji, dne 1. 6. 2016 sprejme, da je Predlog Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Cerkevňjak, primeren za nadaljnjo obravnavo.

Na podlagi 3. odstavka 74. člena 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), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 14. člena Statuta Občine Cerkevjak (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/11) je Občinski svet Občine Cerkevjak na svoji ____ redni seji, dne ____ sprejel:

O D L O K

o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Cerkevjak

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

(predmet odloka)

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

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

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere parcele in na enoto mere neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, kot so: razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine, faktor dejavnosti,
- olajšave in oprostitve za določene kategorije objektov in
- način plačila komunalnega prispevka.

2. člen

(predmet komunalnega prispevka)

(1) Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi objekti na območju Občine Cerkevjak, ki:

- se bodo prvič opremljali z vodovodnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem in/ali omrežjem cest,
- se jim povečuje neto tlorisna površina,
- se jim spreminja namembnost.

(2) Komunalni prispevek se v primeru enostavnega ali nezahtevnega objekta obračuna samo, v kolikor se tak objekt priključuje tudi na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

II. MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3. člen
(pomen pojmov)

V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

- a) Komunalna oprema je po tem odloku:
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja
 - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.
- b) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme.
- c) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki objekt na novo priključuje na komunalno opremo, ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
- d) Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.
- e) Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.
- f) Za parcelo po tem odloku se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt oziroma je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo po tem odloku se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.
- g) Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.
- h) Stavbno zemljišče je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.
- i) Stavbišče objekta je navpična projekcija preseka stavbe z zemljiščem na ravnino.

4. člen
(pomen pojmov in kratic)

V tem odloku uporabljene kratice imajo naslednji pomen:

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
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti
$C_{p_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
i	posamezna vrsta komunalne opreme
j	posamezno obračunsko območje

5. člen (obračunsko območje)

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

Karta 1 – vodovodno omrežje – pregledna karta obračunskega območja;

Karta 2 – kanalizacijsko omrežje – pregledna karta obračunskega območja;

Karta 3 – cestno omrežje – pregledna karta obračunskega območja;

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

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

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

6. člen (merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se odmeri z upoštevanjem naslednjih meril:

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

7. člen (površina parcele)

(1) Pri površini stavbnega zemljišča se upošteva površina parcele.

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

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

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

8. člen (neto tlorisna površina objekta)

(1) Neto tlorisna površina objekta je vsota vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Podatek se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

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

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

9. člen (razmerje med deležem parcele in neto tlorisne površine objekta)

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

10. člen (dejanska opremljenost objekta s komunalno opremo)

Če pristojni organ občine ne odloči drugače, velja:

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

(2) Vsak obstoječi ali predvideni objekt, za katerega se lahko odmeri komunalni prispevek, je opremljen s cestnim omrežjem. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega cestnega omrežja, se šteje, da objekt ni opremljen s cestnim omrežjem.

(3) Za izboljšanje javnega omrežja se štejejo vsa dela, ki jih je treba izvesti na javnem vodovodnem, kanalizacijskem ali cestnem omrežju na zahtevo upravjalca z namenom

omogočitve priključitve objekta na obstoječe omrežje. Za izboljšanje se ne štejejo dela na individualnem priključku objekta.

11. člen
(faktor dejavnosti)

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

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

Preglednica 1: Določitev faktorjev dejavnosti glede na vrsto objekta

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

- športne dvorane	0,80	12650
Druge nestanovanjske stavbe		127
- stavbe za rastlinsko pridelavo	0,70	12711
- stavbe za rejo živali	0,70	12712
- stavbe za spravilo pridelka	0,70	12713
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70	12714
- stavbe za opravljanje verskih obredov	0,70	12721
- pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	0,70	12722
- kulturni spomeniki	0,70	12730
- druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,70	12740

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

12. člen
(skupni in obračunski stroški)

Prikaz skupnih stroškov (Ss) in obračunskih stroškov (Os) obstoječe komunalne opreme je razviden iz preglednice 2.

Preglednica 2: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Skupni stroški (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
1. Vodovod	VOD	2.739.575	1.312.556
2. Kanalizacija	KAN	1.864.138	258.976
3. Ceste	CES	5.189.722	2.784.188

13. člen
(časovni načrt)

(1) Predvidena komunalna oprema, ki je že vključena v obračunsko območje po tem programu opremljanja ima naslednji časovni načrt:

Kanalizacija Kadrenci-Cogetinci-Peščeni Vrh:

- pridobitev stvarnih pravic: v letu 2016
- projektna dokumentacija: v letu 2016
- gradnja komunalne opreme: 2016-2018
- uporabno dovoljenje: najkasneje do 31.12.2018

(2) Zavezancem za plačilo komunalnega prispevka se komunalni prispevek za novo (predvideno) kanalizacijo odmeri šele takrat, ko je omrežje dejansko zgrajeno in je omogočen priklop njihovega objekta na omrežje.

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

Stroški opremljanja m² parcele in neto tlorisne površine objektov se obračunajo z upoštevanjem preglednice 3, pri čemer se za določitev posameznega območja opremljanja s posamezno komunalno opremo smiselno upoštevajo določila 10. člena tega odloka in grafične priloge programa opremljanja.

Preglednica 3: Določitev $C_{p_{ij}}$ in $C_{t_{ij}}$ za posamezno vrsto komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ (v EUR/m ²)	$C_{t_{ij}}$ (v EUR/m ²)
1. Vodovod	VOD	0,94	5,48
2. Kanalizacija	KAN	0,94	4,28
3. Ceste	CES	1,96	11,48

15. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Stroški opremljanja m² parcele ($C_{p_{ij}}$) in stroški opremljanja m² neto tlorisne površine objekta ($C_{t_{ij}}$) s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(2) Indeksiranje stroškov opremljanja na enoto mere se izvede na naslednji način:

$$C_{p_{ij}} = C_{p_{ij}} \text{ iz 14. člena odloka} \times \text{faktor indeksacije}$$

oz.

$$C_{t_{ij}} = C_{t_{ij}} \text{ iz 14. člena odloka} \times \text{faktor indeksacije}$$

III. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

16. člen
(izračun komunalnega prispevka)

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

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

17. člen
(izračun celotnega komunalnega prispevka)

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

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

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

18. člen

(Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

(1) V primeru spremembe namembnosti oziroma vrste obstoječega objekta, gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta ali spremembe obstoječega objekta (nadzidave, dozidave, rekonstrukcije ipd.) se za izračun komunalnega prispevka upošteva razliko med novim in starim stanjem objekta. V kolikor je vrednost pozitivna, se za objekt obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem primeru pa se izda odločba z navedbo, da je komunalni prispevek že poravnan.

Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

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

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

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

(5) V primeru gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta je breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka na strani investitorja. Investitor mora ob tem tudi predložiti projekt za odstranitev starega objekta. Ta je lahko sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) novega objekta, v nasprotnem primeru (da ga investitor predloži kot samostojen dokument) pa mora investitor projektu za odstranitev objekta predložiti tudi gradbeno dovoljenje za odstranitev objekta.

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

IV. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

19. člen

(odmera komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občine z odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

(2) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca iz prejšnjega odstavka, mora biti zahtevi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka. Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča se lahko za vhodne podatke uporabi tudi uradne evidence.

(3) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne po uradni dolžnosti, potem ko občina od upravne enote prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora biti obvestilu upravne enote priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

20. člen (izdaja odločbe o odmeri)

(1) Rok za izdajo odločbe je 15 dni po prejemu popolne vloge.

(2) Zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

21. člen (pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. S pogodbo se določi tudi rok za priključitev objekta na komunalno opremo.

(2) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh pogodbenih strank.

22. 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 oz. dogovor o medsebojnih razmerjih, v kateri je navedeno drugače. V tem primeru se podrobnosti glede plačila navedejo na odločbi.

(2) Komunalni prispevek se lahko v primeru priklopa obstoječega objekta na novo vrsto komunalne opreme odmeri kot obročno plačilo v največ 10 mesečnih obrokih, vendar mora zavezanec za plačilo še pred pravnomočnostjo izdane odločbe podati na občino pisno prošnjo z navedbo števila obrokov oziroma navedeno označiti na vlogi za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka. Pogoje obročnega odplačevanja določi občina. Izjemoma lahko način plačila tudi odstopa od navedenega, vkolikor župan izda ustrezen sklep. V vsakem primeru pa občina sklene z zavezancem pogodbo oz. dogovor o medsebojnih razmerjih.

(3) Potrdilo o plačanem komunalnem prispevku se v primeru obročnega plačila za priklop obstoječega objekta na novo komunalno opremo lahko izda po plačilu prvega obroka.

(4) Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, pri pristojnem organu upravne enote pa ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila komunalnega prispevka v nerevaloriziranem znesku. Vračilo plačanega komunalnega prispevka se na vlogo zavezanca izvede v roku 30 dni. Zavezanec mora k vlogi priložiti ustrezno dokazilo, iz katerega je razvidno, da ni vložil vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ali da mu gradbeno dovoljenje ni bilo izdano ali da mu je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati, vendar le v primeru, če si pristojni organ občine tega dokazila ne more pridobiti sam po uradni dolžnosti.

23. člen (stroški priključevanja)

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

V. OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

24. člen (oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

(2) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in posameznih vrst stavb za izobraževanje (oznaka 1263 v CC-SI), znanstveno-raziskovalno delo (CC-SI: 1263) in zdravstvo (oznaka 1264) po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

(3) Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če gre za objekt v splošnem javnem interesu in če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

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

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred veljavnostjo tega odloka, se končajo po do tedaj veljavnih predpisih samo v kolikor bi bil tak izračun za stranko ugodnejši. V nasprotnem primeru se uporabijo določila tega odloka.

26. člen
(veljavnost sprejetih odlokov o programih opremljanja)

(1) Ne glede na določila tega odloka se komunalni prispevek na področju Poslovno-obrtne cone Cerkevjak še naprej odmerja v skladu z določili Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za predvideno komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje poslovno obrtne cone (POC) Cerkevjak (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 23/2008).

(2) Z uveljavitvijo tega odloka prenehata veljati:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Vodovod Vanetina« v občini Cerkevjak (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 33/09) in
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Cerkevjak (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 29/08).

27. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 3506-01/2016

Datum: _____

Župan Občine Cerkevjak
Marjan ŽMAVC



OBČINA CERKVENJAK
Cerkvenjak 25
2236 CERKVENJAK

Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje občine Cerkvenjak

Pripravil:

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

direktor: Igor Martinšek

Datum: maj 2016

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

Naročnik: Občina Cerkvenjak
Cerkvenjak 25
2236 Cerkvenjak

Odgovorna oseba: Marjan Žmavc, župan

Žig in podpis

Številka projekta: 24/2016

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. PROGRAM OPREMLJANJA	5
1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	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 opremljanja	8
1.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja	9
2. OPIS KOMUNALNE OPREME	10
2.1. Opis stanja komunalne opreme	10
2.1.1. Vodovod	10
2.1.2. Kanalizacijsko omrežje	11
2.1.3. Ceste.....	12
2.1.4. Javna razsvetljava	13
2.1.5. Ravnanje z odpadki	14
2.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme	14
2.2.1. Vodovod	14
2.2.2. Kanalizacija	15
2.2.3. Ceste.....	15
2.3. Površine obračunskih območij	15
2.3.1. Vodovod	16
2.3.2. Kanalizacija	16
2.3.3. Ceste.....	16
2.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture	17
2.4.1. Vodovod	18
2.4.2. Kanalizacija	18
2.4.3. Ceste.....	18
2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S_o)	19
3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	20
3.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote	20
3.2. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (D_p in D_t)	21
3.3. Faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$)	21
3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev.....	23
3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca	23
3.6. Izračun komunalnega prispevka.....	24
4. GRAFIČNE PRILOGE.....	25
III. PRIMERI IZRAČUNOV IN PRIMERJAVA PREJ-POTEM.....	26
a. Primeri izračunov.....	26

I. UVODNO POJASNILO

Občina Cerkvenjak trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka iz leta 2008. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar pa 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 po uveljavitvi OPN. Ker je OPN Občine Cerkvenjak začel veljati 24.10.2015 to pomeni, da bi bilo treba odlok o komunalnem prispevku sprejeti najkasneje do 24.4.2016.

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

V zadnjih letih 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.

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.

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.

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 naj na splošno ostane na enaki ravni, kot do sedaj.

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

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

Odlok bi bilo možno sprejeti tudi v obliki sprememb in dopolnitev obstoječega odloka, vendar je zaradi preglednosti verjetno bolje, da se ga sprejme v obliki čistopisa.

II. PROGRAM OPREMLJANJA

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Pojmi in kratice

NRP	načrt razvojnih programov občine;
NTP	neto tlorisna površina objekta;
KP_i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A_{parcela}	površina parcele objekta;
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta;
D_{pi}	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
D_{ti}	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
$D_{pi} + D_{ti} = 1$	Če odlok ne določi drugače je razmerje $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$
$K_{\text{dejavnosti}}$	Občina ima možnost določiti faktorje za posamezne dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0
C_{pi}	cena na m^2 parcele za posamezno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja
C_{ti}	cena na m^2 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 Cerkevjak
Cerkevjak 25
2236 Cerkevjak

Župan: Marjan Žmavc

Identifikacijska številka za DDV: SI78110475
Matična številka: 1332066

tel.: (02) 729-57-00
fax: (02) 729-57-04

e-mail: obcina@cerkevjak.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 Cerkevjak. S tem odlokom občina pridobiva pravno podlago za izdajo odločb, kar je glavni namen izdelave programa opremljanja.

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

Občina ima sicer možnost v splošni program opremljanja vključiti vso 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 izdelata poseben manjši program, ki se ga izdelata samo za to območje, samo za novo komunalno opremo in tedaj, ko je zadeva aktualna. Taka rešitev se je izkazala za bolj primerno, saj je sicer zaradi visokih finančnih vložkov pri gradnji komunalne opreme težko dajati napovedi za leta vnaprej. Iz tega razloga je v tem programu opremljanja od bodoče komunalne opreme vključena sama kanalizacija Kadrenci-Cogetinci-Peščeni Vrh, ki je tudi že vključena v načrt razvojnih programov občine.

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 Cerkevjak leži na vzhodu Slovenije v osrčju Slovenskih goric. Njene sosede so občine Sv. Trojica v Slovenskih goricah, Gornja Radgona, Sv. Jurij ob Ščavnici, Sv. Andraž v Slovenskih goricah.

Občina obsega 15 naselij, površina občine pa znaša 24,5 km². V njej živi po zadnjih podatkih 2058 ljudi, največje naselje pa so Cogetinci. Zanimivo, da je občinsko središče v Cerkevjaku šele osmo največje naselje v občini po številu prebivalcev, kar pa je v neki meri tudi posledica oblikovanih meja naselij, ki ne sledijo območjem pozidave.

1.5. Opis območja opremljanja

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

Program vključuje območja naselij:

Andrenci, Brengova, Cenkova, Cerkevjak, Cogetinci, Čagona, Grabonoški Vrh, Ivanjski Vrh, Kadrenci, Komarnica, Peščeni Vrh, Smolinci, Stanetinci, Vanetina in Župetinci.

V bodoče bo po sprejetju občinskega podrobnega prostorskega načrta, vkolikor 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 1.599.329 m², od česar je dejansko pozidanih 1.230.866 m². Razliko predstavljajo nezazidljive površine v velikosti 146.229 m² (za prometnice, javne zelene površine, igrišča, pokopališča ipd...) in 222.234 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, 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),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS št. 80/07) – v nadaljevanju Uredba,
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS št. 95/07) – v nadaljevanju Pravilnik in
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l. RS št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF in 14/15-ZUUJFO).

Program opremljanja vsebuje v skladu z 9. členom Uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo in (v primeru kanalizacije Kadrenci-Cogetinci-Peščeni Vrh) bodočo komunalno opremo.

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

2. OPIS KOMUNALNE OPREME

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

S tem programom opremljanja se ureja vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje s čistilnima napravama in ceste (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 Cerkljenjak se preko javnega vodovodnega sistema oskrbujejo vsa naselja in skoraj vsi objekti. Izjema je le nekaj posameznih primerov objektov izven poselitvenega območja, ki se še vedno oskrbujejo iz lastnih virov.

Po tem kriteriju sodi Občina Cerkljenjak med bolj zgledne slovenske občine, saj ima urejeno vodooskrbo za večino prebivalstva.

Za javni vodooskrbni sistem občine je značilna razvejanost vodov, kar je očitna posledica opazne geografske razgibanosti občine in razpršene gradnje.

Zanimivo je, da je po tehničnih karakteristikah vodovodni sistem dokaj homogen, kar je v slovenskem prostoru redkost, verjetno pa je to tudi posledica tega, da je povprečna starost vodovoda 19 let, kar je pravzaprav kar soliden rezultat.

V zadnjih letih je občina uredila tudi status bivših vaških vodovodov v Vanetini, Ivanjskem Vrhu in Komarnici.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema v občini je 51.483 m.

Glede na material je struktura omrežja sledeča:

Material	Dolžina v m
ni podatka	985,74
PE	37.064,60
PVC	13.433,59
Skupaj	51.483,93

Glede na premer cevi je struktura sledeča:

Premer cevi (v mm)	Dolžina v m
ni podatka	1.600,99
15	3.761,39
25	829,63
30	8.525,41
40	1.913,93
50	2.825,07
60	254,12
63	3.572,16
75	272,72
100	7.922,93
110	14.082,49
125	3.835,53
160	2.087,55
Skupaj	51.483,93

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 sodijo tudi čistilne naprave. V občini sta v obratovanju dve čistilni napravi. To sta ČN Cerkvenjak kapacitete 1500 PE, na katero je zvezano celotno omrežje, razen poslovno-obrtne cone in ČN POC kapacitete 400 PE, ki je namenjena coni in se tudi fizično nahaja v coni. Slednja ni predmet obračuna komunalnega prispevka po tem programu opremljanja, saj ima cona svoj program opremljanja in spremljajoči odlok.

V občini Cerkevnik je glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajenih 11.261 m kanalizacijskih vodov v ločenem sistemu odpadnih voda. Vsi vodi so gravitacijski. Vsi vodi so iz PVC (polivinil klorida), kar je za novejšje vode pričakovano.

Glede na profil cevi je sestava omrežja sledeča:

Profil v mm	Dolžina v m
250	9.780,05
300	1.480,54
Skupaj	11.260,60

Poleg navedenega obstoječega kanalizacijskega omrežja bo v naslednjih dveh letih dograjeno tudi omrežje Kadrenci-Cogetinci-Peščeni Vrh.

Tako dograjeno omrežje bo obsegalo naselja oz. dele naselij Andrenci, Brengova, Cerkevnik, Cogetinci, Kadrenci, Peščeni Vrh in Stanetinci.

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 Cerkevnik in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

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

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državne ceste so v pristojnosti Direkcije Republike Slovenije za 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 Cerkevnik delijo na:

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

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 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) – 20.241 m,
- javne poti v naseljih in med naselji (JP) – 58.010 m.
- Skupaj 78.251 m.

Po znanih podatkih je od tega 50.089 m asfaltiranih, preostanek makadamskih poti pa predstavljajo predvsem javne poti na obrobju občine.

Glede na material in kategorijo ceste je sestava omrežja sledeča:

Kategorija	Material	Št. delov odsekov	Dolžina v m
LC	asfalt	8	19.581
LC	makadam	2	660
JP	asfalt	52	30.508
JP	makadam	50	27.502
Skupaj		112	78.251

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava (t.j. 136 svetilk), avtobusna postajališča, hodniki za pešce in meteorna kanalizacija v cestnem telesu.

2.1.4. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava kot taka sicer predstavlja grajeno javno dobro, vendar jo po navodilih ministrstva vključujemo v program opremljanja kot sestavni del cestnega omrežja in ne kot posebno postavko, kot je bila sicer do sedaj.

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

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

2.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme

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

Opomniti velja, da območje poslovno-obrtne cone ostaja svoje obračunsko območje s svojim odlokom za odmero komunalnega prispevka in tega s tem dokumentom 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 najgostejša znotraj večjih naselij 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 obsega naselja ali dele naselij: Andrenci, Brengova, Cenkova, Cerkvjenjak, Cogetinci, Čagona, Grabonoški Vrh, Ivanjski Vrh, Kadrenci, Komarnica, Peščeni Vrh, Smolinci, Stanetinci, Vanetina in Župetinci.

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

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

2.2.2. Kanalizacija

Tako kot pri vodovodu imamo tudi pri kanalizaciji eno obračunsko območje. Glavni razlog leži v tem, da gre za de facto eno omrežje, ki predstavlja zaključeno celoto in je enako za vse uporabnike, ki so priključeni nanj, kar pomeni, da so osnove za komunalni prispevek po celotni občini enake.

Kanalizacijski sistem je že prisoten oz. bo v naslednjih letih dograjen v naseljih ali delih naselij Andrenci, Brengova, Cerkvjenjak, Cogetinci, Kadrenci, Peščeni Vrh in Stanetinci.

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

2.2.3. Ceste

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

Koncept postavitve obračunskih območij za cestno omrežje je posledično drugačen kot pri komunalnih vodih, saj privzemamo, da je v osnovi celotno cestno omrežje javno in namenjeno vsem in ga kot takega tudi lahko vsi uporabljajo, pri čemer je težko določiti, točno kateremu naselju pripadajo ceste in javne poti, ki potekajo med posameznimi poselitvenimi območji, saj jih neovirano uporabljajo vsi in posledično ne bi bilo primerno, da zanj uporabniki plačujejo različne komunalne prispevke. Občina Cerkvjenjak je geografsko razgibana, po številu prebivalstva majhna in brez izrazitega populacijskega centra, kar pomeni, da bi težko potegnili jasno črto med območji. Iz tega vzroka se je občina odločila, 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.

2.3. Površine obračunskih območij

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

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Tako dobljena vrednost se zmanjša za površine namenjene objektom grajenega

javnega dobra. Na enak način so ocenjene tudi dopustne še nepozidane površine, kjer je predpostavljen enak delež parcel za grajeno javno dobro (na njih ni zavezancev in ne sodijo v izračun), kot pri že pozidanem območju.

2.3.1. Vodovod

Površine obračunskega območja za vodovod so naslednje:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m ²)	Neto tlorisna površina (v m ²)
<i>ni opremljeno z javnim vodovodom</i>	24.821	2.988
1 – vodovodno omrežje (pozidane površine)	1.198.194	205.888
1 – vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	195.627	33.615
Skupaj opremljene površine	1.393.821	239.503

2.3.2. Kanalizacija

Površina obračunskega območja za kanalizacijo je naslednja:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m ²)	Neto tlorisna površina (v m ²)
<i>ni opremljeno z javno kanalizacijo</i>	1.143.117	181.950
2 – kanalizacijsko omrežje (pozidane površine)	199.216	43.774
2 – kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	76.309	16.767
Skupaj opremljene površine	275.525	60.541

2.3.3. Ceste

Površine obračunskega območja za ceste so naslednje:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m ²)	Neto tlorisna površina (v m ²)
3 – cestno omrežje (pozidane površine)	1.218.851	208.340
3 – cestno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	199.791	34.151
Skupaj	1.418.642	242.491

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. V tem konkretnem primeru je bila uporabljena kombinacija več metod. Za novo komunalno opremo so znani točni stroški izvedbe, za novejšo pa obstajajo računovodski podatki, pri čemer je kot osnova vzeta kataster osnovnih sredstev, v katerem so navedene nabavne vrednosti komunalne opreme in datum pridobitve. Le v primerih, ko tovrstni podatki niso bili na razpolago (starejše ceste, npr.), je bila uporabljena metoda nadomestitvenih stroškov.

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

Skupni stroški vsebinsko pomenijo vrednost komunalne opreme, kot je (oz. bi, če še ni zgrajena) dejansko stala občino, če bi jo gradila povsem na novo. Skupni stroški se določijo po posamezni vrsti komunalne opreme in za obračunsko območje investicije.

2.4.1. Vodovod

Vrednost vodovodnega omrežja določimo na podlagi posredovanih računovodskih podatkov, pri čemer se po Uredbi upošteva *nabavna* vrednost omrežja oz. za tiste dele, ki so še v izgradnji ocenjena vrednost projekta.

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 2.739.575 EUR za celotno vodovodno omrežje občine.

2.4.2. Kanalizacija

Vrednost kanalizacije določimo na enak način kot za vodovod, s tem, da je kanalizacija v povprečju mlajša, kar omogoča natančnejšo oceno. Žal je izgradnja kanalizacije tudi bistveno dražja od vodovoda – to posebej velja za primarne kolektorje – tako da kljub temu, da je dolžina kanalizacijskih vodov bistveno krajša od vodovoda, je strošek izgradnje kanalizacije še vedno znoten. Sestavni del ocene je tudi vrednost čistilne naprave.

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.

Vrednost bodočega kraka kanalizacijskega omrežja Kadrenci-Cogetinci-Peščeni Vrh je ocenjen na 100.000 EUR. Podatek je povzet iz načrta razvojnih programov občine.

Skupni stroški za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo za območje Občine Cerkevjak tako znašajo 1.864.138 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 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 Cerkevjak 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 5.189.722 EUR za celotno cestno omrežje občine.

2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S_o)

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za posamezno obstoječo komunalno infrastrukturo na obračunskih območjih. To so skupni stroški, katerim so odšteta znana sredstva, ki so bila vložena v infrastrukturno omrežje iz drugih virov. Gre npr. za 462.111 EUR EU sredstev, ki jih je občina dobila za izgradnjo kanalizacije in dograditev ČN v Kadrencih, 62.521 EUR državnih sredstev za modernizacijo LC Cerkevjak – Čagona – Drbetinci, 171.671 EUR državnih sredstev za vodovod Vanetina in podobno.

Metodologija pravi, da se kot vložek upoštevajo samo tisti viri, ki so bili vloženi v izgradnjo infrastrukture, ne pa tudi v vzdrževanje le-te, saj je to naloga upravljavca.

Občina ima tudi v skladu z Uredbo možnost določiti delež skupnih stroškov, ki se bodo upoštevali kot obračunski, pri čemer se poleg upoštevanih vložkov iz drugih virov lahko delež še dodatno zniža glede na stopnjo sofinanciranja zavezancev preko komunalnega prispevka, pri čemer zasledujemo cilj zelene obremenitve s komunalnim prispevkom.

Ti deleži so sledeči:

- za vodovodno omrežje 47,91 %,
- za kanalizacijsko omrežje 13,89 % in
- za cestno omrežje 53,65 %.

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

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Vodovodno omrežje	VOD	2.739.575	1.312.556
2. Kanalizacijsko omrežje	KAN	1.864.138	258.976
3. Cestno omrežje	CES	5.189.722	2.784.188

3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote

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

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

Kjer je:

- $C_p(ij)$ strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
 $C_t(ij)$ 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,
 $\Sigma A(j)$ vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
 $\Sigma T(j)$ 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:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	$C_{p_{ij}}$ (v EUR/m ²)	$C_{t_{ij}}$ (v EUR/m ²)
1. Vodovod	VOD	0,94	5,48
2. Kanalizacija	KAN	0,94	4,28
3. Ceste	CES	1,96	11,48

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

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

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

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

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

3.3. Faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnosti}}$)

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

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

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

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

- hotelske in podobne gostinske stavbe	1,00	12111
- gostilne, restavracije in točilnice	1,00	12112
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,00	12120
Upravne in pisarniške stavbe		122
- stavbe javne uprave	1,00	12201
- stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,00	12202
- druge upravne in pisarniške stavbe	1,00	12203
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti		123
- trgovske stavbe	1,15	12301
- sejemske dvorane, razstavišča	1,15	12302
- bencinski servisi	1,15	12303
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,15	12304
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij		124
- postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,00	12410
- garažne stavbe	0,70	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
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,80	12630
- stavbe za zdravstvo	0,80	12640
- športne dvorane	0,80	12650
Druge nestanovanjske stavbe		127
- stavbe za rastlinsko pridelavo	0,70	12711
- stavbe za rejo živali	0,70	12712
- stavbe za spravilo pridelka	0,70	12713
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70	12714
- stavbe za opravljanje verskih obredov	0,70	12721
- pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	0,70	12722
- kulturni spomeniki	0,70	12730
- druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,70	12740

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

3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev

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

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

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

3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca

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

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

3.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

kjer je:

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

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

4. GRAFIČNE PRILOGE

Zaradi dimenzij in obsežnosti kartografskega dela je ta predan ločeno v posebni mapi.

III. PRIMERI IZRAČUNOV IN PRIMERJAVA PREJ-POTEM

a. Primeri izračunov

Občina Cerkvenjak uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok, ki ima predpisano enako formulo za izračun. Glede na usmeritve občine pri določanju višine komunalnega prispevka so tudi vhodni parametri zelo podobni.

Osnovno navodilo, ki sem ga izdelovalec dobil od občine je, da naj komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo praviloma ostane na enaki ravni, kot je sedaj.

To pomeni, da sta dva od treh glavnih parametrov, t.j. delež parcele in neto tlorisne površine ter faktorji dejavnosti, popolnoma enaka.

Tretji glavni parameter, t.j. strošek na enoto mere (EUR/m² parcele oz. EUR/m² neto tlorisne površine) je matematično nastavljen tako, da čim bolj odraža stanje, kot je veljalo do sedaj.

Vseeno pa je nekaj tudi razlik:

- faktorji dejavnosti so bolj podrobno razdelani kot so bili do sedaj in vključujejo tudi vrste objektov, ki prej niso bili navedeni,
- odpravljena je postavka za javno razsvetljavo, ker ta po navodilih pristojnega ministrstva sodi pod postavko za ceste,
- odpravljena je postavka za ravnanje z odpadki, saj vse aktivnosti na tem področju izvaja koncesionar,
- posledično je nekoliko spremenjena tudi struktura cene,
- posebni primeri obračuna komunalnega prispevka so sedaj jasneje definirani,
- obračunska območja so na novo zarisana,

Primerjava stroškov na enoto mere je sledeča:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Po obstoječem odloku		Revalorizirano	
		Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
Vodovodno omrežje	VO1	0,71	5,18	0,79	5,74
Kanalizacijsko omr.	KA1	0,40	4,64	0,44	5,14
Cestno omrežje	CE1	1,37	9,36	1,52	10,38
Javna razsvetljava	JR1	0,10	0,90	0,11	1,00
Ravnanje z odpadki	UP1	0,07	0,47	0,08	0,52
Skupaj		2,65	20,55	2,94	22,78

Vrednosti so revalorizirane s faktorjem 1,1087 kar predstavlja indeks nizke gradnje od datuma uveljavitve odloka do dne priprave tega programa opremljanja.

Revalorizacija se izvaja v skladu z uredbo pri vsaki odmeri odločbe in je avtomatična! To pomeni, da je treba primerjati revalorizirano vrednost, saj je ta tista, ki je na današnji dan realna.

Primerjava med revaloriziranim sedanjim stanjem in predlogom novega odloka je sledeča:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Obstoječe revalorizirano		Predlog novega odloka	
		Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
Vodovodno omrežje	VO1	0,79	5,74	0,94	5,48
Kanalizacijsko omr.	KA1	0,44	5,14	0,94	4,28
Cestno omrežje	CE1	1,52	10,38	1,96	11,48
Javna razsvetljava		0,11	1,00		
Ravnanje z odpadki		0,08	0,52		
Skupaj		2,94	22,78	3,84	21,24

Iz primerjave je razvidno, da se po predlogu novega odloka nekoliko (za 1,54 EUR/m²) zniža strošek na enoto neto tlorisne površine (Ct v EUR/m²) in nekoliko (za 0,90 EUR/m²) poveča strošek na enoto parcele (Cp v EUR/m²). Pri tem velja opozoriti, da je ponder na parcelo 30 %, ponder na neto tlorisno površino pa 70 %, kar pomeni, da kljub temu, da je praviloma več m² parcele kot objekta, ima slednji v izračunu večjo težo, kar se približno izenači.

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

Naj to podkrepimo s konkretnimi primeri:

Tabela: primerjava komunalnega prispevka med starim in novim odlokom

Primer	Stari odlok	Novi odlok
Občan gradi stanovanjsko hišo v Cerkevniku, objekt ima površino 150 m ² , parcela je velika 600 m ² Kom. prispevek:		
- za vodovod	745 EUR	745 EUR
- za kanalizacijo	619 EUR	619 EUR
- za cesto	1.364 EUR	1.558 EUR
- za javno razsvetljava	125 EUR	/
- za ravnanje z odpadki	69 EUR	/
- Skupaj	2.922 EUR	2.922 EUR
Občan gradi stanovanjsko hišo v Kadrencih, objekt ima površino 200 m ² , parcela je velika 800 m ² Kom. prispevek:		
- za vodovod	993 EUR	993 EUR
- za kanalizacijo	825 EUR	825 EUR
- za cesto	1.818 EUR	2.078 EUR
- za javno razsvetljava	166 EUR	/
- za ravnanje z odpadki	92 EUR	/
- Skupaj	3.894 EUR	3.896 EUR
Stanovanjska hiša v Cogetincih. Objekt ima površino 200 m ² , parcela pa je velika 650 m ² . Kanalizacije ni.		
- za vodovod	958 EUR	951 EUR
- za cesto	1.750 EUR	1.989 EUR

- za javno razsvetljavo	161 EUR	/
- za ravnanje z odpadki	88 EUR	/
- Skupaj	2.957 EUR	2.940 EUR
Trgovina v Cerkvenjaku, 500 m ² , parcela 1.500 m ²		
- za vodovod	2.666 EUR	2.629 EUR
- za kanalizacijo	2.267 EUR	2.146 EUR
- za cesto	4.862 EUR	5.503 EUR
- za javno razsvetljavo	452 EUR	/
- za ravnanje z odpadki	245 EUR	/
- Skupaj	10.492 EUR	10.278 EUR
Prizidava k obstoječi stanovanjski hiši. Prizidek je velik 50 m ² . Na območju ni kanalizacije.		
- za vodovod	201 EUR	192 EUR
- za cesto	363 EUR	402 EUR
- za javno razsvetljavo	35 EUR	/
- za ravnanje z odpadki	18 EUR	/
- Skupaj	617 EUR	594 EUR

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

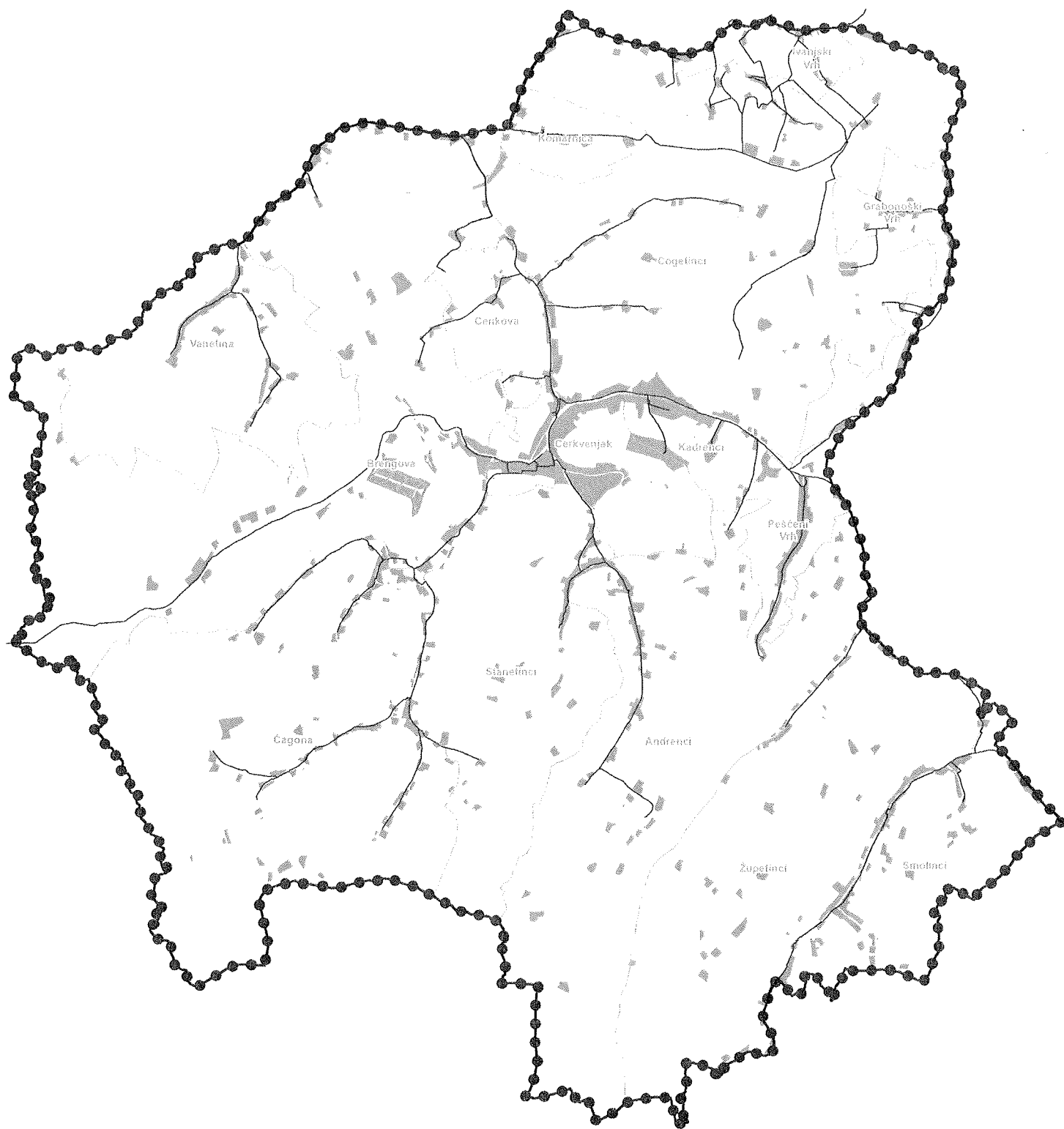
		Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m ²	200	1.420	1.717	2.089					
	300	1.535	1.832	2.204	2.576	2.948			
	400	1.650	1.948	2.319	2.691	3.063	3.434	4.178	
	500	1.765	2.063	2.435	2.806	3.178	3.550	4.293	5.036
	600		2.178	2.550	2.921	3.293	3.665	4.408	5.152
	800			2.780	3.152	3.524	3.895	4.639	5.382
	1.000				3.382	3.754	4.126	4.869	5.612

Nekaj primerov izračunov komunalnega prispevka za enostanovanjski objekt na območju, kjer ni mogoč priklop na kanalizacijo je sledečih (v EUR):

		Neto tlorisna površina objekta v m ²							
v m ²		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m ²	200	1.124	1.361	1.658					
	300	1.211	1.448	1.745	2.042	2.339			
	400	1.298	1.535	1.832	2.129	2.426	2.722	3.316	
	500	1.385	1.622	1.919	2.216	2.513	2.809	3.403	3.997
	600		1.709	2.006	2.303	2.600	2.896	3.490	4.084
	800			2.180	2.477	2.774	3.070	3.664	4.258
	1.000				2.651	2.948	3.244	3.838	4.432

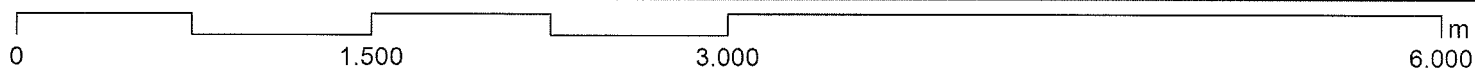
Občina Cerkvenjak

Vodovod – pregledna karta obračunskega območja



Legenda

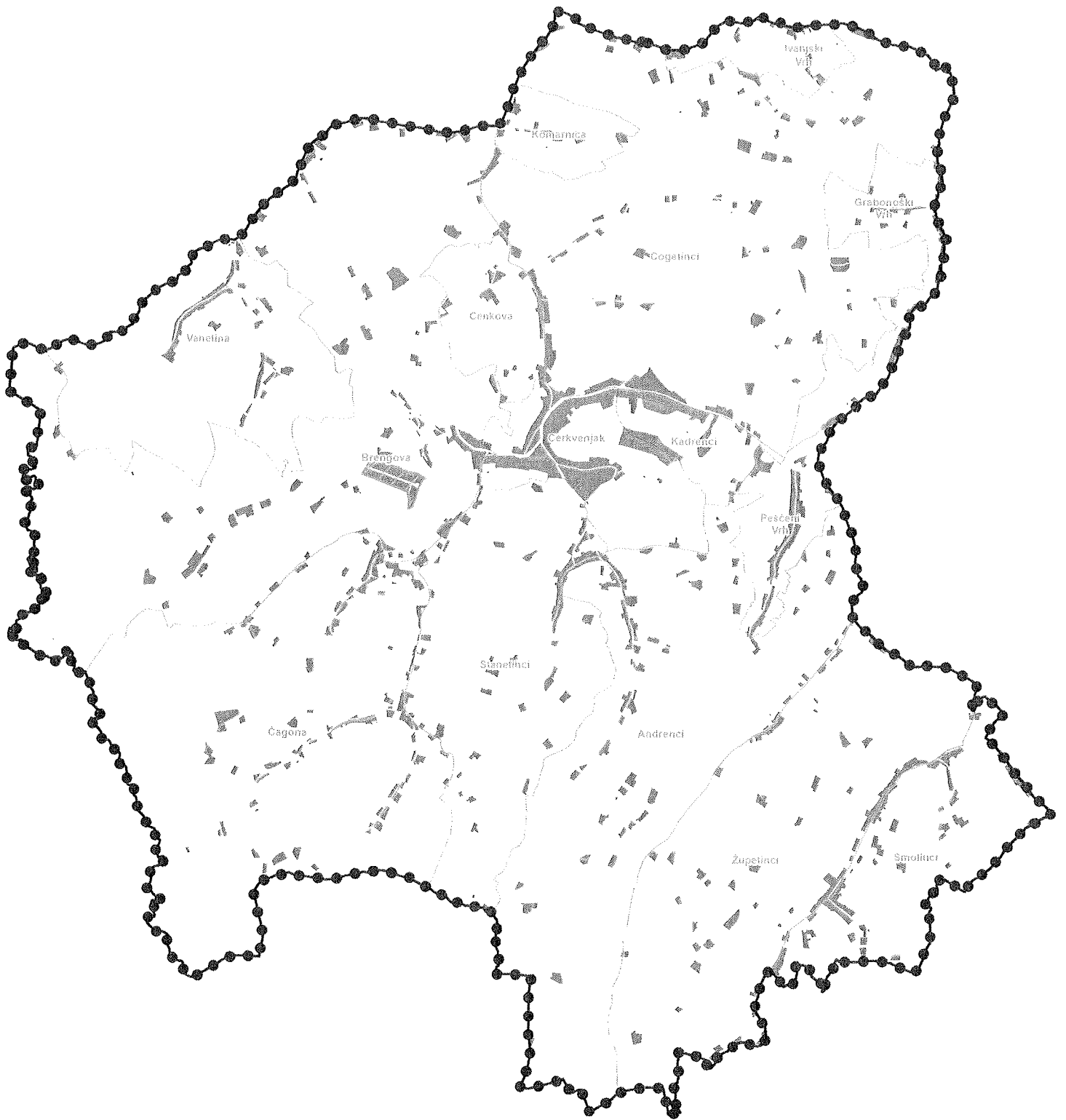
- meja ob.
- meja naselja
- vodovodno omrežje
- obračunsko območje za vodovodno omrežje
- poseben program opremljanja POC Cerkvenjak





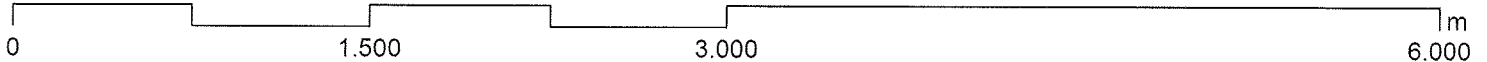
Občina Cerkvenjak

Ceste – pregledna karta obračunskega območja



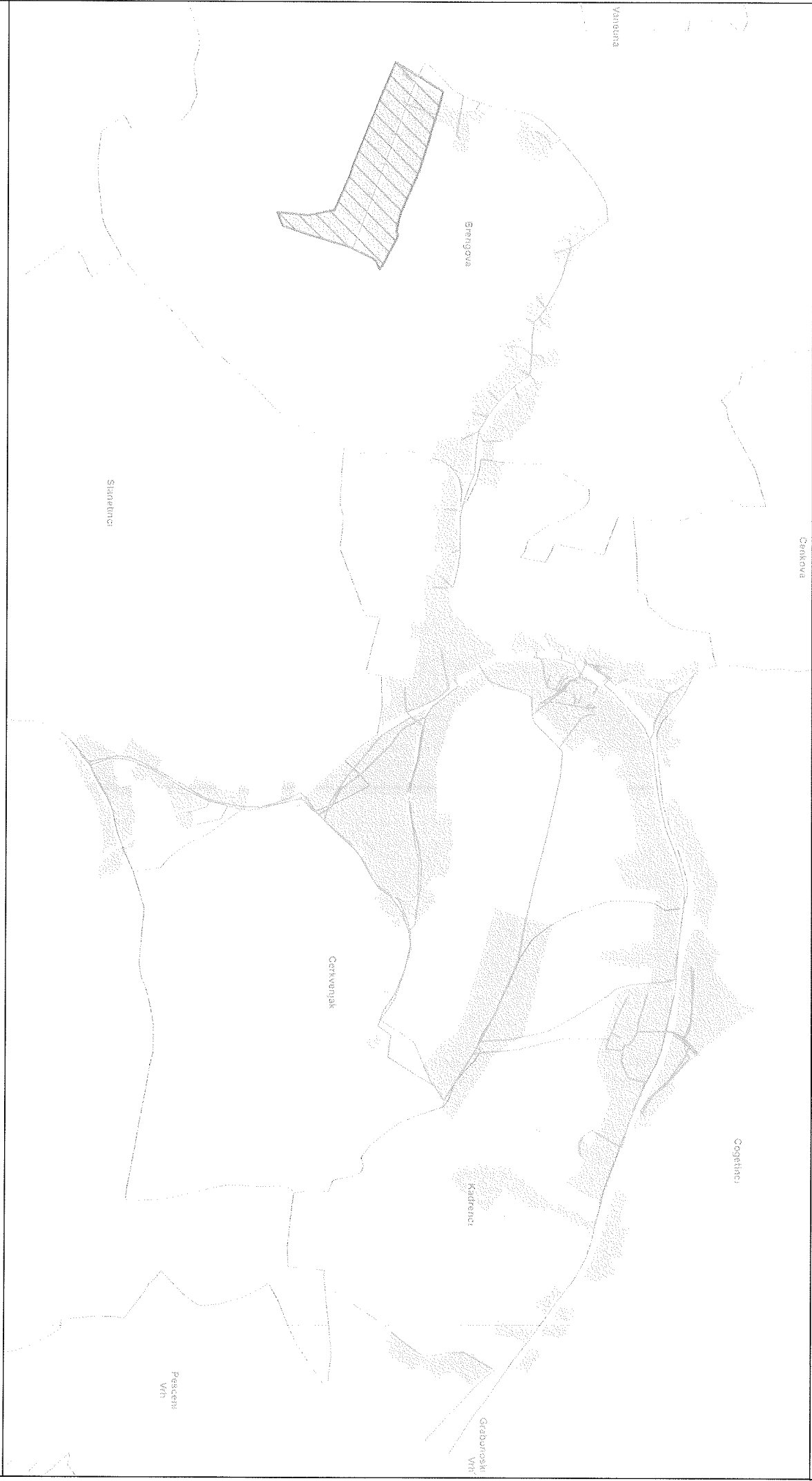
Legenda

-  meja ob.
-  meja naselja
-  cestno omrežje
-  obračunsko območje za cestno omrežje
-  poseben program opremljanja POC Cerkvenjak





Občina Cerkevňjak Kanalizacija – pregledna karta obratunskega območja



Legenda

- meja ob.
- meja naselja
- kanalizacijsko omrežje
- obratunsko območje za kanalizacijsko omrežje
- poseben program opremljanja POC Cerkevňjak



