



OBČINA LJUTOMER

VRAZOVA ULICA 1

9240 LJUTOMER

**Elaborat za pripravo odloka
o podlagah za odmero komunalnega prispevka
za obstoječo komunalno opremo
za območje občine Ljutomer**



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

Naročnik: Občina Ljutomer
Vrazova ulica 1
9240 Ljutomer

Odgovorna oseba: mag. Olga Karba, županja

žig in podpis

Številka projekta: 103/2020

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

Odgovorna oseba: Igor Martinšek, direktor

žig in podpis



VSEBINA

I.	UVODNO POJASNILO	4
II.	ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA	5
1	SPLOŠNI DEL ELABORATA	5
1.1	Pojmi in kratice	5
1.2	Podatki o naročniku	6
1.2.1	Naročnik	6
1.2.2	Izdelovalec	6
1.3	Namen izdelave programa opremljanja	7
1.4	Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja	8
1.5	Opis območja obravnave	8
1.6	Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka	9
2	OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	10
2.1	Opis stanja komunalne opreme	10
2.1.1	Vodovod	10
2.1.2	Kanalizacijsko omrežje	11
2.1.3	Ceste	12
2.2	Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme	14
2.2.1	Vodovod	14
2.2.2	Kanalizacija	14
2.2.3	Ceste	15
2.3	Površine oskrbnih območij	15
2.3.1	Vodovod	15
2.3.2	Kanalizacija	16
2.3.3	Ceste	16
2.4	Stroški obstoječe komunalne opreme	17
2.4.1	Vodovod	17
2.4.2	Kanalizacija	18
2.4.3	Ceste	18
2.5	Prispevne stopnje zavezanca	18
3	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	19
3.1	Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	19
3.2	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta	20
3.3	Faktor namembnosti objekta	21
3.4	Oprostitive in olajšave za določene kategorije zavezancev	22
3.5	Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca	22
3.6	Pogodba o opremljanju	23
3.7	Izračun komunalnega prispevka	23
4	PRILOGE	25



I. UVODNO POJASNILO

Občina Ljutomer uporablja pri odmeri komunalnega prispevka Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Ljutomer (Uradno glasilo občine Ljutomer, št. 3/15) iz leta 2015. Odlok je dlje časa solidno služil svojemu namenu, vendar je zaradi novih zakonskih določil potrebno odlok posodobiti oziroma ga nadomestiti.

V zadnjem obdobju je prišlo do spremembe praktično celotne prostorske zakonodaje. Že leta 2018 je tako začel veljati tedaj nov krovni prostorski zakon, t.j. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), kateremu je v decembru 2021 je sledila še tretja verzija Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), ki bo začel veljati 1.6.2022. Spremenjeni so bili tudi številni podzakonski akti.

Med njimi je tudi 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.

Spremenjen pravni red med drugim določa tudi obvezno uskladitev trenutno veljavnih občinskih odlokov z novim pravnim redom, hkrati pa predstavlja tudi priložnost, da občine uredijo svoje lokalne predpise za daljše obdobje.

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. Spremenjena je tudi gospodarska klima tako v širšem prostoru, kot tudi v lokalnem okolju.

Novi odlok tako na novo opredeljuje oskrbna območja posameznih vrst komunalne opreme, na katerih se pobira komunalni prispevek v skladu z zgrajeno infrastrukturo, nekoliko spreminja strukturo cene, na novo opredeljuje olajšave, zaradi zakonskih zahtev ukinja različna obračunska območja ter uvaja številne tehnične spremembe.

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

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



II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA

1 SPLOŠNI DEL ELABORATA

1.1 Pojmi in kratice

NRP	načrt razvojnih programov občine;
BTP	bruto tlorisna površina objekta;
KP _i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A _{GP}	gradbena parcela stavbe;
A _{STAVBA}	bruto tlorisna površina objekta;
Dp _o	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
Dt _o	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F _n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
p _{sz(i)}	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
Cp _{o(i)}	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
Ct _{o(i)}	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta.



1.2 Podatki o naročniku

1.2.1 Naročnik

Naročnik je:

Občina Ljutomer
Vrazova ulica 24
9240 Ljutomer

Županja: mag. Olga Karba

Identifikacijska številka za DDV: SI 60214406
Matična številka: 5874092000

tel.: (02) 58 49 044

e-mail: obcina.ljutomer@ljutomer.si

1.2.2 Izdelovalec

Izdelovalec je:

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

Direktor: Igor Martinšek

Identifikacijska številka za DDV: SI33570728

tel.: (01) 25-60-990

fax: (01) 25-60-991

e-mail: info@terragis.si



1.3 Namen izdelave programa opremljanja

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Ljutomer je dokument, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21) 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 Ljutomer predstavlja pravno podlago za izdajo odločb o plačilu komunalnega prispevka, kar je glavni namen izdelave elaborata in na njem sprejetega odloka.

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

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

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

Elaborat za pripravo odloka vsebuje:

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



1.4 Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja

Občina Ljutomer, s sedežem na Vrazovi ulici 1, 9240 Ljutomer je bila ustanovljena leta 1994. Občinski praznik praznuje občina 9. avgusta, na dan, ko je bil pred 150. leti organiziran prvi slovenski tabor. Županja občine je mag. Olga Karba.

Občina Ljutomer obsega severovzhodni predel Slovenskih goric ter del zahodnega območja Panonskega oboda tako, da sta v občini dva geografsko in gospodarsko povsem različna predela. Severovzhodni je izrazito ravninski s polji, travniki, gozdovi manjših površin ter z večjimi strjenimi naselji in jugozahodni izrazito gričevnat predel z vinogradi, gozdovi in raztresenimi naselji. Nadmorska višina se giblje od 170 m v ravnini in do 352 m v gričevju.

Občina po zadnjih podatkih šteje 11.101 prebivalca in se razprostira na 107,2 km². Obsega 44 naselij, ki so razdeljene v 9 krajevnih skupnosti.

1.5 Opis območja obravnave

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

Babinci, Bodislavci, Branoslavci, Bučkovci, Cezanjevci, Cuber, Cven, Desnjak, Drakovci, Globoka, Godemarci, Gresovščak, Grlava, Ilovci, Jeruzalem, Krapje, Krištanci, Kuršinci, Ljutomer, Mala Nedelja, Mekotnjak, Moravci v Sl. Goricah, Mota, Noršinci pri Ljutomeru, Nunska Graba, Plešivica, Podgradje, Precetinci, Presika, Pristava, Radomerje, Radomerščak, Radoslavci, Rinčetova Graba, Sitarovci, Slamnjak, Sp. Kamenščak, Stara Cesta, Stročja vas, Šalinci, Vidanovci, Vogričevci, Zg. Kamenščak in Železne Dveri.

Površina stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji stavb je 9.727.308 m², od česar je dejansko pozidanih 6.267.895 m², preostalih 3.459.413 m² pa predstavlja površino še nepozidanega poselitvenega območja.



1.6 Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka

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

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21),
- 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 (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr. in 34/19) in
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE).

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



2 OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

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

V tem elaboratu tako obravnavamo javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo ter javno cestno omrežje, sestavni del katerega je tudi javna razsvetljava, meteorna kanalizacija 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 Ljutomer se preko javnega vodovodnega sistema s pitno vodo večina prebivalcev. Javno vodovodno omrežje je sestavljeno iz Javnega vodovodnega sistema Ljutomer - Lukavci in Javnega vodovodnega sistema Mota.

Za javni vodooskrbni sistem občine je značilna razvejanost in opazna heterogenost vodov, kar je v veliki meri povezano z geografsko razgibanostjo občine z veliko razpršene gradnje. Dolžina celotnega obstoječega javnega vodovodnega sistema v občini Ljutomer je 348.600 m.

Tabela 1: Struktura omrežja glede na vrsto omrežja

Vrsta omrežja	Dolžina v m
Primarni vod	97.896
Sekundarni vod	164.341
Terciarni vod	86.363
Skupaj	348.600

Vir: GURS, Zbirni kataster GJI za vodovod



Tabela 2: Struktura omrežja glede na material

Material	Dolžina v m
azbest cement, vlaknocement	13.082
lito železo	18.094
nodularna litina	47.091
pocinkano železo	445
polietilen	249.245
polivinil klorid	6.463
ni podatka	14.180
Skupaj	348.600

Vir: GURS, Zbirni kataster GJI za vodovod

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.

V občini je glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajenih 98.106 m kanalizacijskih vodov, od tega 61.428 m fekalnih kanalov, 26.256 m mešanih kanalov in 10.422 m kanalov za meteorno kanalizacijo.

Ker je večina kanalizacije razmeroma novejšega datuma (v smislu, manj kot dve desetletji), se to pozna tudi pri materialu, kjer prevladujejo različne vrste PVC (polivinil klorid) in podobni derivati (polietilen, poliester, polipropilen), medtem ko so starejši vodi praviloma iz betona.

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

V občini deluje centralna čistilna naprava, ki je projektirana za 23.000 enot. Gradnjo čistilne naprave je sicer sofinancirala tudi Občina Križevci, kar je pri vrednotenju ustrezno upoštevano.

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 smiselna nadaljnja gradnja javnega kanalizacijskega omrežja.



Tabela 3: Sestava obstoječe kanalizacije po tipu

Tip kanalizacije	Dolžina v m
fekalni vod	61.428
mešani vod	26.256
meteorni vod	10.422
Skupaj	98.106

Vir: GURS, Zbirni kataster GJI za kanalizacijo

Tabela 4: Sestava obstoječe kanalizacije po vrsti toka

Vrsta toka	Dolžina v m
gravitacijski tok	87.308
tlačni tok	10.798
Skupaj	98.106

Vir: GURS, Zbirni kataster GJI za kanalizacijo

Tabela 5: Sestava obstoječe kanalizacije po materialu

Material	Dolžina v m
betonske cevi	16.527
polietilen (PE) cevi	13.232
polivinil klorid (PVC) cevi	60.982
neznano	7.365
Skupaj	98.106

Vir: GURS, Zbirni kataster GJI za kanalizacijo

2.1.3 Ceste

Program opremljanja ureja občinsko cestno omrežje v občini Ljutomer in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

Javno cestno omrežje se, po Zakonu o cestah (ZCes-2; Uradni list RS, št. 132/22 in 140/22 – ZSDH-1A), na področju občine deli na:

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

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

Financiranje izgradnje občinskih javnih cest je v pristojnosti občin in se financira iz komunalnega prispevka oz. drugih virov. Občinske javne ceste se v občini Ljutomer delijo na:



- lokalne ceste (LC),
- lokalne ceste za navezovanje na ceste višjih kategorij (LZ),
- lokalne mestne in krajevne ceste (LK),
- javne poti v naseljih in med naselji (JP) in
- nekategorizirane ceste.

Pomen posamezne kategorije občinske ceste je naslednji:

- 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) – 92.101 m,
- lokalne ceste za navezovanje na ceste višjih kategorij (LZ) – 3.883 m,
- javne poti v naseljih in med naselji (JP) – 174.465 m,
- lokalne mestne in krajevne ceste (LK) – 12.839 m,
- Skupaj 283.289 m.

V sklopu cest so zajeta tudi javna razsvetljava, avtobusna postajališča, hodniki za pešce in meteorna kanalizacija v cestnem telesu.



2.2 Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme

Oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.

Pri tem velja določilo 21. člena Uredbe, ki pravi, da se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. To določilo je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) v enem svojih pojasnil podrobneje tolmačilo na način, da se vedno določi samo eno oskrbno območje za vsako vrsto komunalne opreme, kar pomeni, da je komunalni prispevek znotraj občine poenoten.

Iz vidika Občine Ljutomer to pomeni opazno razliko glede na sedanji sistem, saj je bila občina do sedaj razdeljena na dve obračunski območji za cesto in dve obračunski območji za kanalizacijo. Čistilna naprava in javni vodovod sta imela že sedaj enotno območje.

2.2.1 Vodovod

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

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

Lastniki objektov, ki nimajo možnosti priključitve na javni vodovod niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

2.2.2 Kanalizacija

Tako kot pri vodovodu imamo tudi pri kanalizaciji eno obračunsko območje. Glavni razlog leži v solidarizaciji med posameznimi naselji znotraj občine, ki jih obravnavamo kot enotno oskrbno območje, kar posledično pomeni, da so tudi osnove za komunalni prispevek po celotni občini enake, ne glede na to, na kateri sistem je kdo priklopljen.

Na območjih, kjer je že zgrajeno omrežje in je priključitev tehnično možna, je priključitev obvezna. Glede na to, da nekateri objekti še niso priklopljeni oz. da se nahajajo v naseljih, kjer priklop še ni možen, poudarjamo, da bodo zavezanci za plačilo plačali svoj del komunalnega prispevka za kanalizacijo šele takrat, ko bo priklop dejansko možen.



2.2.3 Ceste

Oskrbno območje občinskih cest so v osnovi vsa območja, ki imajo že urejen dostop do občinskih javnih cest ali pa je ta dostop možno zgraditi brez širitve samega omrežja občinskih cest. Če ima posamezna parcela dostop neposredno na državno cesto, se takšno območje prav tako umesti v 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 posledično drugačen kot pri komunalnih vodih, saj privzemamo, da je v osnovi celotno cestno omrežje javno in namenjeno vsem in ga kot takega tudi lahko vsi uporabljajo. Glede na pojasnilo na začetku tega poglavja tudi pri cestah opredeljujemo samo eno oskrbno območje za javne ceste, ki pokriva vse poselitvene površine občine Ljutomer.

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

Tabela 6: Površine oskrbnega območja za vodovod

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
javno vodovodno omrežje (pozidane površine)	6.640.972	1.661.483
javno vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	2.907.211	727.345
Skupaj opremljene površine	9.548.183	2.388.828



2.3.2 Kanalizacija

Tabela 7: Površine oskrbnega območja za kanalizacijo

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
javno kanalizacijsko omrežje (pozidane površine)	3.187.779	946.067
javno kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	1.256.553	372.919
Skupaj opremljene površine	4.444.332	1.318.986

2.3.3 Ceste

Tabela 8: Površine oskrbnega območja za ceste

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
javno cestno omrežje (pozidane površine)	6.267.895	1.676.701
javno cestno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	3.459.413	925.415
Skupaj opremljene površine	9.727.308	2.602.116



2.4 Stroški obstoječe komunalne opreme

Stroški obstoječe komunalne opreme so opredeljeni v Uredbi in obsegajo:

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

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

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

Občina sama določi tisti način ugotavljanja stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. V tem konkretnem primeru je bila uporabljena kombinacija način, pri čemer je vrednost pretežnega dela komunalne opreme povzeta iz registra osnovnih sredstev občine Ljutomer, manjši (pretežno starejši) del komunalne opreme pa je ocenjen s strani pripravljavca tega dokumenta.

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 vrednosti, ki je navedena v registru osnovnih sredstev občine Ljutomer, manjši del starejših vodov (so v katastru GJI, nimajo pa vrednosti v registru OS) pa je ocenjen. 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 celotno vodovodno omrežje občine tako znašajo 31.793.840 EUR.



2.4.2 Kanalizacija

H kanalizacijskemu omrežju je štet mešan in fekalni kanalizacijski sistem, meteorni je upoštevan pri cestah.

Vrednost kanalizacije je razvidna iz registra osnovnih sredstev občine Ljutomer, saj je bila večina kanalizacije in čistilna naprava zgrajena že v časih, ko se je infrastruktura v občinske evidence poleg prostorskih in tehničnih karakteristik (kataster GJI) vpisovala tudi vrednostno (register OS).

Skupna vrednost za celotno kanalizacijsko omrežje in čistilne naprave za območje Občine Ljutomer tako znaša 16.916.578 EUR.

2.4.3 Ceste

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo, prometno signalizacijo, javno razsvetljava, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, parkirišča ipd... Pri cestah oz. cestišču je upoštevana tudi vrednost zemljišč (po GURS), kar bistveno vpliva na vrednotenje cest. Pri določanju vrednosti cestnega omrežja so upoštevani znani podatki iz registra osnovnih sredstev občine Ljutomer.

Ocenjena skupna vrednost občinskega cestnega omrežja tako znaša 64.400.180 EUR.

2.5 Prispevne stopnje zavezanca

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

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

Tako določene prispevne stopnje so sledeče:

- za vodovodno omrežje – 46 %,
- za kanalizacijsko omrežje – 79 %,
- za cestno omrežje – 93 %.



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:

$$Cp_o(i) = S_o(i) / \sum A_{GP(i)}$$

in

$$Ct_o(i) = S_o(i) / \sum A_{OBJEKT(i)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $Cp_o(i)$ stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- $Ct_o(i)$ stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- $S_o(i)$ stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{GP(i)}$ ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- $\sum A_{OBJEKT(i)}$ ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
- I posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Tako izračunani stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere so tako sledeči:

Tabela 9: Izračunani stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Komunalna oprema	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
1. Vodovodno omrežje	3,33	13,31
2. Kanalizacijsko omrežje	3,81	12,83
3. Cestno omrežje	6,62	24,75



3.2 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Občina Ljutomer ima v skladu s 25. členom Uredbe možnost, da za območje opremljanja določi: razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_0) in deležem površine objekta (Dt_0), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer je minimum Dp_0 ali $Dt_0 = 0,3$, maksimum Dp_0 ali $Dt_0 = 0,7$ in $Dp_0 + Dt_0 = 1$. Razmerje mora biti enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju celotne občine.

Občina v skladu z navedenim določa, da je razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta 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.

Nenazadnje je bilo tako razmerje v veljavi tudi že do sedaj in ga v tem dokumentu ne spreminjamo.



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 (F_n). Faktor F_n se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti F_n 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.

Tabela 10: Določitev faktorjev namembnosti glede na vrsto objekta

Vrsta objekta	F_n	Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI
Enostanovanjske stavbe		
- enostanovanjske stavbe	1,00	1110
Večstanovanjske stavbe		
- dvostanovanjske stavbe	1,00	1121
- tri in večstanovanjske stavbe	1,00	1122
Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,00	1130
Gostinske stavbe		
- hotelske in podobne gostinske stavbe	1,10	1211
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,10	1212
Poslovne in upravne stavbe	1,00	1220
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,30	1230
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij		
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,00	1241
- garažne stavbe	0,70	1242
Industrijske stavbe in skladišča		
- industrijske stavbe	1,00	1251
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	1,00	1252
Stavbe splošnega družbenega pomena		
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,90	1261
- muzeji, arhivi in knjižnice	0,90	1262
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,90	1263
- stavbe za zdravstveno oskrbo	0,90	1264
- stavbe za šport	0,90	1265
Druge nestanovanjske stavbe		
- nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70	1271
- obredne stavbe	0,70	1272
- kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene	0,70	1273
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,70	1274



Za ostale vrste stavb, ki v prejšnji tabeli niso navedene, je F_n enak 1,00. Za vse vrste gradbenih inženirskih objektov (oznaka 2 v CC-SI) je F_n enak 0,30.

3.4 Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev

Zakon pozna dve vrsti oprostitev, zakonske in občinske. Zakonske oprostitve je v imenu občine predpisala že država (240. člen ZUreP-3) in določajo oprostitve plačila komunalnega prispevka v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščene objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščene objekta, tudi na drugi, nadomestni lokaciji. Gre za novost v pravnem redu,

Zakonska oprostitve se nanaša tudi na objekte, katerih investitor je občina ali pravna oseba javnega prava, ustanoviteljica katere je občina. To pomeni, da občini ni treba plačevati komunalnega prispevka sami sebi, kar tudi sicer ni imelo posebnega smisla.

Te določbe niso izrecno navedene v odloku, saj izhajajo iz zakona in veljajo v vsakem primeru.

Občinske oprostitve so opsijske, kar pomeni, da jih občine lahko predpišejo, pri čemer je določen okvir, znotraj katerega pa se potem občine same odločijo glede na svoje prioritete in razvojne usmeritve. S tem v mislih Občina Ljutomer določa, da se plačila komunalnega prispevka oprosti v višini 100 % za gradnjo objektov, namenjenih zaščiti, reševanju, pomoči ali izvajanju gasilskih dejavnosti.

Občinska oprostitve je tudi ta, da se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ne plača za gradnjo stavb, ki so enostavni objekti in se štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta.

3.5 Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca zaradi odstranitve objekta

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

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

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



3.6 Pogodba o opremljanju

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

3.7 Izračun komunalnega prispevka

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

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{\text{GP}} \times C_{\text{p}}(i) \times D_{\text{p}}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{\text{t}}(i) \times D_{\text{t}} \times F_{\text{n}})) \times p_{\text{sz}}(i)$$

Pri tem velja:

$KP_{\text{obstoječa}}(i)$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{\text{p}}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
D_{p}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
$C_{\text{t}}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta,
D_{t}	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F_{n}	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
$p_{\text{sz}}(i)$	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
i	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Zgornja formula je predpisana z uredbo.



3.8 Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka

V primeru spremembe namembnosti obstoječega objekta, gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta ali spremembe obstoječega objekta se za izračun komunalnega prispevka upošteva razlika med novim in starim stanjem objekta. Če je vrednost pozitivna, se za objekt obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem primeru pa se izda odločba z navedbo, da je komunalni prispevek že poravnán.

Komunalni prispevek se v takem primeru izračuna na naslednji način:

$$KP_i = KP_{\text{novo stanje objekta}} - KP_{\text{staro stanje objekta}}$$

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



4 PRILOGE

Kartografski del (zaradi dimenzij in obsežnosti predan ločeno v posebni mapi)

Grafični prikazi obstoječe komunalne opreme in oskrbnih območij obstoječe komunalne opreme:

- Karta 1 – Vodovod – Pregledna karta oskrbnega območja javnega vodovoda;
- Karta 2 – Kanalizacija – Pregledna karta oskrbnega območja javne kanalizacije;
- Karta 3 – Ceste – Pregledna karta oskrbnega območja javnega cestnega omrežja.