

OBČINA ROGAŠOVCI

Sveti Jurij 13

9262 ROGAŠOVCI

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

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

**Pripravljavec:** Občina Rogašovci

Sveti Jurij 13

9262 Rogašovci

**Odgovorna oseba:** Edvard Mihalič, župan

**Številka projekta:** 108/2019

**Nosilec naloge:** Z E U načrtovanje, inženiring d.o.o.

Staneta Rozmana 5

9000 Murska Sobota

**Odgovorna oseba:** Alenka Šumak, direktorica

**Izdelovalec elaborata:** Espri d.o.o.

Novi trg 11

8000 Novo mesto

**Odgovorna oseba:** Blaž Malenšek, direktor

**KAZALO**

[I. UVODNO POJASNILO 4](#_Toc25674605)

[II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA 5](#_Toc25674606)

[1. SPLOŠNI DEL ELABORATA 5](#_Toc25674607)

[1.1. Pojmi in kratice 5](#_Toc25674608)

[1.2. Podatki o naročniku 5](#_Toc25674609)

[1.2.1. Naročnik 5](#_Toc25674610)

[1.2.2. Nosilec naloge in izdelovalec elaborata 6](#_Toc25674611)

[1.3. Namen izdelave programa opremljanja 6](#_Toc25674612)

[1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja 7](#_Toc25674613)

[1.5. Opis območja obravnave 7](#_Toc25674614)

[1.6. Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka 8](#_Toc25674615)

[2. OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME 9](#_Toc25674616)

[2.1. Opis stanja komunalne opreme 9](#_Toc25674617)

[2.1.1. Vodovod 9](#_Toc25674618)

[2.1.2. Kanalizacijsko omrežje 11](#_Toc25674619)

[2.1.3. Ceste 13](#_Toc25674620)

[2.2. Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme 14](#_Toc25674621)

[2.2.1. Vodovod 14](#_Toc25674622)

[2.2.2. Kanalizacija 14](#_Toc25674623)

[2.2.3. Ceste 15](#_Toc25674624)

[2.3. Površine oskrbnih območij 15](#_Toc25674625)

[2.3.1. Vodovod 15](#_Toc25674626)

[2.3.2. Kanalizacija 16](#_Toc25674627)

[2.3.3. Ceste 16](#_Toc25674628)

[2.4. Stroški obstoječe komunalne opreme 17](#_Toc25674629)

[2.4.1. Vodovod 18](#_Toc25674630)

[2.4.2. Kanalizacija 18](#_Toc25674631)

[2.4.3. Ceste 18](#_Toc25674632)

[2.5. Prispevne stopnje zavezanca 19](#_Toc25674633)

[3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA 20](#_Toc25674634)

[3.1. Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere 20](#_Toc25674635)

[3.2. Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta 21](#_Toc25674636)

[3.3. Faktor namembnosti objekta 21](#_Toc25674637)

[3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev 23](#_Toc25674638)

[3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca 24](#_Toc25674639)

[3.6. Izračun komunalnega prispevka 25](#_Toc25674640)

[4. PRILOGE 26](#_Toc25674641)

I. UVODNO POJASNILO

Občina Rogašovci trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj odlok iz leta 2012, ki je bil v letu 2013 še nekoliko dopolnjen. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar pa so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev.

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

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

V vseh teh letih je bilo izvedenih več investicij v občinsko komunalno opremo, kar spreminja sliko komunalne opremljenosti, ta pa je tudi podlaga za oblikovanje komunalnega prispevka. Na začetku leta je Občina sprejela tudi večje spremembe in dopolnitve krovnega občinskega prostorskega akta, t.j. Občinskega prostorskega načrta Občine Rogašovci. Nenazadnje se je spremenila tudi gospodarska klima tako v širšem prostoru, kot tudi v lokalnem okolju.

Novi odlok na novo opredeljuje območje, na katerem se pobira komunalni prispevek v skladu z zgrajeno infrastrukturo, minimalno spreminja strukturo cene, opredeljuje pomembne dodatne nove olajšave ter uvaja številne manjše tehnične spremembe.

Priprava novega odloka bi lahko bila tudi priložnost, da se spremeni pozicija Občine Rogašovci pri komunalnem prispevku. Ta je že dolga leta med najnižjimi daleč naokoli (tudi v širšem državnem merilu), vendar je bila odločitev Občine, da naj ostane na približno enaki ravno kot do sedaj. V fazi sprejema odloka pa bo to seveda lahko še predmet razprave na Občinskem svetu Občine Rogašovci.

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

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

II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA

1. SPLOŠNI DEL ELABORATA

1.1. Pojmi in kratice

NRP načrt razvojnih programov občine;

BTP bruto tlorisna površina objekta;

KPi komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;

AGP gradbena parcela stavbe;

ASTAVBA bruto tlorisna površina objekta;

Dpo delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,

Dto delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,

Fn faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,

psz(i) prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),

Cpo(i) stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m2 gradbene parcele stavbe,

Cto(i) stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m2 bruto tlorisne površine objekta.

1.2. Podatki o naročniku

1.2.1. Naročnik

Naročnik (t.j. pripravljavec) elaborata za pripravo odloka in tudi samega odloka je:

Občina Rogašovci

Staneta Rozmana 5

9000 Murska Sobotoa

Župan: Edvard Mihalič

Identifikacijska številka za DDV: SI61143707

Matična številka: 5883245

tel.: (02) 558-88-10

e-mail: obcina.rogasovci@siol.net

1.2.2. Nosilec naloge in izdelovalec elaborata

Nosilec naloge je:

Z E U načrtovanje, inženiring d.o.o

Staneta Rozmana 5

9000 Murska Sobota

Direktorica: Alenka Šumak

Identifikacijska številka za DDV: SI98290444

tel.: (02) 536-13-10

e-mail: zeu@zeu.si

Izdelovalec elaborata za pripravo odloka in tudi samega odloka je:

Espri d.o.o.

Novi trg 11

8000 Novo mesto

Direktor: Blaž Malenšek

Identifikacijska številka za DDV: SI39899926

tel.: (07) 39-35-700

e-mail: info@espri.si

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

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

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

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

Elaborat za pripravo odloka je izdelan za območje celotne občine in določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na območjih z že zgrajeno komunalno infrastrukturo ter pogoje in merila za odmero komunalnega prispevka.

Elaborat za pripravo odloka vsebuje:

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

1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja

Občina Rogašovci je ena od manjših prekmurskih občin, na sami meji z Avstrijo, vendar še vedno relativno blizu tako Gornji Radgoni kot Murski Soboti. Za sosede ima občine Cankovo, Kuzma, Grad in Puconce.

Površina občine znaša cca 40,1 km², kar jo med slovenskimi občinami uvršča na 147. mesto, medtem ko jo po številu prebivalcev njenih 3.213 občanov (stanje 1.7.19) uvršča na 149. mesto.

1.5. Opis območja obravnave

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

Fikšinci, Kramarovci, Nuskova, Ocinje, Pertoča, Rogašovci, Ropoča, Serdica, Sotina, Sveti Jurijin Večeslavci.

Površina stavbnih zemljišč je 2.862.090 m2, od česar je dejansko pozidanih 2.539.867 m2. Razliko predstavljajo površine v velikosti 177.972 m2 za objekte grajenega javnega dobra in 144.251 m2 še nepozidanega poselitvenega območja.

1.6. Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka

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

* [Zakon o urejanju prostora](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7341) (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](http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO307) (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18).

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

2. OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

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

V tem elaboratu tako obravnavamo javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje s čistilnimi napravami ter 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 Rogašovci se preko javnega vodovodnega sistema oskrbuje večina prebivalstva, sam sistem pa tudi sega, vsaj v nekem delu, v vsa naselja občine. Kljub temu poselitveno območje občine še ni v celoti opremljeno z javnim vodovodom in v skoraj vseh naseljih obstajajo objekti, še nimajo urejene javne vodooskrbe. Ti se oskrbujejo bodisi iz lastnih virov ali sistemov, ki niso v upravljanju Javnega podjetja Vodovod Sistema B.

Za vodooskrbni sistem občine Rogašovci je značilna precejšnja razvejanost vodov, kar je neposredna posledica izredno razpršene gradnje.

Problem predstavlja tudi razmeroma nizko število prebivalstva, kar posledično pomeni relativno visoke stroške vzdrževanja na gospodinjstvo.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema, kot ga je moč razbrati iz katastra gospodarske javne infrastrukture v občini je 45.842 m.

Glede na material je struktura omrežja sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Material** | **Dolžina v m** |
| nodularna litina | 9.917,72 |
| polietilen | 35.279,72 |
| polivinil klorid (PVC) | 14,36 |
| ni podatka | 630,24 |
| **Skupaj** | **45.842,04** |

Glede na premer cevi je struktura sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Premer cevi**  **(v mm)** | **Dolžina v m** |
| ni podatka | 630,24 |
| 0.03 | 172,86 |
| 0.04 | 159,59 |
| 0.05 | 1.264,08 |
| 0.06 | 2.321,31 |
| 0.09 | 658,86 |
| 0.11 | 3.112,44 |
| 0.15 | 8.450,63 |
| 0.17 | 1.423,23 |
| 0.20 | 12,18 |
| 0.30 | 14,36 |
| 0.32 | 3.974,14 |
| 0.50 | 2.984,44 |
| 0.63 | 9.364,84 |
| 0.75 | 1.096,26 |
| 0.90 | 7.126,07 |
| 1.10 | 1.934,39 |
| 1.25 | 552,95 |
| 1.40 | 501,93 |
| 2.00 | 87,24 |
| **SKUPAJ** | **45.842,04** |

Glede na vrsto omrežja je razvrstitev sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Vrsta omrežja** | **Dolžina** |
| ni podatka | 630,24 |
| magistralno | 2.249,19 |
| primarno | 14.038,49 |
| sekundarno | 28.892,73 |
| terciarno | 31,39 |
| **SKUPAJ** | **45.842,04** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Leto** | **Dolžina v m** |
| ni podatka | 630,24 |
| 1992 | 25,58 |
| 1993 | 1,38 |
| 2001 | 160,32 |
| 2004 | 601,75 |
| 2006 | 445,68 |
| 2007 | 25,27 |
| 2009 | 1.670,26 |
| 2010 | 27.622,26 |
| 2014 | 8.400,70 |
| 2015 | 4.835,37 |
| 2016 | 1.423,23 |
| **SKUPAJ** | **45.842,04** |

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 ČN Sveti Jurij, ČN Pertoča in ČN Serdica.

Podatki upravljavca kažejo, da je v Občini Rogašovci že zgrajenih 20.680 m kanalizacijskih vodov, večina med njimi gravitacijskih.

Glede na tek odpadnih voda je sestava sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Omrežje** | **Dolžina v m** |
| gravitacijski | 19.237,64 |
| tlačni | 1.442,37 |
| **SKUPAJ** | **20.680,01** |

Glede na material je sestava omrežja sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Material** | **Dolžina v m** |
| polietilen (PE) | 1.436,12 |
| polivinil klorid (PVC) | 19.243,89 |
| **SKUPAJ** | **20.680,01** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Leto** | **Dolžina v m** |
| 2012 | 11.429,15 |
| 2014 | 4.657,96 |
| 2016 | 4.592,90 |
| **SKUPAJ** | **20.680,01** |

Glede na premer cevi je struktura sledeča:

|  |  |
| --- | --- |
| **Premer cevi (mm)** | **Dolžina v m** |
| 0.08 | 776,92 |
| 0.11 | 659,20 |
| 0.16 | 23,88 |
| 0.20 | 12.462,41 |
| 0.25 | 6.547,54 |
| 0.30 | 135,67 |
| 0.40 | 74,39 |
| **SKUPAJ** | **20.680,01** |

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 potrebna ustrezna sanacija greznic oz. izgradnja malih čistilnih naprav po predhodni pridobitvi vodnega soglasja.

2.1.3. Ceste

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

* državno cestno omrežje in
* občinsko cestno omrežje.

Državno cestno omrežje na območju Občine Rogašovci spada pod pristojnost Direkcije Republike Slovenije za ceste (DRSC). Četudi so občine dolžne na svojem območju vzdrževati določene elemente državne ceste, kategorija državnih javnih cest ne spada v stroške, ki se obračunavajo s komunalnim prispevkom.

Financiranje izgradnje občinskih javnih cest je v pristojnosti občin in se financira iz komunalnega prispevka oz. drugih virov. Občinske javne ceste se kategorizira glede na določbe Zakona o cestah, tako da velja:

* LC je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
* 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).

Dolžine cestnega omrežja po Odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Rogašovci (Uradno glasilo slovenskih občin št. 63/2018) v občini so naslednje:

* lokalne ceste (LC) – 35.683 m
* javne poti v naseljih in med naselji (JP) – 87.988 m
* Skupaj – 123.671 m

Glede na material in kategorijo ceste je sestava omrežja sledeča:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kategorija** | **Material** | **Dolžina v m** |
| LC | asfaltni beton | 35.638 |
| LC | makadam | 64 |
| JP | asfaltni beton | 59.329 |
| JP | bitodrobir | 590 |
| JP | nosilni asfaltbeton | 358 |
| JP | cementni beton | 732 |
| JP | makadam | 26.955 |
|  | **SKUPAJ** | **123.665** |

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava (tj. 239 luči), avtobusna postajališča in hodniki za pešce.

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.

Nova zakonodaja določa, da se za vsako vrsto komunalne opreme določi samo eno oskrbno območje, kar pomeni, da je komunalni prispevek znotraj posamezne občine poenoten, v smislu, da enako veliki objekti, z enako komunalno opremo, dobijo odmerjen enak komunalni prispevek, ne glede na lokacijo.

To je sistem, ki je v Občini Rogašovci bil v veljavi tudi že do sedaj, hkrati pa je to verjetno tudi najbolj primerna oblika opredelitve za občine velikosti Rogašovcev.

2.2.1. Vodovod

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

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

2.2.2. Kanalizacija

Kanalizacijski sistem občine je sicer razdeljen na tri ločene sisteme, vendar tudi tu zaradi zakonskih določil velja solidarizacija med posameznimi naselji znotraj občine, ki jih obravnavamo kot enotno oskrbno območje.

Trenutno je priklop na javno kanalizacijo možen v naseljih ali delih naselij Nuskova, Pertoča, Rogašovci, Serdica, Sotina, Sveti Jurij in Večeslavci.

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

Čistilne naprave so po vsebini namenjene uporabnikom kanalizacijskega sistema, zato imajo isto oskrbno območje oz. jih obravnavamo hkrati s kanalizacijo.

2.2.3. Ceste

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

Koncept postavitve oskrbnih območij za cestno omrežje je zato posledično že v osnovi 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. Nenazadnje pa tudi Občina Rogašovci sodi po številu prebivalstva med manjše slovenske občine, brez izrazitega populacijskega centra, zato je smiselno, da celotno območje občine predstavlja eno oskrbno območje.

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 m2)** | **Bruto tlorisna površina (v m2)** |
| 1 – javno vodovodno omrežje  (pozidane površine) | 1.094.304 | 217.862 |
| 1 – javno vodovodno omrežje  (dopustne še nepozidane površine) | 46.103 | 9.179 |
| **Skupaj opremljene površine** | **1.140.407** | **227.041** |

2.3.2. Kanalizacija

Površine oskrbnega območja za kanalizacijo so naslednje:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Oskrbno območje** | **Površina parcel**  **(v m2)** | **Bruto tlorisna površina (v m2)** |
| 2 – javno kanalizacijsko območje  (pozidane površine) | 748.840 | 156.509 |
| 2 - javno kanalizacijsko omrežje  (dopustne še nepozidane površine) | 26.261 | 5.489 |
| **Skupaj opremljene površine** | **775.101** | **161.998** |

2.3.3. Ceste

Površine oskrbnega območja za ceste so naslednje:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Oskrbno območje** | **Površina parcel**  **(v m2)** | **Bruto tlorisna površina (v m2)** |
| 3 - javno cestno območje  (pozidane površine) | 2.539.867 | 487.921 |
| 3 – javno cestno območje  (dopustne še nepozidane površine) | 144.251 | 27.712 |
| **Skupaj** | **2.684.118** | **515.633** |

2.4. Stroški obstoječe komunalne opreme

Stroške obstoječe komunalne opreme so opredeljeni v Uredbi in obsegajo:

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

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

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

Občina sama določi tisti način ugotavljanja stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. V tem konkretnem primeru so bile za vodovodno in kanalizacijsko omrežje v celoti uporabljene uradne evidence občine, tj. register osnovnih sredstev občine. Ta je sicer vzorno voden in vsebuje vse podatke, ki bi jih pričakovali od tovrstnega registra ter tako zagotavlja popolna sledljivost podatkov in izloča arbitrarno vrednotenje.

Na področju cest pa je situacija nekoliko drugačna, saj so številne med njimi stare več desetletij ali še več in je posledično njihova vrednost v registru vprašljiva (praviloma premajhna). V tem primeru je za cestno omrežje uporabljena metoda nadomestitvenih stroškov. Pri tem velja opomniti, da kljub temu, da je metoda do neke mere arbitrarna, morebitna drugačna metoda ali drugačna vrednost ne bi imela posebnega vpliva na komunalni prispevek, saj je v končni fazi prispevna stopnja tista, ki dejansko vpliva nanj, o čemer več v nadaljevanju.

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 na podlagi posredovanih računovodskih podatkov, pri čemer se po Uredbi upošteva *nabavna* vrednost omrežja.

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

Skupna vrednost obstoječega vodovodnega omrežja celotne občine je tako ocenjena na 4.442.382 EUR.

2.4.2. Kanalizacija

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

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

Skupna vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja in čistilnih naprav je ocenjena na 3.585.280 EUR.

2.4.3. Ceste

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

Občina Rogašovci sicer ne po dolžini cestnega omrežja ne po tehničnih karakteristikah le-tega glede na svojo velikost opazneje ne odstopa od siceršnjega slovenskega povprečja. Za to je značilno, da cestno omrežje predstavlja daleč največji del vrednosti komunalne opreme, saj gre za infrastrukturo, ki se jo je gradilo daleč največ časa in je tudi daleč najbolj razvejana (do prav vsakega objekta se da na kakšen način pripeljati). Pri tem velja izpostaviti, da so glavne prometne žile občine državne ceste, ki jih v tem dokumentu ne obravnavamo. Kljub temu so vrednostno ceste še vedno pričakovano najbolj vredna komunalna oprema.

Ocenjena skupna vrednost občinskega cestnega omrežja tako znaša 23.499.873 EUR.

2.5. Prispevne stopnje zavezanca

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

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

Tako določene prispevne stopnje so sledeče:

* za javno vodovodno omrežje 48,00 %,
* za javno kanalizacijsko omrežje 64,50 % in
* za javno cestno omrežje 16,80 %.

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:

CpO(i) = SO(i) /∑AGP(i)

In

Ct**O**(i) = SO(i) /∑AOBJEKT(i)

Zgornje oznake pomenijo:

* CpO(i): stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m2 gradbene parcele stavbe,
* CtO(i): stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m2 bruto tlorisne površine objekta,
* SO(i): stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
* ∑AGP(i): ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
* ∑AOBJEKT(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/m2)** | **Ct**  **(v EUR/m2)** |
| 1. Vodovodno omrežje | 3,895 | 19,566 |
| 2. Kanalizacijsko omrežje | 4,626 | 22,132 |
| 3. Cestno omrežje | 8,755 | 45,575 |

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

Občina Rogašovci 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 0,70 : 0,30.

Razmerje utemeljujemo s tem, da je takšna opredelitev veljala že do sedaj, navodilo Občine Rogašovci pa je bilo, da naj se tudi z novim odlokom čim bolj držimo določil dosedanje ureditve.

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** | **Fn** | **Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI** |
| Enostanovanjske stavbe  - enostanovanjske stavbe | 0,70 | 111  11100 |
| Večstanovanjske stavbe  - dvostanovanjske stavbe  - tri- in večstanovanjske stavbe  - stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji | 0,80  0,90  0,90 | 112  11210  11221  11222 |
| Stanovanjske stavbe za posebne namene  - stanovanjske stavbe za posebne namene | 0,90 | 113  11300 |
| Gostinske stavbe  - hotelske in podobne gostinske stavbe  - gostilne, restavracije in točilnice  - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev | 1,00  1,00  1,00 | 121  12111  12112  12120 |
| Upravne in pisarniške stavbe  - stavbe javne uprave  - stavbe bank, pošt, zavarovalnic  - druge upravne in pisarniške stavbe | 1,00  1,30  1,00 | 122  12201  12202  12203 |
| Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti  - trgovske stavbe  - bencinski servisi  - stavbe za druge storitvene dejavnosti | 1,30  1,30  1,00 | 123  12301  12303  12304 |
| Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij  - garažne stavbe | 1,00 | 124  12420 |
| Industrijske stavbe in skladišča  - industrijske stavbe  - rezervoarji, silosi in skladišča | 0,70  1,00 | 125  12510  12520 |
| Stavbe splošnega družbenega pomena  - stavbe za kulturo in razvedrilo  - muzeji in knjižnice | 1,00  1,00 | 126  12610  12620 |
| Druge nestanovanjske stavbe  - stavbe za rastlinsko pridelavo  - stavbe za spravilo pridelka  - druge nestanovanjske kmetijske stavbe  - stavbe za opravljanje verskih obredov  - druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje | 0,70  0,70  0,70  0,70  0,70 | 127  12711  12713  12714  12721  12740 |

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

3.4. Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev

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

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

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

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

Ker se navedba v prejšnjem odstavku nanaša samo na objekte, ki jih gradita občina ali država, posebej navajamo tudi splošno olajšavo, ki velja za vse zavezance, t.j., da se plačilo komunalnega prispevka v celoti (100 %) oprosti za gradnjo stavb splošnega družbenega pomena (oznaka 126 v klasifikaciji CC-SI), gasilskih domov (del oznake 1242 v klasifikaciji CC-SI) in objektov za šport, rekreacijo in druge objekte za prosti čas (oznaka 241 v klasifikaciji CC-SI).

3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca

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

3.6. Izračun komunalnega prispevka

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

**KPobstoječa(i) = ((AGP x Cpo(i) x Dpo) + (ASTAVBAx Cto(i) x Dto x Fn))x psz(i)**

Pri tem velja:

KPobstoječa(i) znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,

AGP površina gradbene parcele stavbe,

Cpo(i) stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m2 gradbene parcele stavbe,

Dpo delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,

ASTAVBA bruto tlorisna površina stavbe,

Cto(i) stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m2 bruto tlorisne površine objekta,

Dto delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,

Fn faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,

psz(i) prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),

i posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

4. PRILOGE

a) Primeri izračunov in primerjava prej - potem

b) 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;

**Priloga a: primeri izračunov in primerjava prej – potem**

Občina Rogašovci uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok, ki je bil narejen na podlagi Uredbe in Pravilnika iz leta 2007. V vmesnem času je prišlo do spremembe celotne prostorske zakonodaje – najprej nov Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) in potem še Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč – kar je spremenilo način obračuna komunalnega prispevka. Čeprav je koncept še vedno do neke mere podoben gre vendarle za drugačen način določanja vhodnih podatkov in različne formule.

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

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

kjer je:

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

Aparcela površina parcele,

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

Dp delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,

Dt delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,

Kdejavnost faktor dejavnosti,

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

Ctij obračunski stroški, preračunani na m2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,

i posamezna vrsta komunalne opreme,

j posamezno obračunsko območje.

Po določilih nove Uredbe pa je formula naslednja:

**KPobstoječa(i) = ((AGP x Cpo(i) x Dpo) + (ASTAVBAx Cto(i) x Dto x Fn))x psz(i)**

kjer je:

KPobstoječa(i) znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,

AGP površina gradbene parcele stavbe,

Cpo(i) stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m2 gradbene parcele stavbe,

Dpo delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,

ASTAVBA bruto tlorisna površina stavbe,

Cto(i) stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m2 bruto tlorisne površine objekta,

Dto delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,

Fn faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,

psz(i) prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),

i posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Razlike so sledeče:

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

**Usmeritev, ki sem jo dobil od Občine Rogašovci, je ta, da naj komunalni prispevek v povprečju ostane na približno podobni ravni.**

Ostale razlike so sledeče:

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

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

* neto tlorisna površina = bruto tlorisna površina x 0,83 (35. člen Uredbe),
* delež (gradbene) parcele je 0,7, delež površine objekta je 0,3 (kot dosedaj),
* faktor dejavnosti je enak v obeh primerih (enostanovanjski objekt = 0,7),
* nobenih posebnih olajšav,
* izračun za stari odlok ni revaloriziran, čeprav bi revalorizacija bila možna. Odločitev Občine Rogašovci je bila, da naj komunalni prispevek ostane nominalno na isti ravni, kot do sedaj. Realna inflacija v tem obdobju je bila sicer cca 16 %.

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Neto tlorisna površina objekta v m2** | | | | | | | |
| **v m2** | **66,40** | **83,00** | **103,75** | **124,50** | **145,25** | **166,00** | **207,50** | **249,00** |
| **Parcela v m2** | 200 | 1.397 | 1.502 | 1.633 |  |  |  |  |  |
| 300 | 1.887 | 1.991 | 2.122 | 2.253 | 2.384 |  |  |  |
| 400 | 2.376 | 2.481 | 2.612 | 2.743 | 2.873 | 3.004 | 3.266 |  |
| 500 |  | 2.970 | 3.101 | 3.232 | 3.363 | 3.494 | 3.755 | 4.017 |
| 600 |  |  | 3.590 | 3.721 | 3.852 | 3.983 | 4.245 | 4.507 |
| 800 |  |  |  | 4.700 | 4.831 | 4.962 | 5.223 | 5.485 |
| 1.000 |  |  |  |  |  | 5.940 | 6.202 | 6.464 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Bruto tlorisna površina objekta v m2** | | | | | | | |
| **v m2** | **80,00** | **100,00** | **125,00** | **150,00** | **175,00** | **200,00** | **250,00** | **300,00** |
| **Parcela v m2** | 200 | 1.412 | 1.543 | 1.708 |  |  |  |  |  |
| 300 | 1.854 | 1.986 | 2.151 | 2.315 | 2.479 |  |  |  |
| 400 | 2.297 | 2.429 | 2.593 | 2.758 | 2.922 | 3.087 | 3.416 |  |
| 500 |  | 2.872 | 3.036 | 3.200 | 3.365 | 3.529 | 3.858 | 4.187 |
| 600 |  |  | 3.479 | 3.643 | 3.808 | 3.972 | 4.301 | 4.630 |
| 800 |  |  |  | 4.529 | 4.693 | 4.858 | 5.187 | 5.515 |
| 1.000 |  |  |  |  |  | 5.743 | 6.072 | 6.401 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Bruto / Neto tlorisna površina objekta v m2** | | | | | | | |
| **v m2** | **80/66,4** | **100/83** | **125/103** | **150/124** | **175/145** | **200/166** | **250/207** | **300/249** |
| **Parcela v m2** | 200 | 1,07% | 2,73% | 4,59% |  |  |  |  |  |
| 300 | -1,75% | -0,25% | 1,37% | 2,75% | 3,98% |  |  |  |
| 400 | -3,32% | -2,10% | -0,73% | 0,55% | 1,71% | 2,76% |  |  |
| 500 |  | -3,30% | -2,10% | -0,99% | 0,06% | 1,00% | 2,74% | 4,23% |
| 600 |  |  | -3,09% | -2,10% | -1,14% | -0,28% | 1,32% | 2,73% |
| 800 |  |  |  | -3,64% | -2,86% | -2,10% | -0,69% | 0,55% |
| 1.000 |  |  |  |  |  | -3,32% | -2,10% | -0,97% |

Kot je razvidno iz zgornje tabele, se razlika v komunalnem prispevku med starim in novim odlokom za vso komunalno opremo v povprečju giba med –3 % in +3%, odvisno od primera, v povprečju pa obstaja približno enak.

Rezultat je podoben za objekte, ki nimajo kanalizacije:

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Neto tlorisna površina objekta v m2** | | | | | | | |
| **v m2** | **66,40** | **83,00** | **103,75** | **124,50** | **145,25** | **166,00** | **207,50** | **249,00** |
| **Parcela v m2** | 200 | 754 | 824 | 912 |  |  |  |  |  |
| 300 | 990 | 1.061 | 1.148 | 1.236 | 1.324 |  |  |  |
| 400 | 1.227 | 1.297 | 1.385 | 1.473 | 1.560 | 1.648 | 1.824 |  |
| 500 |  | 1.534 | 1.622 | 1.709 | 1.797 | 1.885 | 2.060 | 2.236 |
| 600 |  |  | 1.858 | 1.946 | 2.034 | 2.121 | 2.297 | 2.472 |
| 800 |  |  |  | 2.419 | 2.507 | 2.595 | 2.770 | 2.945 |
| 1.000 |  |  |  |  |  | 3.068 | 3.243 | 3.419 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Bruto tlorisna površina objekta v m2** | | | | | | | |
| **v m2** | **80,00** | **100,00** | **125,00** | **150,00** | **175,00** | **200,00** | **250,00** | **300,00** |
| **Parcela v m2** | 200 | 754 | 826 | 915 |  |  |  |  |  |
| 300 | 988 | 1.060 | 1.149 | 1.239 | 1.328 |  |  |  |
| 400 | 1.222 | 1.294 | 1.383 | 1.473 | 1.562 | 1.652 | 1.831 |  |
| 500 |  | 1.527 | 1.617 | 1.706 | 1.796 | 1.885 | 2.064 | 2.243 |
| 600 |  |  | 1.851 | 1.940 | 2.030 | 2.119 | 2.298 | 2.477 |
| 800 |  |  |  | 2.408 | 2.498 | 2.587 | 2.766 | 2.945 |
| 1.000 |  |  |  |  |  | 3.055 | 3.234 | 3.413 |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Bruto / Neto tlorisna površina objekta v m2** | | | | | | | |
| **v m2** | **80/66,4** | **100/83** | **125/103** | **150/124** | **175/145** | **200/166** | **250/207** | **300/249** |
| **Parcela v m2** | 200 | 0,00% | 0,24% | 0,33% |  |  |  |  |  |
| 300 | -0,20% | -0,09% | 0,09% | 0,24% | 0,30% |  |  |  |
| 400 | -0,41% | -0,23% | -0,14% | 0,00% | 0,13% | 0,24% |  |  |
| 500 |  | -0,46% | -0,31% | -0,18% | -0,06% | 0,00% | 0,19% | 0,31% |
| 600 |  |  | -0,38% | -0,31% | -0,20% | -0,09% | 0,04% | 0,20% |
| 800 |  |  |  | -0,45% | -0,36% | -0,31% | -0,14% | 0,00% |
| 1.000 |  |  |  |  |  | -0,42% | -0,28% | -0,18% |

Tudi v primeru objektov, ki nimajo možnosti priklopa na kanalizacijo, je zaključek podoben kot prej, t.j. da komunalni prispevek ostaja na približno enaki ravni.