



MESTNA OBČINA PTUJ
Mestni trg 1
2250 PTUJ

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»Kanalizacija v Mestni občini Ptuj«

Ptuj, april 2014

Župan:
dr. Štefan Čelan

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija v Mestni občini Ptuj«

Naročnik: Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1
2250 Ptuj

Župan: dr. Štefan Čelan

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

Odgovorna oseba: Janez Avsec

KAZALO

<u>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	<u>4</u>
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	4
1.2. Okrajšave in pojmi	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	5
1.4. Opis obračunskega območja	6
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja	6
<u>2. NAVEDBA KOMUNALNE OPREME, KI JE PREDMET PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	<u>8</u>
<u>3. DOLOČITEV VHODNIH PARAMETROV PROGRAMA OPREMLJANJA</u>	<u>9</u>
3.1. Obračunsko območje investicije.....	9
3.2. Skupni stroški (Ss)	12
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	13
<u>4. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</u>	<u>14</u>
<u>5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA</u>	<u>15</u>
5.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere.....	15
5.2. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	16
5.3. Faktor dejavnosti	17
5.4. Indeksiranje stroškov opremljanja	17
5.5. Izračun komunalnega prispevka	18
5.6. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila	19
<u>6. PRIMERJAVA PREJ-POTEM</u>	<u>19</u>
<u>7. PRILOGE</u>	<u>21</u>

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Mestna občina Ptuj
Mestni trg 1
2250 Ptuj

župan: dr. Štefan Čelan

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

tel.: (01) 25-60-990

fax.: (01) 25-60-991

e-mail: blaz.malensek@terragis.si

direktor: Janez Avsec

nosilec projekta: Blaž Malenšek

1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, ZUPUDPP-A (Uradni list RS, št. 57/12, 109/12 in 35/13-Skl.US:U-I-43/13-8)).

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja te komunalne opreme.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov

Komunalna oprema je obširneje definirana v 71. členu ZPNačrt, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja«.

1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija v Mestni občini Ptuj« (v nadaljevanju program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo (predvideno) in obstoječo kanalizacijsko omrežje, ki ga zavezanec pred priključitvijo plača občini.

Program opremljanja, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka. Odlok o programu opremljanja, ki je izpeljan iz tega dokumenta je pripravljen v obliki sprememb in dopolnitev obstoječih mestnih odlokov – Odloka o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj in Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj -, ki urejata področje komunalnega prispevka.

Komunalno opremo, ki jo obravnava ta program opremljanja predstavlja vse obstoječe in predvideno fekalno kanalizacijsko omrežje na območju občine. Pod fekalno kanalizacijo so zajeti tudi vodi mešane kanalizacije, namenjeni odvajanju odpadnih voda in čistilna naprava.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo obravnavane komunalne opreme. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

Investitor in lastnik celotnega kanalizacijskega omrežja s čistilno napravo je Mestna občina Ptuj.

1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema prispevno območje kanalizacije na celotnem območju Mestne občine Ptuj. To zajema vse obstoječe objekte, ki so že priključeni na kanalizacijo, obstoječe objekte ki se nanjo še bodo priključili kot tudi tiste možne nove objekte, ki jih je glede na proste površine v skladu s prostorskim aktom možno še zgraditi.

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. ostala dokumentacija in viri

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, ZUPUDPP-A (Uradni list RS, št. 57/12, 109/12 in 35/13-Skl.US:U-I-43/13-8)),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

V nadaljevanju programa opremljanja so ob navajanju predpisov mestoma uporabljene tudi okrajšave »ZPNačrt«, »uredba« in »pravilnik«, ki se nanašajo na zgoraj navedene pravne akte.

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, ki pomeni pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

Prostorski akt

Območje opremljanja ne obravnava noben poseben prostorski akt, zato predstavljata osnovo za izdelavo programa opremljanja splošna Odlok o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za območje mesta Ptuj in Odlok o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za območje Mestne občine Ptuj izven mesta Ptuj.

Odloka določata prostorske pogoje, ki jih je treba upoštevati pri posegih v prostor na območju opremljanja.

Razvojni programi

Program opremljanja temelji na dokumentih dolgoročnega razvojnega načrtovanja in mora biti skladen z načrtom razvojnih programov občinskih proračunov.

Ostala dokumentacija in viri

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

1. Podatki občinske uprave glede časovnega načrta izgradnje novega sistema, povezanih stroškov in virih financiranja projekta,
2. Podatki občinske uprave glede strukture financiranja predhodno izvedenih projektov v kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo,
3. Projekt PZI »Kanalizacijski sistem 5 v Mestni občini Ptuj«, št. projekta 1160, avgust 2013, Lineal d.o.o. Maribor,
4. Projekt PGD »Izgradnja primarnega fekalnega voda kanalizacije za potrebe naselja Grajena«, št. projekta 1154/09, maj 2009 (dopolnitev julij 2013), Planum d.o.o. Maribor,
5. Evidenca osnovnih sredstev na dan 31.12.2013, Javne službe Ptuj d.o.o.,
6. Kataster gospodarske javne infrastrukture, Komunalno podjetje Ptuj d.d.,
7. Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin obstoječih objektov.

2. NAVEDBA KOMUNALNE OPREME, KI JE PREDMET PROGRAMA OPREMLJANJA

Program opremljanja obsega vso obstoječo in novo (predvideno) kanalizacijsko omrežje v Mestni občini Ptuj.

Pod obstoječo kanalizacijo je zajeto vse že zgrajeno kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih voda ter čistilna naprava.

Pod novo kanalizacijsko omrežje je zajeto vse tisto omrežje, ki ga obravnava izdelana projektna dokumentacije (projekt PZI »Kanalizacijski sistem 5 v Mestni občini Ptuj«, št. projekta 1160, avgust 2013, Lineal d.o.o. Maribor in projekt PGD »Izgradnja primarnega fekalnega voda kanalizacije za potrebe naselja Grajena«, št. projekta 1154/09, maj 2009 (dopolnitev julij 2013), Planum d.o.o. Maribor).

Podrobnosti glede novega kanalizacijskega omrežja so razvidne iz navedene projektne dokumentacije, ki je dosegljiva na sedežu Mestne občine Ptuj in jih v tem dokumentu ne navajamo.

Novo kanalizacijsko omrežje opazno širi območje, na katerem bo možen priklop na kanalizacijsko omrežje, predvsem na območju Grajene in Podvincev, v manjši meri pa tudi znotraj Ptuja in v Spodnji Hajdini.

3. DOLOČITEV VHODNIH PARAMETROV PROGRAMA OPREMLJANJA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnjo kanalizacije in čistilne naprave. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te komunalne opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom,
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega celotno prispevno območje kanalizacije, kot je razvidno iz projektne dokumentacije in iz znanih podatkov o že priključenih uporabnikih.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele in m² neto tlorisne površine enaka.

Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (m^2 parcele, m^2 neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obračunskem območju je kanalizacija predvidena za vse objekte. Po podatkih katastra je že priklopljenih na kanalizacijo 5.678 objektov, z novim projektom pa bo priklopitev možna še za dodatnih 1.126 objektov. Pri tem so izvzeti objekti, za katere priklop ni obvezen ali predviden (večina stavb za rejo živali, pomožni objekti kot so npr. garaže, lope, večina gradbenih inženirskih objektov ipd.).

Posebej velja izpostaviti, da navedeno število predstavlja samo približno oceno pripravljavca tega dokumenta na podlagi prostorskih podatkov in ne pomeni nujno, da bodo dejansko vsi ti objekti priklopljeni, saj se dejanska možnost priklopa na javno kanalizacijo ugotavlja v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v končni fazi za vsak objekt posebej.

Navedeni objekti so tudi opredeljeni v opredelitvi območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere, saj je po zakonu priključitev obvezna. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Na območju je tudi nekaj prostih zazidljivih površin, na katerih je dovoljena gradnja. Na teh površinah še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, bodo pa to bodoči investitorji postali ob zaprosilu za izdajo gradbenega dovoljenja. Te bodoče objekte zajemamo v obračunsko območje, kot je prikazano v grafični prilogi programa opremljanja, njihovi investitorji pa bodo ob plačilu komunalnega prispevka obravnavani na enak način in v skladu z istim odlokom kot lastniki že obstoječih objektov.

Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objektov je seštevek vseh tlorisnih površin objektov in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh objektov, tako obstoječih kot predvidenih.

Neto tlorisne površine objektov na območju so podane iz Registra nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine. Register nepremičnin je vzpostavljen na osnovi in v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006).

Ocena površin bodočih objektov je izpeljana iz površine parcel, ki so proste in na katerih bi po mnenju izdelovalca programa opremljanja lahko bili postavljeni novi objekti. Pri tem je predpostavljena enaka stopnja pozidanosti, kot jo ima že pozidan del območja.

Pri izdaji odločbe se bo za novogradnje upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi, za obstoječe objekte pa uradne evidence, predvsem gre tu za evidence Geodetske uprave RS.

Tabela: Neto tlorisne površine objektov v območju opremljanja

Obračunsko območje	Opis postavke	Neto tlorisna površina v m ²
kanalizacija	Novi objekti, ki še nimajo kanalizacije	153.032,70
kanalizacija	Obstoječi objekti, ki že imajo kanalizacijo	1.513.477,80
kanalizacija	Ocena velikosti bodočih objektov na sedaj še praznih površinah znotraj prispevnega območja kanalizacije	723.394,53
Skupaj		2.389.905,03

vir: register nepremičnin, GURS in ocena pripravljalca

Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m² parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

Parcela (3. člen uredbe)

Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Celotno obračunsko območje obsega praktično večji del občine, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj so med njimi tudi objekti, ki se ne bodo priključevali na kanalizacijo, površine med že obstoječimi objekti (med parcelami), površine javnega dobra, parcele na katerih zaradi konfiguracije ni moč zidati, zelene ter podobne površine – vse naštetje površine je potrebno izločiti iz obračuna.

Znotraj območja opremljanja obstajajo proste površine, ki so tako po namembnosti kot velikosti primerne, da bi lahko teoretično postale parcela novega objekta. Pri teh so bila upoštevana določila veljavnega prostorskega akta in podana ocena, koliko je takih zemljišč, na katerih bi tudi v praksi lahko dejansko prišlo do pozidave. Pri tem je ocena površin parcel možnih bodočih objektov izpeljana iz površine praznih parcel ob upoštevanju podobne pozidave in enakih osnov za določitev parcele, kot je določena za že pozidani del naselja.

Glede na navedeno ocenjujemo površino parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka na 8.159.923,65 m².

Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka

Obračunsko območje	Ime	Površina parcel v m ²
kanalizacija	Parcele obstoječih objektov, ki dobivajo kanalizacijo na novo	760.348,52
kanalizacija	Parcele obstoječih objektov, ki so že priključeni na kanalizacijo	4.930.392,67
kanalizacija	Ocena površin parcel možnih bodočih novih objektov na še nepozidanih površinah znotraj prispevnega območja kanalizacije	2.469.182,46
Skupaj		8.159.923,65

vir: prostorski akt, ocena pripravljalca

3.2. Skupni stroški (Ss)

Skladno z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč se kot skupni stroški upoštevajo:

1. stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
2. stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme,
3. stroški gradnje komunalne opreme, ki zajemajo stroške materiala, stroške dela, stroške gradbene opreme ter stroške režije.

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

Podatki za novo (predvideno) kanalizacijo so povzeti po znanih ponudbah izvajalcev in podpisanih pogodbah.

Tabela: vrednost projekta izvedbe nove (predvidene) kanalizacije

Nova kanalizacija	Skupni stroški v EUR
1. Faza načrtovanja	240.136,00
- projektna dokumentacija	116.936,00
- vodenje projekta v fazi načrtovanja	118.080,00
- drugi stroški načrtovanja	5.120,00
2. Faza izvedbe	4.973.940,46
- zemljišče in služnosti	143.923,27
- strojne inštalacije	53.406,68
- električne inštalacije	73.319,48
- gradbena dela, stavbe	4.601.018,03
- vodenje projekta, tehnični nadzor	55.488,00
- drugi stroški	46.785,00
Skupaj	5.214.076,46

Vrednost čistilne naprave je bila podana s strani strokovne službe Mestne občine Ptuj. Celotna vrednost projekta je 14.529.464,49 EUR, vendar so lastniki štirje, po metodologiji pa kot vrednost upoštevamo samo tisti del, ki glede na lastniški delež (87,77 %) odpade na Ptuj, kar pomeni 12.752.511 EUR. Gre za točno vrednost, saj je čistilna naprava novejša izvedbe in so podatki poznani.

Vrednost obstoječega (starega) kanalizacijskega omrežja je povzeta po evidenci osnovnih sredstev Javne službe Ptuj. Pri tem je iz evidence najprej izločena vsa infrastruktura, ki se ne nanaša na odvajanje odpadnih voda (predvsem so tam notri tudi meteorni vodi). Nabavna vrednost infrastrukture za odvajanje odpadnih voda iz tako prečiščene evidence znaša 17.512.194 EUR, nato pa je za vsako postavko posebej glede na datum pridobitve določen revalorizacijski faktor ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga

objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Tako izračunana vrednost obstoječega kanalizacijskega omrežja na današnji dan tako znaša 25.373.716,61 EUR.

Vse vrednosti so navedene na datum april 2014 in so navedene v evrih. Vsa navedena komunalna oprema je namenjena uporabnikom na obračunskem območju.

Skupni stroški (kot jih definira Uredba) so tako sledeči:

Postavka	v EUR
Projekt nove kanalizacije	5.214.076,46
Revalorizirana nabavna vrednost obstoječe kanalizacije	25.373.716,61
Centralna čistilna naprava	12.752.511,00
Skupaj kanalizacijsko omrežje MO Ptuj	43.340.304,07

Ker ta program opremljanja obsega samo fekalno kanalizacijo, se pravi samo eno vrsto komunalne opreme, podrobnejša razdelitev ni potrebna.

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov.

Ti viri so:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru je bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen iz zunanjih virov, in sicer je občina pridobila za izgradnjo čistilne naprave 5.778.788,33 EUR sredstev Kohezijskega sklada in sredstva Republike Slovenije v višini 2.058.603,50 in 776.619,16 EUR, skupaj za čistilno napravo 8.614.000,99 EUR.

Izgradnja nove kanalizacije bo sofinancirana s strani Kohezijskega sklada v višini 3.271.712,76 EUR in s strani Ministrstva za kmetijstvo in okolje v višini 557.361,08 EUR.

Za obstoječo (staro) kanalizacijsko omrežje so bili pregledani razpoložljivi podatki o izvedenih projektih v zadnjih letih. S strani Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov je bila tako sofinancirana še Potrčeva ulica, kjer je bila 527.885 EUR vredna fekalna kanalizacija v 48,38 % deležu sofinancirana s strani EU in države. Občina Ptuj je sicer imela tudi še druge uspešno prijavljene projekte v okviru tega programa (ceste, vrtec, Dominikanski samostan, Mestni trg...), vendar v njih ni bilo fekalne kanalizacije. Starejši vodi

so bili v večinoma financirani s strani proračuna Mestne občine Ptuj, praviloma s pomočjo takse za obremenjevanje okolja, kar pa tudi sodi pod občinski vir.

Navodilo občine je bilo, da naj bo komunalni prispevek takšen, da si bo preko njega občina povrnila svoj vložek v novo kanalizacijsko omrežje, hkrati pa ne sme biti previsok.

Ob upoštevanju navedenih zunanjih virov tako občina v skladu z 11. členom Uredbe določa delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom in tako predstavljajo obračunske stroške na 46,25 %, kar pomeni 20.044.213,26 EUR.

To pomeni, da zavezanci za plačilo komunalnega prispevka za kanalizacijo ob plačilu plačajo 46,25 % realne vrednosti kanalizacije in čistilne naprave, preostanek pa gre na račun pridobljenih zunanjih virov in sredstev proračuna Mestne občine Ptuj.

4. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Obvezni sestavni del programa opremljanja zemljišč je tudi časovni načrt izvajanja investicijskih aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne opreme na obračunskem območju.

Okviren časovni načrt izgradnje nove (predvidene) kanalizacije, ki je tudi vključena v ta program opremljanja je sledeč:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	že pridobljene
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	v izdelavi
gradnja ali rekonstrukcija komunalne opreme	v izvajanju
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	do 30.5.2015

5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, ZUPUDPP-A (Uradni list RS, št. 57/12, 109/12 in 35/13-Skl.US:U-I-43/13-8)),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

5.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se določi v skladu z 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki določa, da je za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

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

Zgornje oznake pomenijo:

$Cp(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
$Ct(ij)$	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

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Ptuj lahko odmerila komunalni prispevek za priklop na kanalizacijo, na katero se bo priklopil objekt zavezanca. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m^2 parcele oziroma m^2 neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 8.159.923,65 \text{ m}^2 \\ \sum T_j &= 2.389.905,03 \text{ m}^2 \\ OS(ij) &= 20.044.213,26 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka, preračunan na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov na obračunskem območju je prikazan v naslednji tabeli:

Tabela: preračun stroškov na enoto mere

Infrastruktura	$C_p(ij)$ (EUR/m ²)	$C_t(ij)$ (EUR/m ^{2x})
1. Kanalizacijsko omrežje	2,46	8,39

5.2. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) je enolično določeno za celotno obračunsko območje.

Po tem programu se določi naslednje razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).

$$\underline{D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5} \quad D_{pi} + D_{ti} = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Izbiri razmerja utemeljujemo s tem, da je enako razmerje uporabljeno pri splošnem Odloku o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj, obvezno enakost med obračunskimi območji pa zahteva tudi Pravilnik v 7. členu.

5.3. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti 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.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po Odloku o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

5.4. Indeksiranje stroškov opremljanja

Stroški opremljanja se indeksirajo. Način indeksiranja stroškov, določenih s tem programom opremljanja se določi na podlagi 16. člena uredbe:

»Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo (Cp) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo (Ct), se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

5.5. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov izgradnje kanalizacijskega sistema s čistilno napravo.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 6. členu določa, da se komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme izračuna na naslednji način:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij} =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela} =	površina parcele
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
D_p =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A_{tlorisna} =	neto tlorisna površina
D_t =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KP_i	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

Pri izdaji odločbe se podatki povzamejo iz projektne dokumentacije, če pa te ni moč pridobiti (praviloma v primerih izdajanja odločb po uradni dolžnosti obstoječim objektom) pa se upoštevajo podatki o objektih, kot jih ima navedene GURS v uradnih evidencah.

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezanca za plačilo komunalnega prispevka znaša 2,46 EUR/ m^2 parcele oz. 8,39 EUR/ m^2 neto tlorisne površine.

Glede na opredeljene parametre lahko lastnik povprečnega objekta, ki se bo na novo priklapljal na kanalizacijo (enostanovanjski objekt, ki ima 136 m^2 neto tlorisne površine in parcelo veliko 675 m^2) pričakuje 1.229,61 EUR komunalnega prispevka.

Dejanski znesek odmere je odvisen od velikosti neto tlorisne površine objekta, površine parcele in faktorja dejavnosti in se ga izračuna po osnovah, podanih v tem programu opremljanja ter seveda lahko odstopa v obe smeri od opredeljenega povprečja.

5.6. Oprostitev plačila komunalnega prispevka in način plačila

V zvezi s plačilom komunalnega prispevka za kanalizacijo v tem programu opremljanja v ničemer ne spreminjamo že veljavnih določb glede morebitnih oprostitev, ampak samo dodatno določamo, da bodo podrobnosti glede morebitnega sofinanciranja komunalnega prispevka določene v posebnem odloku.

Prav tako na novo v tem dokumentu določamo tudi možnost plačila do največ 12 mesečnih obrokov za vse zavezance, ki pridobivajo na novo kakšno vrsto komunalne opreme. V tem primeru gre seveda predvsem za kanalizacijo, čeprav je določilo splošno in velja za vse primere.

6. PRIMERJAVA PREJ-POTEM

Mestna občina Ptuj uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok, ki ima predpisano enako formulo za izračun, kar nam precej olajša primerjavo.

Glede na določila zakonodaje sta tudi v tej formuli dva od treh parametrov enaka. Gre za razmerje med merilom parcele in neto tlorisne površine in pa faktorji dejavnosti.

Razlika je samo v vrednosti na enoto mere, t.j. strošku na m² parcele oz. na m² neto tlorisne površine.

Stroški na enoto mere so sledeči:

Postavka	Po obstoječem odloku		Revalorizirano	
	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
1. Kanalizacijsko omrežje	3,46	8,52	4,01	9,87

Revalorizirano je s faktorjem 1,1581 kar predstavlja indeks nizke gradnje od datuma uveljavitve prve spremembe Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj iz dne 21.12.2007, v katerem so bile nazadnje navedene vrednosti Cp (strošek na m² parcele) in Ct (strošek na m² neto tlorisne površine).

Revalorizacija se je izvajala že do sedaj pri vsaki odmeri odločbe in je avtomatična! To pomeni, da je treba primerjati revalorizirano vrednost, saj je ta tista, ki je na današnji dan realna.

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

Postavka	Revaloriz. sedanje stanje		Predlog novega odloka	
	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
1. Kanalizacijsko omrežje	4,01	9,87	2,46	8,39

Iz primerjave je razvidno, da se po predlogu novega odloka opazno zniža strošek na enoto parcele (za 39 %) in nekoliko tudi na enoto neto tlorisne površine (za 15 %).

Za povprečen objekt to pomeni v povprečju 32,5 % znižanje komunalnega prispevka za kanalizacijo oz. 5,36 % v skupni višini komunalnega prispevka za vso komunalno opremo!

Poleg kanalizacije se v obstoječem odloku spreminja tudi postavka za ekološke otoke, ki se ukinja in tako še dodatno znižuje komunalni prispevek.

Postavka	Po obstoječem odloku		Revalorizirano	
	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
Ekološki otoki	0,0044	1,4800	0,0051	1,714

Z vidika celotnega komunalnega prispevka pomeni ukinitvev te postavke **znižanje za še dodatnih 0,75 %** z vidika komunalnega prispevka za vso komunalno opremo v 1. območju.

7. PRILOGE

a.) Osnutek odloka

b.) Karta obračunskega območja