



**OBČINA BENEDIKT**

Občinski svet

Čolnikov trg 5, 2234 BENEDIKT  
tel.: 02 703 60 80, telefaks: 02 703 60 81  
e-pošta: obcina@benedikt.si

**5**

Številka: 35401-004/2016-43

Datum: 12. december 2016

## **ODLOK**

o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Benedikt

~ druga obravnava ~

PREDLAGATELJ: Župan Občine Benedikt

GRADIVO PRIPRAVIL: TerraGIS d.o.o., Cesta na Brdo 85, 1000 Ljubljana

POROČEVALEC: TerraGIS d.o.o., Cesta na Brdo 85, 1000 Ljubljana

### **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 Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2011) se sprejme Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Benedikt ter se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

## **OBRAZLOŽITEV**

### **Razlog za sprejem**

Občina Benedikt je vse do januarja 2015 kot podlago za odmero komunalnega prispevka uporabljala Odlok o komunalnem prispevku v Občini Benedikt iz leta 1999. V roku šest mesecev po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta (OPN), to je od januarja 2015 naprej, pa je kot podlago za odmero komunalnega prispevka pričela uporabljati Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007), ki ga je izdalo ministrstvo.

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 Benedikt začel veljati julija 2014 to pomeni, da je zakonski rok za uskladitev že potekel.

Glavni razlog za sprejem novega odloka je tako pravno-formalne narave. Z ureditvijo tega področja Občina Benedikt pridobiva formalno osnovo za izdajo odločb o komunalnem prispevku na način, ki je usklajen z veljavnim pravnim redom.

### **Ocena stanja**

Trenutno veljaven odlok ni (več) v skladu s pravnim redom Republike Slovenije, zato je posodobitev nujna.

### **Opis območja veljavnosti**

Novi odlok o komunalnem prispevku velja za območje celotne Občine Benedikt in velja za vse zavezance za plačilo komunalnega prispevka.

### **Višina komunalnega prispevka**

Komunalni prispevek se na splošno zvišuje, vendar je tudi po novem še vedno med nižjimi v državi. Primerjava z drugimi občinami je v prilogi programa opremljanja.

### **Ocena finančnih posledic**

Sprejem odloka bo imel pozitivne finančne posledice na občinski proračun. V kakšni višini ni mogoče napovedati, saj je obseg novogradenj in s tem prilivov v proračun v veliki meri odvisen od splošne gospodarske situacije in ne od komunalnega prispevka v občini.

Podrobnejše obrazložitve so navedene v programu opremljanja, ki predstavlja osnovo za sprejem odloka. Sestavni del obrazložitve so tudi pisni odgovori na vprašanja, podana na 15. redni seji dne 23.11.2016 ob prvi obravnavi odloka.

## Zadeva: Dodatna informacija v zvezi s komunalnim prispevkom

Občinski svet Občine Benedikt je dne 23.11.2016 obravnaval predlog novega Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Benedikt. V razpravi so bila med drugim postavljena tudi tri vprašanja, na katera podajam pisni odgovor.

a) Iz primerov ni razvidno, da bi bila obremenitev na parcelo (v EUR/m<sup>2</sup>) res enaka v vseh primerih oz. različni primeri, nazaj preračunano na m<sup>2</sup>, dajo nekoliko različne rezultate.

V gradivu sta bila navedena naslednja dva primera:

Primer	Novi odlok
Občan gradi stanovanjsko hišo v Benediktu, objekt ima površino 150 m <sup>2</sup> , parcela je velika 600 m <sup>2</sup> Kom. prispevek:	
- za vodovod	745 EUR
- za kanalizacijo	619 EUR
- za cesto	1.528 EUR
- za urejene javne površine	31 EUR
- Skupaj	2.923 EUR
Stanovanjska hiša v Ihovi. Objekt ima površino 200 m <sup>2</sup> , parcela pa je velika 650 m <sup>2</sup> . Kanalizacije ni.	
- za vodovod	942 EUR
- za cesto	1.931 EUR
- za urejene javne površine	39 EUR
- Skupaj	2.912 EUR

Če vzamemo npr. samo cesto (princip je enak za vse) in če je ponder parcele v komunalnem prispevku 30 %, potem pride v prvem primeru 1.528 EUR x 0,3 (delež parcele) / 600 m<sup>2</sup> (velikost parcele) = 0,764 EUR/m<sup>2</sup> parcele. V drugem primeru pa 1.931 EUR x 0,3 / 650 m<sup>2</sup> = 0,891 EUR/m<sup>2</sup> parcele. Kako to? Videti je, da osnova vendarle ni enaka?

Odg.: Osnova je enaka v obeh primerih, razlika se skriva v različnem razmerju med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objekta. Ponder med parcelo in površino objekta je v vhodnih podatkih res 0,3 : 0,7 (Dp in Dt v spodnji enačbi), toda za pravilen izračun je treba vzeti kot osnovo predpisano formulo:

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

kjer je:

KP<sub>ij</sub> znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju  
A<sub>parc</sub> površina parcele  
A<sub>tlorisna</sub> neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh neto tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836

Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
K <sub>dejavnost</sub>	faktor dejavnosti
Cp <sub>ij</sub>	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
Ct <sub>ij</sub>	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
i	posamezna vrsta komunalne opreme
j	posamezno obračunsko območje

V našem primeru za prvi primer, samo za cesto, torej velja:

$$KP = (600 \text{ m}^2 \times \underline{2,37 \text{ EUR/m}^2} \times 0,3) + (1 \times 150 \text{ m}^2 \times \underline{10,49 \text{ EUR/m}^2} \times 0,7) = 1.528 \text{ EUR}$$

V drugem primeru je **formula enaka, prav tako pa tudi strošek na enoto**, razlika je samo v površini:

$$KP = (650 \text{ m}^2 \times \underline{2,37 \text{ EUR/m}^2} \times 0,3) + (1 \times 200 \text{ m}^2 \times \underline{10,49 \text{ EUR/m}^2} \times 0,7) = 1.931 \text{ EUR}$$

V obeh primerih je strošek na parcelo v osnovi 2,37 EUR/m<sup>2</sup> parcele oz. 10,49 EUR na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta, kar so vrednosti, ki so navedene tudi v odloku. Kakšen delež pa predstavlja parcela v skupnem znesku komunalnega prispevka pa je potem odvisno od površin parcele in objekta pri vsakem primeru posebej.

b) Naj bo isti primer naveden za različna naselja, za vsako posebej, da se vidi, če je kaj razlike.

Odg.: Odlok prinaša enotno obračunsko območje za celotno občino Benedikt, kar pomeni, da bo za enako velik objekt, na enako veliki parceli, z enako namembnostjo in enako komunalno opremo odmerjen enak komunalni prispevek. Če uporabimo že naveden primer to pomeni:

Primer	Novi odlok
Občan gradi stanovanjsko hišo <b>kjerkoli v Občini Benedikt</b> . Objekt ima površino 150 m <sup>2</sup> , parcela je velika 600 m <sup>2</sup> Kom. prispevek:	
- za vodovod	745 EUR
- za kanalizacijo (** samo če jo ima, drugače ne plača)	619 EUR
- za cesto	1.528 EUR
- za urejene javne površine	31 EUR
- Skupaj	2.923 EUR

Na enak način – da namesto imena naselja – uporabimo besedno zvezo »kjerkoli v Občini Benedikt« lahko popravimo tudi vse ostale primere, pa bodo izračuni še vedno pravilni.

c) Kje v zakonodaji je navedeno, da se pri obračunu ne dela razlike med makadamsko in asfaltno cesto?

Odg: Odgovor se skriva v 5. členu, 4. odstavek Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS, št. 95/07). Ta pravi: »Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za posamezno vrsto komunalne opreme se obračunski stroški preračunajo na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta in m<sup>2</sup> parcele«. Uredba o vsebini programa opremljanja (Ur.l.RS, št. 80/07) pri tem v 10. členu, 2. odstavek dodaja: »Za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra se praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine«.

Navedba se vsebinsko nanaša na 71. člen Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami), ki pravi: »Komunalna opremo so: (...) objekti grajenega javnega dobra, in sicer občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.« in 76. člen istega zakona, ki pravi: »Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe«.

Pozoren bralec bo razbral, da zakonodaja govori o komunalni opremi kot celoti in zmožnosti uporabe le-te. Pri tem so določena **obračunska območja, ki predstavljajo hkrati tudi območje uporabe**.

Za ceste je še prav posebej značilno, da sodijo pod t.i. kolektivno infrastrukturo, uporaba katere je v osnovi omogočena vsem, prav tako pa ni mogoče nikomur preprečiti uporabo. Če ima nekdo možnost uporabe cestnega omrežja (praktično vse parcele, na katerih je dovoljena gradnja) to pomeni možnost uporabe občinskega cestnega omrežja kot celote, saj uporaba ni omejena samo na parcelo ali bližnjo okolico. Samo dejstvo, da ima nekdo na svoji mikrolokaciji cesto slabše kakovosti, morda ožjo, brez pločnikov itn. v ničemer ne spreminja njegove pravice do uporabe celotnega cestnega omrežja.

Teoretično bi bilo možno na papirju razdeliti občino na več obračunskih območij z različnimi tarifami za npr. cesto. Toda ali bi to pomenilo, da občani iz npr. Trstenika ne bi uporabljali cest na območju Benedikta? Seveda ne, prav tako bi jih uporabljali kot do sedaj, kar bi pomenilo, da bi bila tako ozko določena območja določena napačno, saj iz zakonodaje izvira, da je treba določiti območje uporabe.

Še to – občani, ki živijo na območjih, kjer je cestno omrežje slabše kvalitete bi bili ob delitvi na posamezna podobmočja praviloma še na slabšem. V praksi se namreč ob preračunavanju pokaže, da čeprav je lokalna cesta na neki lokaciji manj vredna (npr. ožja, slabša, brez odvodnjavanja ali celo brez asfalta..) pa je to praviloma na lokacijah, kjer je gostota pozidave mnogo nižja kot v večjih naseljih. In ker se pri določitvi parametrov uporablja (poenostavljeno) vrednost infrastrukture / m<sup>2</sup> parcel oz. objektov to tudi pomeni, da je dejansko taka cesta dražja kot pa veliko lepša in urejena ulica v nekem večjem naselju.

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 Benedikt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2011) je Občinski svet Občine Benedikt na ..... redni seji, dne ..... sprejel:

### **ODLOK** **o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za** **območje Občine Benedikt**

#### **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 Benedikt (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)**

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi objekti na območju Občine Benedikt, ki:

- se na novo priključujejo oz. jim je omogočena uporaba komunalne opreme, ki je predmet obračuna komunalnega prispevka,
- se jim povečuje neto tlorisna površina,
- se jim spreminja namembnost.

## 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
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele
$A_{\text{tlorisna}}$	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
K <sub>dejavnost</sub>	faktor dejavnosti
Cp <sub>ij</sub>	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
Ct <sub>ij</sub>	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> 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;  
 Karta 4 – urejene javne površine – 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 Benedikt.

(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.

(4) Za vse objekte v Občini Benedikt velja, da jim je omogočena uporaba javnih površin.

### **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 - enostanovanjske stavbe	1,00	111 11100
Večstanovanjske stavbe - dvostanovanjske stavbe - tri- in večstanovanjske stavbe - stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1,00 1,00 1,00	112 11210 11221 11222
Stanovanjske stavbe za posebne namene - stanovanjske stavbe za posebne namene	1,00	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	1,30 1,30 1,30	122 12201 12202 12203
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti - trgovske stavbe - sejemske dvorane, razstavišča - bencinski servisi - stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,30 1,30 1,30 1,00	123 12301 12302 12303 12304
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij - postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe - garažne stavbe	1,00 0,70	124 12410 12420
Industrijske stavbe in skladišča - industrijske stavbe - rezervoarji, silosi in skladišča	0,70 0,70	125 12510 12520
Stavbe splošnega družbenega pomena - stavbe za kulturo in razvedrilo	0,70	126 12610

- muzeji in knjižnice	0,70	12620
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,70	12630
- stavbe za zdravstvo	0,70	12640
- športne dvorane	0,70	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*

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški (v EUR)	Obračunski stroški (v EUR)
1. Vodovodno omrežje	VOD	2.080.748	2.075.500
2. Kanalizacijsko omrežje	KAN	929.606	631.889
3. Cestno omrežje	CES	6.907.280	4.373.848
4. Urejene javne površine	UJP	89.380	89.380

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

Stroški opremljanja m<sup>2</sup> 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 Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za posamezno vrsto komunalne opreme*

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Cp <sub>ij</sub> (v EUR/m <sup>2</sup> )	Ct <sub>ij</sub> (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovodno omrežje	VOD	1,16	5,11
2. Kanalizacijsko omrežje	KAN	1,10	4,01
3. Cestno omrežje	CES	2,37	10,49
4. Urejene javne površine	UJP	0,05	0,21

#### **14. člen** **(indeksiranje stroškov opremljanja)**

(1) Stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele (C<sub>p<sub>ij</sub></sub>) in stroški opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta (C<sub>t<sub>ij</sub></sub>) 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 se opravi enkrat letno na prvi dan v letu.

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

$$C_{p_{ij}} = C_{p_{ij}} \text{ iz 13. člena odloka} \times \text{faktor indeksacije}$$

oz.

$$C_{t_{ij}} = C_{t_{ij}} \text{ iz 13. člena odloka} \times \text{faktor indeksacije}$$

### **III. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA**

#### **15. 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:

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

#### **16. 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.

#### **17. 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 razlika 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 poravnani.

Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

$$KP_1 = KP_{\text{novi stanje objekta}} - KP_{\text{stari stanje objekta}}$$

(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**

##### **18. 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.

##### **19. 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.

#### **20. 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.

#### **21. 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) 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.

#### **22. 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**

#### **23. 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**

### **24. člen**

#### **(obravnavajo že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)**

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred veljavnostjo tega odloka, se končajo po do tedaj veljavnih predpisih.

### **25. člen**

#### **(prenehanje dejavnosti)**

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati:

- Odlok o komunalnem prispevku v Občini Benedikt (Uradni list RS, št. 93/99),
- Program opremljanja stavbnih zemljišč v Občini Benedikt v letih 2001 in 2002 (Uradni list RS, št. 28/01),
- Sklep o določitvi izhodiščne cene za izračun komunalnega prispevka za opremljanje stavbnega zemljišča s posameznimi vrstami komunalnih ter drugih objektov in naprav izven območja kompleksnega urejanja stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 99/99).

### **26. člen**

#### **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 35401-004/2016-

Datum:

**ŽUPAN**  
Milan GUMZAR



OBČINA BENEDIKT  
Čolnikov trg 5  
2234 BENEDIKT

## **Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje občine Benedikt**

**Pripravil:**

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

**direktor: Igor Martinšek**

**Datum: september 2016**



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

**Naročnik:** Občina Benedikt  
Čolnikov trg 5  
2234 Benedikt

**Odgovorna oseba:** Milan Gumzar, župan

---

Žig in podpis

**Številka projekta:** 25/2016

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

**Odgovorna oseba:** Igor Martinšek, direktor

---

Žig in podpis

## KAZALO

I. UVODNO POJASNILO.....	19
II. PROGRAM OPREMLJANJA.....	20
1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....	20
1.1. Pojmi in kratice.....	20
1.2. Podatki o naročniku.....	20
1.2.1. Naročnik .....	20
1.2.2. Izdelovalec.....	21
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	21
1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja .....	22
1.5. Opis območja opremljanja.....	22
1.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja .....	23
2. OPIS KOMUNALNE OPREME .....	24
2.1. Opis stanja komunalne opreme.....	24
2.1.1. Vodovod .....	24
2.1.2. Kanalizacijsko omrežje .....	26
2.1.3. Ceste .....	27
2.1.4. Javna razsvetljava .....	29
2.1.5. Urejene javne površine .....	29
2.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme .....	29
2.2.1. Vodovod .....	29
2.2.2. Kanalizacija .....	30
2.2.3. Ceste .....	30
2.2.4. Urejene javne površine .....	31
2.3. Površine obračunskih območij.....	31
2.3.1. Vodovod .....	31
2.3.2. Kanalizacija .....	31
2.3.3. Ceste .....	32
2.3.4. Urejene javne površine .....	32
2.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture.....	33
2.4.1. Vodovod .....	33
2.4.2. Kanalizacija .....	33
2.4.3. Ceste .....	34
2.4.4. Urejene javne površine .....	34
2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture ( $S_o$ ) .....	34
3. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	36
3.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote .....	36
3.2. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine ( $D_p$ in $D_t$ ).....	37
3.3. Faktor dejavnosti ( $K_{dejavnosti}$ ) .....	37
3.4. Oprostitev in olajšave za določene kategorije zavezancev .....	39
3.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj zavezanca.....	39
3.6. Izračun komunalnega prispevka.....	40
4. GRAFIČNE PRILOGE .....	41
III. PRIMERI IZRAČUNOV IN PRIMERJAVA PREJ-POTEM.....	42
a. Primeri izračunov .....	42
b. Primerjava med občinami na dan 19.9.2016.....	44

## I. UVODNO POJASNILO

Občina Benedikt trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka svoj Odlok o komunalnem prispevku v Občini Benedikt iz leta 1999. 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 Benedikt začel veljati julija 2014 to pomeni, da je zakonski rok za uskladitev že potekel.

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 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, spreminja način obračuna in obravnavo posebnih primerov ter uvaja še vrsto tehničnih sprememb.

Navodilo občine je bilo, da naj se izvedejo potrebni tehnični popravki, kot jih zahteva zakonodaja in tisti, ki izhajajo iz spremenjenega prostorskega akta, komunalni prispevek pa naj bo na splošno na ravni, kot jo imajo sosednje primerljive občine.

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 in številnih tehničnih in vsebinskih sprememb 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;
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele objekta;
$A_{\text{tlorisna}}$	neto tlorisna površina objekta;
$Dp_i$	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
$Dt_i$	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
$Dp_i + Dt_i = 1$	Če odlok ne določi drugače je razmerje $Dp_i : Dt_i = 0,5 : 0,5$
$K_{\text{dejavnosti}}$	Občina ima možnost določiti faktorje za posamezne dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0
$Cp_i$	cena na $m^2$ parcele za posamezno vrsto komunalne opreme na območju opremljanja
$Ct_i$	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 Benedikt  
Čolnikov trg 5  
2234 Benedikt

Župan: Milan Gumzar

Identifikacijska številka za DDV: SI77399935  
Matična številka: 1332139000

tel.: (02) 703-60-80  
fax: (02) 703-60-81

e-mail: [obcina@benedikt.si](mailto:obcina@benedikt.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 Benedikt. S tem odlokom občina pridobiva pravno podlago za izdajo odločb, kar je glavni namen izdelave programa opremljanja.

Namen programa opremljanja je opisati obstoječo 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 tudi predvideno (bodočo) komunalno opremo, vendar je v tem primeru obvezna navedba časovnega načrta in ustrezna opredelitev v planskih dokumentih občine (načrt razvojnih programov) ter seveda izvedba projekta. Običajna praksa je, da se za tovrstno komunalno opremo 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 obravnavana samo obstoječa komunalna oprema.

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 m<sup>2</sup> parcele oz. m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

#### **1.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja**

Občina Benedikt leži na severovzhodu Slovenije v osrčju Slovenskih goric, ob cesti med Lenartom in Gornjo Radgono. Njene sosede so občine Lenart, Sveta Ana, Gornja Radgona in Sveta Trojica v Slovenskih goricah.

Občina obsega 13 naselij, površina občine pa znaša 24,1 km<sup>2</sup>. V njej živi po zadnjih podatkih 2491 ljudi, zanimivo pa, da število počasi a zelo vztrajno narašča. Največje naselje in središče je seveda naselje Benedikt.

#### **1.5. Opis območja opremljanja**

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

Program vključuje območja naselij:

Benedikt, Drvanja, Ihova, Ločki Vrh, Negovski Vrh, Obrat, Spodnja Bačkova, Spodnja Ročica, Stara Gora, Sveti Trije Kralji v Slovenskih goricah, Štajngrova, Trotkova in Trstenik.

V bodoče bo po sprejetju občinskega podrobnega prostorskega načrta, v kolikor 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 1.923.362 m<sup>2</sup>, od česar je dejansko pozidanih 1.219.319 m<sup>2</sup>. Razliko predstavljajo nezazidljive površine v velikosti 74.035 m<sup>2</sup> (za prometnice, javne zelene površine, igrišča, pokopališča ipd...) in 630.008 m<sup>2</sup> 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. člena Uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo 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 ki bo natančno s finančno konstrukcijo in časovnim načrtom opredeljena v proračunu in načrtu razvojnih programov, bo lahko bodisi sprejela spremembo oz. dopolnitev programa opremljanja in odloka, s katerim bo postavila merila za odmero komunalnega prispevka tudi za novopredvideno komunalno opremo ali pa sprejela poseben program opremljanja samo za novo komunalno opremo samo za določeno območje.

## 2. OPIS KOMUNALNE OPREME

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

S tem programom opremljanja se ureja vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje s čistilnima napravama, ceste (in v sklopu njih javna razsvetljava, meteorna kanalizacija, avtobusna postajališča, hodniki za pešce, parkirišča ipd.) in urejene javne površine.

### 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 Benedikt 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 Benedikt med bolj zgledne slovenske občine, saj ima urejeno vodooskrbo za večino prebivalstva.

Kljub majhnosti občine je opazna razvejanost in heterogenost vodov, na nekaterih odsekih pa tudi dotrajanost vodovodnega sistema. Pri tem velja izpostaviti tudi opazno geografsko razgibanost občine z veliko razpršene gradnje.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema, kot ga je moč razbrati iz katastra gospodarske javne infrastrukture v občini je 47.569 m.

Glede na material je struktura omrežja sledeča:

Material	Dolžina v m
Lito železo	8.042,55
Pocinkano železo	5,25
Polietilen	39.521,49
<b>Skupaj</b>	<b>47.569,28</b>



Glede na premer cevi je struktura sledeča:

<b>Premer cevi (v mm)</b>	<b>Dolžina v m</b>
20	667,87
30	9.614,76
40	5,25
50	125,76
60	14.315,92
80	66,05
90	7.131,65
100	40,43
110	6.685,16
120	985,62
150	3.080,74
200	2.049,99
250	2.800,09
<b>Skupaj</b>	<b>47.569,28</b>

Glede na vrsto voda je razvrstitev sledeča:

<b>Vrsta voda</b>	<b>Dolžina</b>
magistralno omrežje	2.800,09
primarno omrežje	17.023,93
sekundarno omrežje	22.381,74
terciarno omrežje	5.363,53
<b>Skupaj</b>	<b>47.569,28</b>

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

<b>Leto</b>	<b>Dolžina v m</b>
1973	166,17
1980	1.858,72
1983	942,49
1984	1.932,20
1985	2.825,16
1986	3.212,46
1987	988,43
1989	1.992,50
1990	3.348,43
1991	996,22
1992	4.393,76
1994	1.007,02
1999	7.749,44
2000	424,29
2001	5.235,33

2004	940,79
2005	300,33
2007	408,22
2009	313,38
2011	2.853,64
2012	5.680,28
<b>Skupaj</b>	<b>47.569,28</b>

### 2.1.2. Kanalizacijsko omrežje

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

Ko obravnavamo kanalizacijsko omrežje imamo v mislih fekalno kanalizacijo, medtem ko je meteorna kanalizacija obravnavana kot sestavni del cestnega omrežja. Vsebinsko v poglavje o kanalizaciji sodijo tudi čistilne naprave.

V občini Benedikt sta glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajena 7.002 m kanalizacijskih vodov v ločenem ali mešanem sistemu odpadnih voda. Velika večina vodov je gravitacijskih, razen cca 396 m tlačnih vodov. Starejši vodi so večinoma iz betona, novejši pa iz polivinil klorida, kar je pričakovano.

Glede na vrsto voda je sestava sledeča:

Vrsta voda	Dolžina v m
mešani	2.685,64
fekalni	4.316,59
meteorni <sup>1</sup>	704,63
<b>Skupaj</b>	<b>7.706,86</b>

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

Glede na profil cevi je sestava omrežja sledeča:

<b>Profil</b>	<b>Dolžina v m</b>
160	307,23
200	2.068,49
250	618,27
300	3.139,25
400	666,26
500	210,97
600	167,30
ni podatka	529,08
<b>Skupaj</b>	<b>7.706,86</b>

Glede na material je sestava omrežja sledeča:

<b>Material</b>	<b>Dolžina v m</b>
Beton	2.565,41
Keramika	528,72
Polietilen	396,93
Polivinil klorid	4.128,25
Neznano	87,55
<b>Skupaj</b>	<b>7.706,86</b>

Priklop na kanalizacijo je mogoč samo v Benediktu in v delu naselja Štajngrova in Sv. Trije Kralji. 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 Benedikt 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 Benedikt 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,
- LZ je občinska cesta, ki je namenjena zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij, na ceste višjih kategorij,
- LK je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjena dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseske blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij,
- JP je občinska cesta, ki ne izpolnjuje elementov, ki so predpisani za LC ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače ali podobno).
- nekategorizirana cesta je vsaka prometna površina, ki ni kategorizirana kot javna cesta in na kateri se opravlja promet na način in pod pogoji, ki jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljalec te prometne površine.

Dolžine cestnega omrežja v občini so naslednje:

- lokalne ceste (LC) med naselji v občini ter med naselji v občini in naselji v sosednjih občinah – 27.736 m,
- lokalna cesta za dostop do zaključenih prostorskih enot (LK) – 889 m,
- lokalna cesta za zbiranje in navezovanje prometnih tokov (LZ) – 582 m,
- javne poti (JP) v naseljih in med naselji – 42.216 m,
- Skupaj 71.423 m.

Po znanih podatkih je od tega 49.573 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	23	25.436
LC	makadam	3	2.300
LK	asfalt	4	889
LZ	asfalt	1	582
JP	asfalt	52	23.573
JP	makadam	35	18.643
<b>Skupaj</b>		<b>118</b>	<b>71.423</b>

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava (tj. 144 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. Urejene javne površine

Urejene javne površine predstavljajo površine, pri katerih je bil s strani občine potreben poseben vložek (npr. cvetlične grede, parkirišča, nasadi drevja in grmičevja ipd.) kot tudi drobna urbana oprema (klopi, koši za smeti, korita za rože...). Pod to postavko sodi tudi pokopališče. Poleg tega občina vzdržuje zelenice še na petih lokacijah po občini.

### 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«. Glede na to, da je Občina Benedikt relativno majhna občina z le nekaj naselji je to verjetno najbolj smiselna rešitev.

#### 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: Benedikt, Drvanja, Ihova, Ločki Vrh, Negovski Vrh, Obrat, Spodnja Bačkova, Spodnja Ročica, Stara Gora, Sveti Trije Kralji v Slovenskih goricah, Štajngrova, Trotkova in Trstenik.

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 zgrajen v delih naselij Benedikt, Sveti Trije Kralji v Slov. goricah in Štajngrova.

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 Benedikt 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.

## 2.2.4. Urejene javne površine

Podobno kot za ceste tudi za urejene javne površine velja, da sodijo med kolektivno komunalno opremo, ki je že v osnovi namenjena vsem. Posledično je obračunsko območje enako kot pri cestah in predstavlja celo občino.

## 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:

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Površina parcel (v m<sup>2</sup>)</b>	<b>Neto tlorisna površina (v m<sup>2</sup>)</b>
<i>ni opremljeno z javnim vodovodom</i>	54.613	10.827
1 – vodovodno omrežje (pozidane površine)	1.179.063	266.727
1 – vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	615.648	139.272
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>1.794.711</b>	<b>405.999</b>

### 2.3.2. Kanalizacija

Površina obračunskega območja za kanalizacijo je naslednja:

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Površina parcel (v m<sup>2</sup>)</b>	<b>Neto tlorisna površina (v m<sup>2</sup>)</b>
<i>ni opremljeno z javno kanalizacijo</i>	1.272.574	259.406
2 – kanalizacijsko omrežje (pozidane površine)	268.011	73.152
2 – kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	308.739	84.268
<b>Skupaj opremljene površine</b>	<b>576.750</b>	<b>157.420</b>

### 2.3.3. Ceste

Površine obračunskega območja za ceste so naslednje:

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Površina parcel (v m<sup>2</sup>)</b>	<b>Neto tlorisna površina (v m<sup>2</sup>)</b>
3 – cestno omrežje (pozidane površine)	1.219.316	274.826
3 – cestno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	630.008	142.000
<b>Skupaj</b>	<b>1.849.324</b>	<b>416.826</b>

### 2.3.4. Urejene javne površine

Površine obračunskega območja za ceste so naslednje:

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Površina parcel (v m<sup>2</sup>)</b>	<b>Neto tlorisna površina (v m<sup>2</sup>)</b>
4 – urejene javne površine (pozidane površine)	1.219.316	274.826
4 – urejene javne površine (dopustne še nepozidane površine)	630.008	142.000
<b>Skupaj</b>	<b>1.849.324</b>	<b>416.826</b>

Bralca prijazno opozarjamo, da so površine pri cestah in urejenih javnih površinah enake zato, ker je v obeh primerih obračunsko območje cela občina.



## 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 so bile uporabljene uradne evidence občine, tj. kataster osnovnih sredstev občine, v katerem so navedene nabavne vrednosti komunalne opreme in datum pridobitve.

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 bi 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 2.080.748 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 znaten. 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.

Skupni stroški za kanalizacijsko omrežje in čistilni napravi za območje Občine Benedikt tako znašajo 929.606 EUR.

### **2.4.3. Ceste**

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo, prometno signalizacijo, javno razsvetlavo, 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 Benedikt 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 6.907.280 EUR za celotno cestno omrežje občine.

### **2.4.4. Urejene javne površine**

Kot osnova za vrednotenje vrednosti urejenih javnih površin je vzeta ocena GURS glede vrednosti obravnavanih zemljišč, prišteta pa je tudi vrednost mrliške vežice na pokopališču, ki je povzeta iz računovodskih izkazov.

Skupni stroški za postavko urejene javne površine tako znašajo 89.380 EUR.

## **2.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S<sub>o</sub>)**

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.

Metodologija tudi 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 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 99,75 %,
- za kanalizacijsko omrežje 67,97 %,
- za cestno omrežje 63,32 % in
- za urejene javne površine 100,00 %.

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

<b>Komunalna oprema</b>	<b>Obračunsko območje</b>	<b>Skupni stroški v EUR</b>	<b>Obračunski stroški v EUR</b>
1. Vodovodno omrežje	VOD	2.080.748	2.075.500
2. Kanalizacijsko omrežje	KAN	929.606	631.889
3. Cestno omrežje	CES	6.907.280	4.373.848
4. Urejene javne površine	UJP	89.380	89.380

### 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:

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

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,
$\sum A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
$\sum T(j)$	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 <sup>2</sup> )	$C_{t_{ij}}$ (v EUR/m <sup>2</sup> )
1. Vodovodno omrežje	VOD	1,16	5,11
2. Kanalizacijsko omrežje	KAN	1,10	4,01
3. Cestno omrežje	CES	2,37	10,49
4. Urejene javne površine	UJP	0,05	0,21

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

Občina Benedikt 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 za večino ljudi lažje razumljivo, da plača višji komunalni prispevek tisti z večjim objektom kot tisti z večjo parcelo, takšna ureditev pa je tudi najbolj razširjena med slovenskimi občinami. Hkrati je tudi primernejša za podeželsko občino, kot je Benedikt, kjer imajo investitorji praviloma precej večje parcele kot v urbanih središčih, zato je nižji ponder na parcelo za njih ugodnejši.

### 3.3. Faktor dejavnosti ( $K_{dejavnosti}$ )

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	$K_{dejavnosti}$	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	1,30	12201
- stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,30	12202
- druge upravne in pisarniške stavbe	1,30	12203

Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti		123
- trgovske stavbe	1,30	12301
- sejemske dvorane, razstavišča	1,30	12302
- bencinski servisi	1,30	12303
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,00	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	0,70	12510
- rezervoarji, silosi in skladišča	0,70	12520
Stavbe splošnega družbenega pomena		126
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,70	12610
- muzeji in knjižnice	0,70	12620
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,70	12630
- stavbe za zdravstvo	0,70	12640
- športne dvorane	0,70	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-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. 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
$A_{\text{parcela}}$	površina parcele
$A_{\text{tlorisna}}$	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 <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> 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 Benedikt uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok, ki ima že v osnovi popolnoma drugačen koncept obračuna komunalnega prispevka, drugačni pa so tudi vhodni parametri in formula. To nam nekoliko otežuje primerjavo, saj je ta v določeni meri odvisna tudi od vzorca in vhodnih podatkov.

Po starem odloku se je interval korekcijskega faktorja namembnosti gibal med 0,1 za pomožne kmetijske objekte do 2 za počitniške hišice. Po sedanjem pravnem redu pa je interval lahko največ med 0,7 do 1,3.

Velika razlika je v upoštevanju gradbene parcele, saj ta po starem ni nastopala v izračunu, po novem pa ima ponder 30 %, kar pomeni, da ima določeno težo pri izračunu. Po starem konceptu je obstajal tudi poseben korekcijski faktor na prizidave in dozidave, ki ga nova zakonodaja ne pozna, hkrati pa se je tudi ugotavljala kvaliteta komunalne opreme na posamični lokaciji (makadamska cesta, asfaltna cesta, pločnik...). Tega sedaj ni več in se ugotavlja samo zmožnost priključitve oz. uporabe javne infrastrukture. Prav tako ni več posebnih faktorjev lokacije, ampak je celotna občina območje enake tarife, postavka za javno razsvetljavo pa je ukinjena in vsebinsko sodi pod cestno omrežje.

Osnovno navodilo, ki sem ga kot izdelovalec dobil od občine je, da mora biti komunalni prispevek v osnovi podoben, kot ga imajo primerljive občine v soseščini. Primerjava z občinami je navedena na koncu.

Opomba: v spodnji primerjavi je za cestno postavko predpostavljena asfaltna izvedba in v naseljih, kjer je javna razsvetljava, izvedba le-te v zračni izvedbi na drogovih.

*Tabela: primerjava komunalnega prispevka med starim in novim odlokom*

Primer	Stari odlok	Novi odlok
Občan gradi stanovanjsko hišo v Benediktu, objekt ima površino 150 m <sup>2</sup> , parcela je velika 600 m <sup>2</sup> Kom. prispevek:		
- za vodovod	657 EUR	745 EUR
- za kanalizacijo	703 EUR	619 EUR
- za cesto in javno razsvetljavo	1.010 EUR	1.528 EUR
- za urejene javne površine	/	31 EUR
- Skupaj	2.370 EUR	2.923 EUR
Občan gradi stanovanjsko hišo v Štajngrovi, objekt ima površino 200 m <sup>2</sup> , parcela je velika 800 m <sup>2</sup> Kom. prispevek:		
- za vodovod	876 EUR	994 EUR
- za kanalizacijo	937 EUR	825 EUR
- za cesto in javno razsvetljavo	1.347 EUR	2.037 EUR
- za urejene javne površine	/	41 EUR
- Skupaj	3.160 EUR	3.897 EUR
Stanovanjska hiša v lhovi. Objekt ima površino 200 m <sup>2</sup> , parcela pa je velika 650 m <sup>2</sup> . Kanalizacije ni.		
- za vodovod	876 EUR	942 EUR
- za cesto	1.235 EUR	1.931 EUR
- za urejene javne površine	/	39 EUR
- Skupaj	2.110 EUR	2.912 EUR
Trgovina v Benediktu, 500 m <sup>2</sup> , parcela 1.500 m <sup>2</sup>		

- za vodovod	2.956 EUR	2.847 EUR
- za kanalizacijo	3.164 EUR	2.320 EUR
- za cesto in javno razsvetljavo	4.546 EUR	5.839 EUR
- za urejene javne površine	/	118 EUR
- Skupaj	10.666 EUR	11.124 EUR
Prizidava k obstoječi stanovanjski hiši. Prizidek je velik 50 m <sup>2</sup> . Na območju ni kanalizacije in razsvetljave.		
- za vodovod	77 EUR	179 EUR
- za cesto	108 EUR	367 EUR
- za urejene javne površine	/	7 EUR
- Skupaj	185 EUR	553 EUR
Kmetijski gospodarski objekt v Trsteniku velikosti 20 m <sup>2</sup> na parceli 30 m <sup>2</sup>		
- za cesto	28 EUR	124 EUR
- za urejene javne površine	/	3 EUR
- Skupaj	28 EUR	127 EUR

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

Parcela v m <sup>2</sup>	v m <sup>2</sup>	Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m <sup>2</sup>	200	1.391	1.668	2.015					
	300	1.531	1.809	2.155	2.502	2.849			
	400	1.672	1.949	2.296	2.643	2.990	3.336	4.030	
	500	1.812	2.089	2.436	2.783	3.130	3.477	4.171	4.864
	600		2.230	2.577	2.924	3.270	3.617	4.311	5.005
	800			2.857	3.204	3.551	3.898	4.592	5.285
	1.000				3.485	3.832	4.179	4.873	5.566

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

Parcela v m <sup>2</sup>	v m <sup>2</sup>	Neto tlorisna površina objekta v m <sup>2</sup>							
		80	100	125	150	175	200	250	300
Parcela v m <sup>2</sup>	200	1.100	1.322	1.598					
	300	1.208	1.429	1.706	1.982	2.259			
	400	1.315	1.536	1.813	2.090	2.366	2.643	3.196	
	500	1.422	1.644	1.920	2.197	2.474	2.750	3.304	3.857
	600		1.751	2.028	2.304	2.581	2.858	3.411	3.965
	800			2.243	2.519	2.796	3.073	3.626	4.179
	1.000				2.734	3.011	3.287	3.841	4.394

## b. Primerjava med občinami na dan 19.9.2016

Za novo enostanovanjsko hišo se odmerja komunalni prispevek. Hiša je velika 150 m<sup>2</sup> in stoji na parceli 500 m<sup>2</sup> v glavnem naselju občine in ima možnost uporabe oz. priključitve na javno cesto, vodovod in kanalizacijo.

Komunalni prispevek v izbranem vzorcu nekaterih občin je sledeč:

Občina	Komunalni prispevek v EUR
Škofljica	19.411,05
Pesnica	9.423,60
Dravograd	7.472,55
Sveti Jurij v SG	6.261,75
Zreče	5.517,00
Duplek	5.042,85
Radlje ob Savi	4.943,10
Selnica ob Dravi	4.267,20
Miklavž na Dravskem polju	4.199,10
Ruše	4.088,25
Kungota	3.991,05
Lenart	3.861,30
Vuzenica	3.635,40
Starše	3.573,30
Sveta Ana	3.343,05
Rogaška Slatina	3.003,30
Sveta Trojica v SG	2.994,20
Cerkvenjak	2.806,20
<b>Benedikt – predlog</b>	<b>2.783,10</b>
Gornja Radgona	2.622,09

Pomembno:

- izračun je zgolj informativen in ni bil preverjen ali potrjen na občinah;
- dopuščam možnost napak in odstopanj od uradnih podatkov;
- vzemite kot okvirno informacijo, ne kot neizpodbitno dejstvo;
- izbira morebitnega drugačnega primera bi prinesla drugačne vrednosti in v nekaterih primerih lahko tudi (opazno) drugačen vrstni red med občinami;
- vrednosti niso revalorizirane glede na datum sprejetja odloka (pa bi morale biti, in s tem tudi nekoliko drugačne vrednosti, vendar bi to zahtevalo pretiran časovni vložek), praktično vsi odloki so stari manj kot 5 let, tako da bistvenih razlik vendarle ni;
- pri izračunih niso upoštevane nobene dodatne olajšave ali določila, čeprav možno, da obstajajo;
- nekatere občine imajo sprejete posebne programe opremljanja za posamezna območja, na katerih pobirajo komunalni prispevek v opazno drugačni višini kot po splošnem odloku;