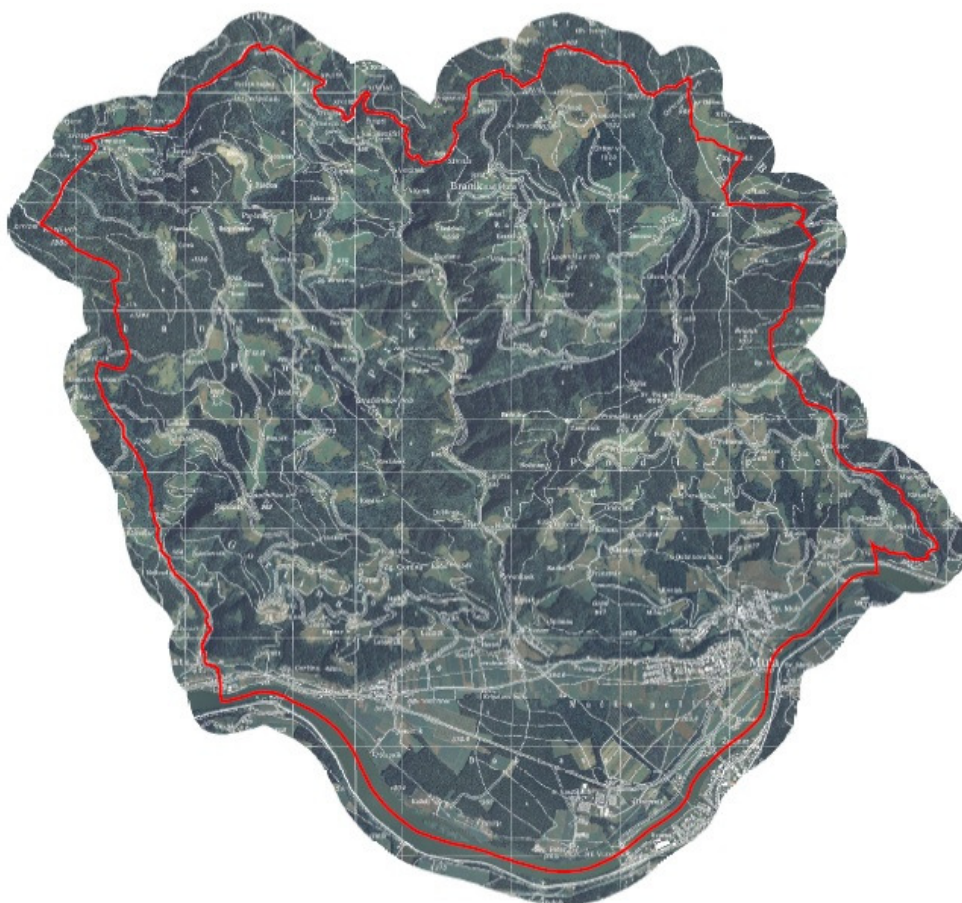




Občina Muta
Glavni trg 17, 2366 Muta

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za območje OBČINE MUTA

Prenova v letu 2013 - Dokument za obravnavo na Občinskem svetu Občine Muta



Cerknica, april 2013



ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Lovkova 5,
1380 Cerknica



Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta

Prenova v letu 2013 - Dokument za obravnavo na Občinskem svetu Občine Muta

Naročnik:	Občina Muta Glavni trg 17 2366 Muta
Izdelovalec POSZ:	Zavita, svetovanje, d.o.o. Lovkova 5 1380 Cerknica
	<u>Vodja projekta:</u> <i>Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.</i>
	<u>Člani projektne skupine:</u> <i>Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.</i> <i>Nives Harmel, univ. dipl. ekon.</i> <i>Milena Jačimovič Strmšnik, abs. geog.</i>
Projekt:	Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta
Datum izvedbe:	April 2013
Številka pogodbe:	002/2013
Številka projekta:	028/2013
Ključne besede:	Program opremljanja stavbnih zemljišč, komunalna oprema, predvidena vlaganja, obračunska območja, merske enote, ocena vrednosti komunalne opreme, skupni stroški, obračunski stroški, komunalni prispevek, obračun komunalnega prispevka ...

POVZETEK

Občina Muta je k pripravi prvega Programa opremljanja stavbnih zemljišč pristopila leta 2010 in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Muta (MUV, št. 15/10)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

V zadnjih letih je Občina Muta izvedla nekaj večjih investicij v izgradnjo komunalne opreme. Prav tako je potrebno na podlagi novih podatkov registra nepremičnin (REN) prenoviti podatke o neto tlorisnih površinah objektov, na podlagi Načrta razvojnih programov občine Muta 2013-2014 pa v program opremljanja stavbnih zemljišč vključiti predvideno komunalno opremo.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Muta (v nadaljevanju naročnik) odločila za prenovu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (v nadaljevanju POSZ Muta). Na podlagi te odločitve je Občina Muta pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila prenove POSZ Muta.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*. Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Potek priprave programa opremljanja:

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo Občina ali pooblaščenii upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *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, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A)* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*.

Priprava prenove POSZ Muta je bila izvedena na podlagi vsebine in podatkov obstoječega POSZ Muta (Oikos d.o.o., 2010). Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Muta že razpolagala in ustrezno posodobljeni. V okviru priprave programa opremljanja je bila izvedena digitalizacija dela vodovodnih vodov, ki še niso bili vrisani v GJI. Na tem mestu je potrebno opozoriti, da digitalizacija vodovodnih vodov ni bila opredeljena na način kot to opredeljuje kataster GJI. Digitalizacija je bila izvedena izključno za potrebe izdelave programa opremljanja vendar ne s tako natančnostjo kot bi to dobili z izvedbo t.i. digitalizacije komunalnih vodov.

Na začetku priprave POSZ Muta je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina prenove POSZ Muta in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je Občina Muta posredovala vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Muta in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem setu Občine Muta.

Obstoječa in predvidena komunalna oprema:

Prenova POSZ Muta je bila izvedena na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj, 2010). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost komunalne opreme, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena – vrednosti predvidenih vlaganj v cestno omrežje v letih 2010 in 2011 so bile vključene v postavko obstoječe cestno omrežje, prav tako je bilo dodano načrtovano cestno omrežje v letih 2013 in 2014.

Podatki o obstoječi komunalni opremini so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Muta že razpolagala in ustrezno posodobljeni. V okviru priprave programa opremljanja je bila izvedena digitalizacija dela vodovodnih vodov, ki še niso bili vrisani v GJL. Na tem mestu je potrebno opozoriti, da digitalizacija vodovodnih vodov ni bila opredeljena na način kot to opredeljuje kataster GJL. Digitalizacija je bila izvedena izključno za potrebe izdelave programa opremljanja vendar ne s tako natančnostjo kot bi to dobili z izvedbo t.i. digitalizacije komunalnih vodov. Potek in lokacije smo skupaj s predstavniki občinske uprave določili tokom usklajevanja v februarju 2013. Občina je posredovala tudi nekatere druge podatke o lastnostih digitalizirane komunalne opreme.

Obračunska območja in merske enote:

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje, prostori za ravnanje z odpadki in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_C_1, OBO_PRO_1 in OBO_JP_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B, E in F.

Vodovodno omrežje tvorijo trije ločeni vodovodni sistemi z lastnimi viri pitne vode, zaradi česar so bila na območju občine Muta določena tri obračunska območja (v nadaljevanju OBO_V_1, OBO_V_2 in OBO_V_3).

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitaliziranih podatkov Prostorskega plana Občine Muta. Na podlagi teh so bila za določitev obračunskega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot območja proizvodnih dejavnosti, pokopališča, stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev in ureditvena območja naselij. Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem planu občine. Skupna površina zazidljivih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega plana, je bila dodatno zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra (ceste, prostore za ravnanje z odpadki javne površine), ki se na teh območjih nahajajo.

V primeru cestnega omrežja, prostorov za ravnanje z odpadki in javnih površin tako obračunsko območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Muta. V primeru vodovodnega omrežja pa obračunska območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na vodovodno omrežje mogoč.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

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.

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Muta so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajal GURS. Podatki registra nepremičnin, ki nam jih je v januarju 2013 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Muta (kataster stavb) (GURS, januar 2013). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da je bilo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovljeno nekaj nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre najverjetneje za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov. Za objekte, ki v registru nepremičnin niso imeli vpisane neto tlorisne površine objektov, pa smo upoštevali povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 194,65 m².

Glede na kataster stavb se je na območju občine Muta v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 1.903 objektov (centroidov), od tega 1.798 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 105 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Muta je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste, prostore za ravnanje z odpadki in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz registra nepremičnin je bila določena neto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za obračunsko območje cestnega omrežja (območje zajema vsa stavbna zemljišča na območju Občine Muta) znaša 370.429,8 m².

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Muta trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in tekstualnega dela Prostorskega akta Občine Muta je bilo ocenjeno, da je v občini Muta na obračunskem območju cestnega omrežja prostora še za 758 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne neto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi neto tlorisna površina vseh predvidenih objektov na obračunskem območju cestnega omrežja, ki znaša 147.526,48 m².

Skupni in obračunski stroški:

Ocena vrednosti obstoječe komunalne opreme je bila skoraj v celoti povzeta po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj, 2010) in dejanskih stroških vlaganj v nadgradnjo vseh vrst komunalne opreme med leti 2010 in 2012. V primeru omrežja javne razsvetljave je bil iz obstoječe komunalne opreme izločenih 6 svetilk, ki jih je v upravljanje prevzela Direkcija za ceste RS. V primeru prostorov za ravnanje z odpadki so bile vrednosti usklajene z dejanskimi investicijami Občine Muta v KOCEROD. Ocena vrednosti predvidene komunalne opreme je bila izvedena na podlagi predvidenih investicij, ki so bile opredeljene v Načrtu razvojnih programov Občine Muta za leti 2013 in 2014 (Občina Muta, februar 2013).

Skupni stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	11.412.759,16
Vodovod	OBO_V_1	5.980.246,92
	OBO_V_2	53.756,64
	OBO_V_3	62.500,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	304.702,04
Javne površine	OBO_JP_1	176.150,24

Obračunski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Muta. Od skupnih stroškov so bila odšteta vlaganja, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna (gre za sredstva pridobljena s strani EU in Republike Slovenije).

Obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	10.630.158,08
Vodovod	OBO_V_1	5.980.246,92
	OBO_V_2	53.756,64
	OBO_V_3	62.500,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	304.702,04
Javne površine	OBO_JP_1	176.150,24

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (infrastrukture) na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (infrastrukture). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme (infrastrukture), ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance. Pri opisu oz. določitvi vrednosti komunalne opreme (infrastrukture) so upoštevani samo stroški, ki so financirani iz občinskega proračuna.

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	2.482.850,30	10.630.158,08	4,281
Vodovod	OBO_V_1	1.842.976,71	5.980.246,92	3,245
	OBO_V_2	22.682,42	53.756,64	2,370
	OBO_V_3	42.581,51	62.500,00	1,468
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	2.482.850,30	304.702,04	0,123

Javne površine	OBO_JP_1	2.482.850,30	176.150,24	0,071
----------------	----------	--------------	------------	-------

spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	517.956,28	10.630.158,08	20,523
Vodovod	OBO_V_1	417.840,45	5.980.246,92	14,312
	OBO_V_2	2.704,82	53.756,64	19,874
	OBO_V_3	5.104,25	62.500,00	12,245
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	517.956,28	304.702,04	0,588
Javne površine	OBO_JP_1	517.956,28	176.150,24	0,340

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,5 : 0,5$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju občine Muta.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 117/04, 95/07) opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05, 25/10, 109/11).

Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Glede namembnosti objekta se pri izračunu površin objekta uporabljajo faktorji udeležbe pri izračunanem komunalnem prispevku (KP), ki so podani v naslednji preglednici.

Faktorji dejavnosti objektov

Klasifikacijska številka	Klasifikacija	Faktorji dejavnosti (K)
11100	Enostanovanjske stavbe	1,0
11210	Dvostanovanjske stavbe	1,1
11221	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,3
11300	Stanovanjske stavbe za posebne namene	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,2
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	1,2
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
12650	Športne dvorane	0,8
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,8
12714	Druge ne stanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
24110	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero, se na podlagi Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05, 25/10, 109/11) objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

Izračun komunalnega prispevka:

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št., 95/07) se v običajnem primeru višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_i = \sum \left((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}) \right)$$

pri čemer je:

KP _i	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
A _p	... površina parcele (m ²)
A _t	... neto tlorisna površina objekta (m ²)
K	... faktor dejavnosti
D _{pi}	... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D _{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C _{pi}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
C _{ti}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i \cdot i$$

pri čemer je:

KP _i	... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
KP	... celotni izračunani komunalni prispevek
i	... indeks rasti cen v gradbeništvu

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt).

Višina komunalnega prispevka se lahko spremeni glede na lokacijo območja in namembnost objekta, kot se to določi s podrobnejšimi merili v programu opremljanja zemljišč za gradnjo ali v samem odloku o komunalnem prispevku.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. V tem primeru se komunalni prispevek zmanjša za znesek komunalne infrastrukture, ki je na območju ni. To velja za vodovod. Za javno opremo (cestno omrežje, javne površine in površine za ravnanje z odpadki) se komunalni prispevek vedno obračuna.

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 (ZPNačrt).

Praktični primer izračuna komunalnega prispevka:

Izračun komunalnega prispevka za nov enostanovanjski objekt z neto tlorisno površino 150 m². pri čemer je površina parcele (zazidljivo zemljišče) velikosti 600 m². Parcela se torej nahaja v naselju Muta in je opremljena z vsemi v tem programu obravnavanimi vrstami komunalne opreme, omeniti je potrebno da se ta objekt nahaja v prvem vodovodnem območju (OBO_V_1).

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	600	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	150	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	- (enostanovanjski objekt)
- D _{pi}	0,5	-
- D _{ti}	0,5	-
- C _{pi}	11,558	€/m ²
- C _{ti}	67,882	€/m ²

Komunalni prispevek
KP

4.998,23 € brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 150 m² na parceli velikosti 600 m² znaša 4.998,23 (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) in v primeru, da je i (indeks rasti cen) = 1.

KAZALO

POVZETEK	3
KAZALO	9
1. UVOD.....	12
1.1. OZADJE IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	12
1.2. PODATKI O NAROČNIKU IN IZDELOVALCU POSZ	13
1.2.1. Naročnik	13
1.2.2. Izdelovalec	13
1.3. OPIS DOSEDANJEGA NAČIN OBRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA V OBČINI.....	14
1.4. NAMEN IN CILJI POSZ.....	14
1.5. OSNOVE IN PODLAGE ZA PRIPRAVO POSZ.....	14
1.6. KRATEK POVZETEK ZAKONSKIH ZAHTEV	15
1.7. OBRAZLOŽITEV POGOSTO UPORABLJENIH POJMOV	16
1.8. POTEK PRIPRAVE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	17
1.9. OPIS STRUKTURE PROGRAMA OPREMLJANJA.....	17
2. ANALIZA KOMUNALNE OPREME	19
2.1. CESTNO OMREŽJE.....	19
2.1.1. Opis obstoječega omrežja.....	19
2.1.2. Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja	20
2.1.3. Opis in ocena vrednosti načrtovanega cestnega omrežja	22
2.2. VODOVODNO OMREŽJE	22
2.3.1. Opis obstoječega vodovodnega omrežja	22
2.3.2. Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja	23
2.3.3. Opis in ocena vrednosti načrtovanega vodovodnega omrežja	24
2.3. PROSTORI ZA RAVNANJE Z ODPADKI	25
2.4.1. Opis obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki.....	25
2.4.2. Ocena vrednosti obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki.....	25
2.4.3. Opis in ocena vrednosti predvidenih investicij v prostore za ravnanje z odpadki	26
2.4. JAVNE POVRŠINE	26
2.5.1. Opis obstoječega stanja.....	26
2.5.2. Ocena vrednosti obstoječih javnih površin.....	26
2.5.3. Opis predvidenih vlaganj.....	27
3. OBRAČUNSKA OBMOČJA IN MERSKE ENOTE	28
3.1. OBRAČUNSKA OBMOČJA OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME.....	28
3.2. MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH.....	28
3.2.1. Površine parcel na obračunskih območjih.....	29
3.2.2. Neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih	29
4. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	31
4.1. SKUPNI STROŠKI KOMUNALNE OPREME	31
4.1.1. Skupni stroški obstoječe komunalne opreme.....	31
4.1.2. Skupni stroški načrtovane komunalne opreme	31
4.2. OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME.....	32

4.2.1.	OBRAČUNSKI STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	33
4.2.2.	OBRAČUNSKI STROŠKI NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME	33
4.2.3.	SKUPNI OBRAČUNSKI STROŠKI	33
5.	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	35
5.1.	PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV NA MERSKE ENOTE	35
5.1.1.	Preračun obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo komunalno opremo	35
5.1.2.	Preračun obračunskih stroškov na merske enote za predvideno komunalno opremo.....	36
5.1.3.	Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo in predvideno komunalno opremo	36
5.2.	RAZMERJE MED DELEŽI DPI IN DTI	37
5.3.	FAKTORJI DEJAVNOSTI OBJEKTOV	37
5.4.	INDEKSIRANJE STROŠKOV	38
6.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA	39
6.1.	OPIS NAČINA IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	39
6.1.1.	Določitev površine parcele	39
6.1.2.	Določitev neto tlorisne površine objekta.....	39
6.1.3.	Izračun komunalnega prispevka v običajnem primeru	39
6.2.	IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V POSEBNIH PRIMERIH	40
6.2.1.	Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta če se opremljenost z komunalno opremo ne spreminja.....	40
6.2.2.	Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta če se opremljenost z komunalno opremo spreminja.....	40
6.2.3.	Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta	41
6.2.4.	Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta in neto tlorisne površine objekta	41
6.2.5.	Izračun v primeru sprejemanja posebnega programa za območja, ki se urejajo s podrobnimi izvedbenimi akti	42
6.3.	OPIS NAČINA OBRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	42
6.4.	POSEBNA DOLOČILA	43
6.4.1.	Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti	43
6.4.2.	Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	43
6.4.3.	Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka	43
6.5.	POGODBA O PRIKLJUČITVI	44
6.6.	PRIMER IZRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	44
7.	POGODBA O OPREMLJANJU	45
8.	POJASNILO K VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	46
9.	OPIS NAČINA NADGRADNJE PROGRAMA OPREMLJANJA	48

KAZALO PREGLEDNIC

<i>Preglednica 1: Vrste in dolžine cest na območju občine</i>	19
<i>Preglednica 2: Podatki o obstoječem sistemu javne razsvetljave na območju občine</i>	20
<i>Preglednica 3: Podatki o obstoječih pločnikih na območju občine</i>	20
<i>Preglednica 4: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječega cestnega omrežja</i>	20
<i>Preglednica 5: Ocena vrednosti predvidenega cestnega omrežja</i>	22
<i>Preglednica 10: Vrste in dolžine vodovodnih vodov po vodovodnih sistemih glede na vrsto materiala</i>	23
<i>Preglednica 11: Vrste in število drugih vodovodnih objektov na vodovodnem sistemu</i>	23
<i>Preglednica 12: Predpostavke za določitev vrednosti vodovodnega omrežja</i>	23
<i>Preglednica 13: Ocena vrednosti predvidenega vodovodnega omrežja</i>	24
<i>Preglednica 14: Prostori za ravnanje z odpadki za območje občine</i>	25
<i>Preglednica 15: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječih ekoloških otokov in odlagališča odpadkov KOOCEROD</i>	25
<i>Preglednica 16: Ocena vrednosti predvidenih investicij v prostore za ravnanje z odpadki</i>	26
<i>Preglednica 17: Javne površine na območju občine</i>	26
<i>Preglednica 18: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječih javnih površin</i>	26
<i>Preglednica 19: Merske enote na obračunskih območjih</i>	28

Preglednica 20: Površina parcel na obračunskem območju	29
Preglednica 21: Neto tlorisna površina objektov na obračunskih območjih	30
Preglednica 22: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	31
Preglednica 23: Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme	32
Preglednica 24: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov	32
Preglednica 25: Stroški predvidene komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov	32
Preglednica 26: Obračunski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme	33
Preglednica 27: Obračunski stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme	33
Preglednica 28: Skupni obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme po obračunskih območjih	33
Preglednica 29: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi)	35
Preglednica 30: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cti)	35
Preglednica 31: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah predvidene komunalne opreme (Cpi)	36
Preglednica 32: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah predvidene komunalne opreme (Cti)	36
Preglednica 33: Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)	36
Preglednica 34: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)	37
Preglednica 35: Faktorji dejavnosti objektov	37

KARTOGRAFSKE PRILOGE

Priloga A: Pregledna karta območja obravnave

Priloga B: Prikaz cestnega omrežja s pripadajočim obračunskim območjem

Priloga D: Prikaz vodovodnega omrežja s pripadajočim obračunskim območjem

Priloga E: Prikaz površin za ravnanje z odpadki s pripadajočim obračunskim območjem

Priloga F: Prikaz javnih površin s pripadajočim obračunskim območjem

1. UVOD

1.1. Ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč

Občina Muta se nahaja v osrednji Dravski dolini na severovzhodnem delu Slovenije, kjer je vpeta je med reko Dravo na jugu in slovensko-avstrijsko mejo na severu. S površino 39 km² obsega dve reliefno-geografski enoti in sicer hribovit svet vzdolž državne meje na severnem delu občine ter ravninski svet, ki se razprostira od hribovitega zaledja vse do doline ob reki Dravi na jugu občine. V občini Muta se nahajajo tri večja naselja: Zgornja Muta, Spodnja Muta in Gortina, ter zaselki Pernice, Mlake, Sv. Jernej nad Muto in Sv. Primož nad Muto v katerih živi 3.488 prebivalcev (Občina Muta, 1. 1. 2012, SURS, 2012).

Občina Muta je k pripravi prvega Programa opremljanja stavbnih zemljišč pristopila leta 2010 in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Muta (MUV, št. 15/10)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* in *Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

V zadnjih letih je Občina Muta izvedla nekaj večjih investicij v izgradnjo komunalne opreme. Prav tako je potrebno na podlagi novih podatkov registra nepremičnin (REN) prenoviti podatke o neto tlorisnih površinah objektov, na podlagi Načrta razvojnih programov občine Muta 2013-2014 pa v program opremljanja stavbnih zemljišč vključiti predvideno komunalno opremo.

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je v skladu z veljavno zakonodajo dovoljena na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* določa, da se tako opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo, kot odmera oz. izračun komunalnega prispevka izvaja na podlagi izdelanega in sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom.

Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Muta (v nadaljevanju naročnik) odločila za prenavo Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (v nadaljevanju POSZ Muta). Na podlagi te odločitve je Občina Muta pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila prenove POSZ Muta. Program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju POSZ) je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*, ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*.

S POSZ se v skladu z 4. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* za območje, na katerem se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati, določi roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka se določijo za predvideno in obstoječo komunalno opremo. Ta program opremljanja stavbnih zemljišč se nanaša na območje občine Muta in vsebuje:

- analizo obstoječe komunalne opreme (infrastrukture),
- analizo predvidene komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme (infrastrukture),
- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na stavbno zemljišče oziroma na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme,
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka,
- terminski plan izvedbe opremljanja.

Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

1.2. Podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ

1.2.1. Naročnik

Naročnik:	Občina Muta Glavni trg 17 2366 Muta
Župan:	g. Boris Kralj, inž.met.
Matična številka:	5881706
ID št. za DDV:	SI89876547
Telefon:	02/887 96 00
Faks:	02/887 96 06
e-pošta:	obcina.muta@muta.si
Predstavnik naročnika:	g. Sašo Pavlič

1.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec:	ZaVita, svetovanje, d.o.o. Lovkova 5 1380 Cerknica
Direktor:	Matjaž Harmel
Matična številka:	6158234000
ID št. za DDV:	SI 92303633
Telefon:	041/ 711-794
Faks:	/
e-pošta:	info@zavita.si
Predstavnika izvajalca:	Klemen Strmšnik in Matjaž Harmel

1.3. Opis dosedanjega način obračuna komunalnega prispevka v občini

Občina Muta je od leta 2010 naprej odmerjala komunalni prispevek skladno z *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Muta (MUV, št. 15/10)*. Strokovno podlago za Odlok je predstavljal Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje občine Muta, ki ga je v decembru 2010 pripravilo podjetje Oikos d.o.o. Program in pripadajoči Odlok sta bila pripravljena v skladu z veljavno zakonodajo in metodologijo odmere komunalnega prispevka in sta temeljila na takrat veljavnih prostorskih aktih.

Glede na to, da se dosedanji način obračuna komunalnega prispevka od predvidenega načina obračuna komunalnega prispevka ne razlikuje ga v nadaljevanju podrobneje ne obravnavamo.

1.4. Namen in cilji POSZ

Namen POSZ je analiza obstoječe in predvidene komunalne opreme na obravnavanem območju, uskladitev gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ter pridobitev osnov za izvajanje obračuna komunalnega prispevka v skladu s trenutno veljavno zakonodajo.

Program opremljanja določa usklajevanje dejavnosti povezanih s komunalnim opremljanjem stavbnih zemljišč za načrtovanje finančnih sredstev za opremljanje in omogočanje možnosti priključevanja na komunalno opremo ter služi kot podlaga za odmero komunalnega prispevka. Cilji izdelave programa opremljanja so:

- analizirano stanje obstoječe komunalne opreme;
- analizirano stanje predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme;
- določena obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določene merske enote za obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme;
- določena merila za izračun komunalnega prispevka;
- zagotovljeno odmerjanje komunalnega prispevka na območju OPPN.

1.5. Osnove in podlage za pripravo POSZ

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni spodaj navedeni 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, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A*),
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) (*Uradni list RS, št. 110/02, 97/03 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/04-ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 Odl.US: U-I-1/03-15, 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 20/2011 Odl.US: U-I-165/09-34, 57/2012*),
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (*Ur. l. RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 48/2012, 57/2012*),
- Zakon o javnih finančah (ZJF) (*Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10-ZUKN, 107/10, 11/11-UPB4, 110/11-ZDIU12*),
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2) (*Uradni list RS, št. 128/06, 16/08, 19/10, 18/11, 43/2012 Odl.US: U-I-211/11-26*),
- 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*),
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (*Uradni list RS, št. 95/07*).

Za pripravo POSZ so bili uporabljeni naslednji prostorsko-planski akti občine:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Radlje ob Dravi za obdobje 1986-2000 in družbenega plana občine Radlje ob Dravi za obdobje 1986-1999 za območje občine Muta v letu 2000 (*MUV, št. 14/2000, 20/2004, 7/2006*);
- Tehnični popravek Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občne Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2003 (*Prostorski plan Občine*

Muta) (MUV, št. 15/2009, 20/2011);

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Radlje ob Dravi za območje Občine Muta v letu 2007 (MUV, št. 15/2009, 20/2011).

Pri pripravi POSZ so bili uporabljeni tudi sledeči viri:

- Odlok o občinskem podrobnem načrtu za naselje SE 3 - Ob polju Zg. Muta v Občini Muta (MUV, št. 18/2008);
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za naselje Muta v Občini Muta (MUV, št. 15/2006 -UPB);
- Evidenca hišnih števil za območje Občine Muta, Geodetska uprava Republike Slovenije, 2012;
- Evidenca o digitalnih podatkih o stavbah za območje Občine Muta (kataster stavb), Geodetska uprava Republike Slovenije, 2012;
- Banka cestnih podatkov, Občina Muta, 2012;
- Dokumentacija in digitalni sloji podatkov posredovani s strani Občine Muta; Občina Muta januar - februar 2013;
- Usklajevanja in pogovori s predstavniki članov občinske uprave Občine Muta (ustni vir: Občina Muta, februar 2013);
- Načrt razvojnih programov 2013 - 2014, Občina Muta, februar 2013.

1.6. Kratek povzetek zakonskih zahtev

Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena na opremljenih stavbnih zemljiščih. *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) v 77. členu* zavezuje Občino, da na stavbnih zemljiščih zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč. POSZ se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta (OPN) ali občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), sprejme pa ga Občinski svet z odlokom. Na podlagi programa opremljanja se izvaja tudi odmera komunalnega prispevka.

ZPNačrt določa, da Občina lahko odmerja komunalni prispevek na podlagi programa opremljanja le, če je že sprejela program opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

ZPNačrt prav tako določa, da Občina lahko gradi komunalno opremo, ki je določena v prostorskem aktu, tudi brez POSZ, če po vrednosti letno ne presega pet odstotkov (5%) sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Za to komunalno opremo pa Občina v takšnem primeru ne more zaračunati komunalnega prispevka.

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

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo (ZPNačrt).

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna (ZPNačrt).

Vsebino programa opremljanja podrobno določa *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*. *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* opredeljuje, da se s programom opremljanja določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi in rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora. Za komunalno opremo se določijo tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

1.7. Obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov

V nadaljevanju so, zaradi jasnosti in lažjega razumevanja dokumenta, podane obrazložitve najbolj pogosto uporabljenih pojmov.

Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine (*ZPNačrt*).

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme (*ZPNačrt*). Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina z odlokom o občinskem proračunu določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva zbrana s komunalnimi prispevki, lahko občina porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna. 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 (*ZPNačrt*).

Komunalno opremljeno zemljišče je stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora in se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Program opremljanja stavbnih zemljišč (POSZ) je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.

Pogodba o opremljanju je v skladu z 78. členom *ZPNačrt*. Z njo se lahko o opremljanju investitor in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka. Stroške izgradnje v pogodbi predvidene opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ki je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

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. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe (*ZPNačrt*). Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Za komunalno opremo, ki je namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te 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. So podlaga za izračun komunalnega prispevka (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Skupni stroški so obseg vseh stroškov, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju (*Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*).

Javne površine so površine namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem, parki ter druge javne zelene površine, ki so namenjene izboljšanju kvalitete bivanja v naselju (*ZPNačrt*).

Grajeno javno dobro so zemljišča in na njih zgrajeni objekti, ki so skladno s predpisi namenjeni splošni rabi in so dostopni vsem pod enakimi pogoji (*ZPNačrt*).

1.8. Potek priprave programa opremljanja

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo Občina ali pooblaščenči upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *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, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A)* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*.

Priprava prenove POSZ Muta je bila izvedena na podlagi vsebine in podatkov obstoječega POSZ Muta (Oikos d.o.o., 2010). Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Muta že razpolagala in ustrezno posodobljeni. V okviru priprave programa opremljanja je bila izvedena digitalizacija dela vodovodnih vodov, ki še niso bili vrisani v GJI. Na tem mestu je potrebno opozoriti, da digitalizacija vodovodnih vodov ni bila opredeljena na način kot to opredeljuje kataster GJI. Digitalizacija je bila izvedena izključno za potrebe izdelave programa opremljanja vendar ne s tako natančnostjo kot bi to dobili z izvedbo t.i. digitalizacije komunalnih vodov.

Na začetku priprave POSZ Muta je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina prenove POSZ Muta in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je Občina Muta posredovala vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Muta in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem setu Občine Muta.

1.9. Opis strukture programa opremljanja

Struktura programa opremljanja je zasnovana na podlagi določil *Zakona 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, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A)* in *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)*.

Program opremljanja je sestavljen iz naslednjih sklopov:

- 1. Uvod – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ ozadje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč,
 - ✓ podatki o naročniku in izdelovalcu POSZ,
 - ✓ opis dosedanjega način obračuna komunalnega prispevka v občini,
 - ✓ namen in cilji POSZ,
 - ✓ osnove in podlage za pripravo POSZ,
 - ✓ kratak povzetek zakonskih zahtev,

- ✓ obrazložitev pogosto uporabljenih pojmov,
- ✓ potek priprave programa opremljanja,
- ✓ opis strukture programa opremljanja.
- 2. Analiza komunalne opreme – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ obstoječa komunalna oprema z oceno vrednosti,
 - ✓ načrtovana komunalna oprema z oceno vrednosti.
- 3. Obračunska območja in merske enote – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme,
 - ✓ merske enote na obračunskih območjih.
- 4. Skupni in obračunski stroški komunalne opreme – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ skupni in obračunskih stroški obstoječe komunalne opreme,
 - ✓ skupni in obračunskih stroški načrtovane komunalne opreme,
 - ✓ skupni obračunski stroški (obstoječa in načrtovana).
- 5. Podlage za odmero komunalnega prispevka – v poglavju je podana naslednja vsebina:
 - ✓ preračun obračunskih stroškov na merske enote,
 - ✓ razmerje Dpi:Dti,
 - ✓ faktorji dejavnosti objektov,
- 6. Izračun komunalnega prispevka.
- 7. Pogodba o opremljanju.
- 8. Pojasnilo k vsebini programa opremljanja.
- 9. Opis načina nadgradnje programa opremljanja.

2. ANALIZA KOMUNALNE OPREME

2.1. Cestno omrežje

Poglavje z analizo cestnega omrežja je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj, 2010). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost cestnega omrežja, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena – vrednosti predvidenih vlaganj v cestno omrežje v letih 2010 in 2011 so bile vključene v postavko obstoječe cestno omrežje, prav tako je bilo dodano načrtovano cestno omrežje v letih 2013 in 2014. 6 svetilk javne razsvetljave je bilo izključenih iz omrežja javne razsvetljave, saj je bilo njihovo lastništvo preneseno na Direkcijo za ceste RS. Sprememba površine zazidljivih parcel obračunskega območja je posledica izločitve površin, ki so opredeljene kot grajeno javno dobro. Pri prenovi programa opremljanja so bile tako poleg površin cest odštete še površine, ki pripadajo javnim površinam. Spremembe površine neto tlorisne površine objektov znotraj obračunskega območja so posledica uporabe podatkov Registra nepremičnin, ki v času priprave veljavnega programa opremljanja še niso bili dostopni.

2.1.1. Opis obstoječega omrežja

Na območju občine Muta je cestno omrežje dokaj razvejano. Glavna prometna povezava Dravograd – Radlje ob Dravi, poteka v južnem delu občine skozi naselji Muta in Gortina. V občini Muta se strnjena poselitve nahaja le na območju večjih naselij (Muta, Gortina), medtem ko povsod drugod prevladuje razpršena poselitve. Kljub razpršeni poselitvi je poseljeno območje občine dokaj enakomerno pokrito s cestnim omrežjem. Za obravnavano analizo je bil uporabljen digitalni sloj podatkov o prometnicah iz Banke cestnih podatkov /BCP/ (Občina Muta, 2009). Na območju občine se med drugim pojavljajo sledeče vrste cestne infrastrukture:

- regionalna cesta;
- lokalna cesta;
- javna pot;
- mestna ali krajevna cesta;
- zbirna mestna ali krajevna cesta in
- gozdne ceste.

V občini so torej kategorizirane državne in občinske ceste. Direkcija RS za ceste upravlja z državnimi cestami, občina pa z občinskimi. Upravljevalec gozdnih cest je Zavod za gozdove Slovenije. Dolžine cest, ki so v upravljanju Občine Muta po posamezni kategoriji ceste, so podane v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Vrste in dolžine cest na območju občine

Vrsta	Vozna podlaga	Povprečna širina [m ¹]	Dolžina [m ¹]	Površina [m ²]
Lokalna cesta	asfalt	4,08	21.824,35	89.043,35
Javna pot		3,56	10.826,71	38.543,09
Mestna ali krajevna cesta		4,27	4.887,96	20.871,59
Zbirna mesta ali krajevna cesta		4,98	2.390,46	11.904,49
Skupaj utrjeno			39.929,48	160.362,52
Lokalna cesta	makadam	3,58	19.275,79	69.007,33
Javna pot		3,17	23.978,06	76.010,45
Mestna ali krajevna cesta		3,52	1.998,25	7.033,84
Skupaj neutrjeno			45.252,10	152.051,62
CESTE SKUPAJ		/	85.181,58	312.414,13

Kot del cestnega telesa se na območju občine Muta obravnavata tudi javna razsvetljava. Gre le za tisto javno razsvetljavo, ki jo je gradila Občina Muta.

Obstoječa javna razsvetljava je v občini Muta prisotna le v naseljih Muta, Gortina in Sveti Primož nad Muto. Glede na posredovane podatke o sistemu javne razsvetljave za obravnavano območje je bilo ugotovljeno, da je na območju celotne občine 379 svetilk in 20 prižigališč javne razsvetljave.

Preglednica 2: Podatki o obstoječem sistemu javne razsvetljave na območju občine

Vrsta omrežja	Vrsta objekta	Število [kos]	Vir podatkov
Javna razsvetljava pred letom 2010	Svetilka	355	Občina Muta, februar 2013
	Prižigališče	18	
Javna razsvetljava zgrajena leta 2010	Svetilka	10	
	Prižigališče	1	
Javna razsvetljava zgrajena leta 2012	Svetilka	14	
	Prižigališče	1	
JAVNA RAZSVETLJAVA SKUPAJ	Svetilka	379	
	Prižigališče	20	

Obstoječi pločniki so v občini Muta prisotna le v naseljih zgornja Muta in spodnja Muta. Glede na posredovane podatke o lokacijah in dolžinah pločnikov za obravnavano območje je bilo ugotovljeno, da je na območju celotne občine 2.041,67 m pločnikov.

Preglednica 3: Podatki o obstoječih pločnikih na območju občine

Vrsta opreme	Dolžina [m]	Povprečna širina [m]	Površina [m ²]	Vir podatkov
Pločniki	2.041,67	1,20	2.450,00	Občina Muta

Vse ceste, pločniki in javna razsvetljava, ki smo jih uporabili kot vhodni podatek za analizo obstoječega cestnega omrežja in izdelavo programa opremljanja, so v občini opredeljene kot grajeno javno dobro (Občina Muta, februar 2013). Prikaz obstoječega cestnega omrežja, ki je uporabljeno v tem programu opremljanja, je podan v prilogi B.

2.1.2. Ocena vrednosti obstoječega cestnega omrežja

Vrednost obstoječega cestnega omrežja, ki je uporabljeno v tem programu opremljanja, je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Občina v svojih evidencah nima podatkov o dejanskih stroških investicij v gradnjo celotnega cestnega omrežja. Občina tudi nima investicijske dokumentacije za vse že zgrajene ceste, ki so opredeljene kot javno dobro ter tudi nima natančno vodene evidence iz poslovnih knjig. Razlog za to je, da se je večina cest gradila v času, ko je območje občine Muta spadalo pod občino Radlje ob Dravi.

Za določitev vrednosti skupnih stroškov obstoječih cest v občini je izbrana možnost ocene stroškov gradnje cestnega omrežja na način in s stroški, če bi se to cestno omrežje gradilo danes. Tako smo vrednosti obstoječe komunalne opreme določili na podlagi predpostavk in kriterijev. Vrednost skupnih stroškov je ocenjena v treh postavkah, in sicer:

- stroški pridobivanja zemljišč;
- stroški priprave zemljišč;
- materialni stroški in stroški gradnje.

Preglednica 4: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječega cestnega omrežja

PREDPOSTAVKE ZA OCENO VREDNOSTI OBSTOJEČEGA CESTNEGA OMREŽJA					
UTRJENO CESTNO OMREŽJE					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji cest. Po informativnih izračunih, predvidevanjih ter dostopnih podatkih je ocenjeno, da taki stroški niso nastajali.	[m ²]	160.362,52	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje.	[m ²]	160.362,52	1,70	272.415,83

Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje m ² ceste. Vrednost na enoto je ocenjena na podlagi poizvedovanja in ocene povprečnih stroškov gradnje m ² ceste. Izhodišče je bila srednje zahtevni cestni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje, odvodnjavanje in ureditev vozne podlage.	[m ²]	160.362,52	37,75	6.053.685,13
Dejanski stroški asfaltacije ceste Ob potoku - do leta 2012	Asfaltacija ceste z odvodnjavanjem (dolžina 240 m, povprečna širina 3m).	[m ²]	720,00	43,30	31.175,00
Dejanski stroški asfaltacije makadamskih cest- do leta 2012	Asfaltacija manjših odsekov makadamskih cest na območju Občine Muta - protiprašne zaščite (dolžina 464,13 m, povprečna širina 3,5m).	[m ²]	1.624,45	22,54	36.610,00
Vrednost omrežja utrjenih cest					6.393.885,96
NEUTRJENO CESTNO OMREŽJE					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč, ki so bila namenjena gradnji cest. Po poizvedovanju takih stroškov ni bilo.	[m ²]	152.051,62	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje	[m ²]	152.051,62	0,95	145.057,25
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov gradnje m ² ceste. Izhodišče je bila srednje zahtevni cestni odsek, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela in ureditev vozne podlage. Vrednost je bila dodatno znižana za delež, ki so ga v gradnjo investirali občani. Slednji znaša 20%.	[m ²]	152.051,62	21,20	3.223.494,34
Vrednost omrežja neutrjenih cest					3.368.551,59
PLOČNIKI					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč.	[m ²]	2.450,00	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje.	[m ²]	2.450,00	0,90	2.205,00
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov gradnje m ² pločnika.	[m ²]	2.450,00	20,00	49.000,00
Vrednost omrežja pločnikov					51.205,00
JAVNA RAZSVETLJAVA					
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ² oz. €/kos]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč.	[m ²]	355,00	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč za SVETILKE	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 2 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje	[kos]	355,00	18,71	6.640,91
Materialni stroški in stroški gradnje	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za	[kos]	355,00	935,34	332.045,70

za SVETILKE	postavitve ene svetilke.				
Stroški priprave zemljišč za PRIŽIGALIŠČA	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 2 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje	[kos]	18,00	58,00	1.044,00
Materialni stroški in stroški gradnje za PRIŽIGALIŠČA	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov gradnje za ureditev enega prižigališča.	[kos]	18,00	2.900,00	52.200,00
Dejanski stroški izgradnje javne razsvetljave in kolesarske steze v letu 2010	Izgradnja nove javne razsvetljave (10 svetilk in 1 prižigališče) v letu 2010, dolžina kolesarske steze, širina 2m, dolžina 485 m	[kos]	1,00	/	132.500,00
Dejanski stroški izgradnje javne razsvetljave do leta 2012	Izgradnja nove javne razsvetljave - Gortinska cesta (8 svetilk in 1 prižigališče) v letu 2012	[kos]	8,00	/	20.250,00
		[kos]	1,00	/	
	Izgradnja nove javne razsvetljave - cesta ob potoku (6 svetilk) v letu 2012	[kos]	6,00	/	3.820,00
		[kos]	0,00	/	
Vrednost omrežja javne razsvetljave					548.500,61
VREDNOST CELOTNEGA CESTNEGA OMREŽJA					10.362.143,16

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.1.3. Opis in ocena vrednosti načrtovanega cestnega omrežja

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka Občina lahko upošteva poleg že vloženih sredstev v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto. Po pregledu načrta razvojnih programov je bilo ugotovljeno, da Občina Muta načrtuje v obdobju prihodnjih dveh let (2013 - 2014) izgradnjo javne razsvetljave v Borisovi ulici, kolesarsko stezo Muta - Gortina in cestno omrežje v POC Gortina, Gortina-novo naselje in v IC Muta.

Preglednica 5: Ocena vrednosti predvidenega cestnega omrežja

OCENA VREDNOSTI PREDVIDENEGA CESTNEGA OMREŽJA				
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost v letu 2013 [€]	Vrednost v letu 2014 [€]	Vir podatka
Javna razsvetljava v Borisovi ulici	4 svetilke, višina nosilcev 5 m	4.000,00	0,00	NRP Občine Muta, februar 2013
Kolesarska steza Muta - Gortina	Dolžina 2.200 m, povprečna širina 2m.	248.000,00	0,00	
Cesta v POC Gortina	Dolžina 280 m, povprečna širina 5m.	75.000,00	0,00	
Cesta Gortina - novo naselje	Dolžina 400 m, povprečna širina 4,5 m.	245.400,00	0,00	
Cestno omrežje v industrijski coni	Dolžina 900 m, povprečna širina 6,5.	0,00	478.216,00	
SKUPAJ		572.400,00	478.216,00	

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.2. Vodovodno omrežje

Poglavje z analizo vodovodnega omrežja je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj, 2010). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost vodovodnega omrežja, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena, prav tako je bilo dodano načrtovano vodovodno omrežje v letih 2013 in 2014. Sprememba površine zazidljivih parcel obračunskega območja je posledica izločitve površin, ki so opredeljene kot grajeno javno dobro. Pri prenovi programa opremljanja so bile tako poleg površin cest odštete še površine, ki pripadajo javnim površinam. Spremembe površine neto tlorisne površine objektov znotraj obračunskega območja so posledica uporabe podatkov Registra nepremičnin, ki v času priprave veljavnega programa opremljanja še niso bili dostopni.

2.3.1. Opis obstoječega vodovodnega omrežja

Skoraj celotno območje občine Muta se s pitno vodo oskrbuje iz dveh javnih vodovodnih sistemov, ki so v upravljanju Javno komunalnega podjetja Radlje ob Dravi d.o.o.. S pitno vodo iz javnega vodovoda se oskrbujejo vsa večja naselja in posamezni objekti razpršene gradnje v občini.

Vodovodni sistem v občini Muta je sestavljen iz dveh ločenih vodovodnih sistemov, ki pa se med seboj po kakovosti voda ne razlikujejo. Primarni vodi (s skupno dolžino 43,5 km) v tem sistemu so zgrajeni iz litoželeznih, pocinkano

železnih in polietilenskih cevi različnih profilov, sekundarni vodi (s skupno dolžino približno 0,35 km) pa večinoma iz polietilenskih cevi različnih profilov.

Dolžine vodovodnega omrežja so podane na podlagi preračuna iz posredovanih podatkov o digitalizaciji vodovodnih vodov v občini (Digitalni sloj podatkov o vodih komunalne infrastrukture, Gospodarska javna infrastruktura - GJI, 2009) Dolžine za omrežja, ki še niso vrisane v GJI, smo dobili posredovana s strani Občine Muta v analogni obliki (zarisano na papirju) in smo jih digitalizirali. Glede na to, da podatki niso bili popolni, so bilo ob pomoči predstavnikov občinske uprave Občine Muta na usklajevalnem sestanku ustrezno dopoljeni.

Glede na zgoraj navedeno sta bila v pričujočem programu obravnavana dva vodovodna sistema. Grafični prikaz vodovodnih sistemov je podan v prilogi D. V spodnji preglednici so na podlagi zgoraj omenjenih podatkov informativno prikazane vrste materialov vodovodnega sistema z oceno dolžine vodov.

Preglednica 6: Vrste in dolžine vodovodnih vodov po vodovodnih sistemih glede na vrsto materiala

Območje vodovodnega sistema	Material voda	Prevladujoči profil voda [mm]	Dolžina [m ¹]	Vir podatkov
Vodovodni sistem Muta - Gortina - Pernice	Azbest cement, vlakno-cement	Neznano	2.508,20	Kataster GJI in Občina Muta, februar 2013.
	Litoželezne cevi	Neznano	221,74	
	Pocinkano železne cevi	Neznano	1.664,90	
	Polietilenske cevi	Neznano	36.873,77	
	Neznano	Neznano	2.616,81	
Vodovodni sistem Sp. Rebernik	Pocinkano železo	Neznano	175,97	
SKUPAJ			44.061,39	

Poleg navedenega so v sklopu vodovodnih sistemov vključeni tudi spremljajoči objekti in naprave. Podatki o teh so prikazani v spodnji preglednici.

Preglednica 7: Vrste in število drugih vodovodnih objektov na vodovodnem sistemu

Območje vodovodnega sistema	Vrsta objekta	Število objektov [kos]	Vir podatkov
Vodovodni sistem Muta - Gortina - Pernice	Zajetje	23	Kataster GJI in Občina Muta, februar 2013.
	Vodohran	6	
Vodovodni sistem Sp. Rebernik	Zajetje	1	
	Vodohran	1	
SKUPAJ		31	

2.3.2. Ocena vrednosti obstoječega vodovodnega omrežja

Vrednost obstoječih vodovodnih omrežij v občini je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Občina v svojih evidencah nima podatkov o dejanskih stroških investicij v gradnjo vodovodnih omrežij. Občina tudi nima investicijske dokumentacije za že zgrajena vodovodna omrežja ter tudi nima natančno vodene evidence iz poslovnih knjig. Za določitev vrednosti skupnih stroškov obstoječih omrežij vodovoda v občini je bila tako izbrana možnost ocene stroškov gradnje vodovodnih omrežij po postavkah, ki bi veljale, če bi se to omrežje gradilo danes.

Na podlagi obstoječe dokumentacije, zbranih podatkov o povprečnih vrednostih gradnje tekočega metra vodovoda in informativnih projektantskih ocen smo ocenili vrednost izvedenih vodovodnih sistemov. Tako smo izračunali povprečne stroške gradnje vodovoda na tekoči meter in nato to vrednost uporabili za oceno vrednosti obstoječega sistema.

Preglednica 8: Predpostavke za določitev vrednosti vodovodnega omrežja

Vodovodni sistem Muta - Gortina - Pernice					
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč. Glede na pridobljene podatke je skoraj celotno omrežje urejeno v sklopu cestnega telesa. Iz tega izhaja, da ti stroški niso nastajali.	[m ¹]	43.885,42	0,00	0,00

Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje vodovodnega omrežja.	[m ¹]	43.885,42	4,59	201.434,08
Materialni stroški in stroški gradnje VODOV	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja o ceni povprečnih stroškov gradnje m1 vodovoda. Izhodišče je bila srednje zahteven odsek vodovoda, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje in vgradnjo cevi z jaški. Upoštevana je tudi vrsta materiala in presek cevi. Nato je bila izračunana povprečna vrednost na podlagi zgoraj podanih podatkov.	[m ¹]	43.885,42	102,00	4.476.312,84
Materialni stroški in stroški gradnje OBJEKTOV	Zajetje	[kos]	23,00	30.000,00	690.000,00
	Vodohran	[kos]	6,00	75.000,00	450.000,00
Skupaj vodovodni sistem Muta - Gortina - Pernice					5.817.746,92
Vodovodni sistem Sp. Rebernik					
Stroški pridobivanja zemljišč	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč. Glede na pridobljene podatke je skoraj celotno omrežje urejeno v sklopu cestnega telesa. Iz tega izhaja, da ti stroški niso nastajali.	[m ¹]	175,97	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti predstavljajo 4,5 % vrednosti materialnih stroškov in stroškov gradnje vodovodnega omrežja.	[m ¹]	175,97	4,59	807,70
Materialni stroški in stroški gradnje VODOV	Zajeti materialni stroški in stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja o ceni povprečnih stroškov gradnje m1 vodovoda. Izhodišče je bila srednje zahteven odsek vodovoda, na katerem je potrebno izvesti osnovna zemeljska dela, utrjevanje in vgradnjo cevi z jaški. Upoštevana je tudi vrsta materiala in presek cevi. Nato je bila izračunana povprečna vrednost na podlagi zgoraj podanih podatkov.	[m ¹]	175,97	102,00	17.948,94
Materialni stroški in stroški gradnje OBJEKTOV	Zajetje	[kos]	1,00	15.000,00	15.000,00
	Vodohran	[kos]	1,00	20.000,00	20.000,00
Skupaj SP. Rebernik					53.756,64
VODOVOD SKUPAJ					5.871.503,56

V preglednicah navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.3.3. Opis in ocena vrednosti načrtovanega vodovodnega omrežja

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka Občina lahko upošteva poleg že vloženih sredstev v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto. Po pregledu načrta razvojnih programov je bilo ugotovljeno, da Občina Muta načrtuje v obdobju prihodnjih dveh let (2013 - 2014) izgradnjo vodovodnega omrežja v IC Muta, POC Gortina in vodovodni sistem Prežil.

Preglednica 9: Ocena vrednosti predvidenega vodovodnega omrežja

OCENA VREDNOSTI PREDVIDENEGA VODOVODNEGA OMREŽJA				
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Vrednost v letu 2013 [€]	Vrednost v letu 2014 [€]	Vir podatka
Vodovodno omrežje industrijska cona	Dolžina 900 m (PEHD, DN 90)	0,00	158.000,00	NRP Občine Muta, februar 2013
POC Gortina	Dolžina 280 m (PEHD, DN 90)	4.500,00	0,00	
Vodovodni sistem Prežil	Dolžina 930 m (DN 75, PEHD), dolžina 1.200 m (DN 90, PEHD) in vodohran z zajetjem (prostornina 22 m ³)	62.500,00	0,00	
SKUPAJ		67.000,00	158.000,00	

V preglednicah navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.3. Prostori za ravnanje z odpadki

Poglavje z analizo prostorov za ravnanje z odpadki je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj, 2010). Povzeta sta bila tako opis prostorov za odpadke, kot vrednost, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena – vrednosti predvidenih vlaganj v prostore za ravnanje z odpadki v letih 2010 in 2011 so bile vključene v postavko obstoječe prostore za ravnanje z odpadki, prav tako so bili dodane nove predvidene investicije v izgradnjo prostorov za ravnanje z odpadki v letih 2013 in 2014. Vrednost investicij v izgradnjo KOCEROD do leta 2012 so bile usklajene z višino dejanskih investicij. Sprememba površine zazidljivih parcel obračunskega območja je posledica izločitve površin, ki so opredeljene kot grajeno javno dobro. Pri prenovi programa opremljanja so bile tako poleg površin cest odštete še površine, ki pripadajo javnim površinam. Spremembe površine neto tlorisne površine objektov znotraj obračunskega območja so posledica uporabe podatkov Registra nepremičnin, ki v času priprave veljavnega programa opremljanja še niso bili dostopni.

2.4.1. Opis obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki

Občina ima urejen sistem zbiranja odpadkov, ki ga za celotno območje Občine Muta opravlja Javno komunalno podjetje Radlje ob Dravi d.o.o.. Na območju občine je lociranih 11 ekoloških otokov za ločeno zbiranje odpadkov. Ekološki otoki so razporejeni pretežno v južnem delu občine in sicer v naseljih Muta, Gortina in v jugozahodnem delu naselja Sveti Primož nad Muto. V občini Muta se nahaja odlagališče odpadkov Gortina, ki je v fazi zapiranja, je pa občina vključena v gradnjo regijskega centra za ravnanje z odpadki (KOCEROD), na katerega bo v prihodnosti odvažala svoje komunalne odpadke.

Preglednica 10: Prostori za ravnanje z odpadki za območje občine

Območje	Vrsta	Značilnosti	Število [kos]	Vir podatkov
Občina Muta	Ekološki otok	Ni posebnih značilnosti	11	Občina Muta, februar 2013
	Regijski center za ravnanje z odpadki Koroške (KOCEROD)	V izgradnji	1	

Vse lokacije ekoloških otokov in lokacija odlagališča odpadkov, ki smo jih uporabili kot vhodni podatek za izdelavo programa opremljanja, so v občini opredeljene kot grajeno javno dobro. Prikaz lokacij obstoječih ekoloških otokov je podan v prilogi E.

2.4.2. Ocena vrednosti obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki

Vrednost obstoječih prostorov za ravnanje z odpadki je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Za določitev vrednosti je izbrana možnost ocene stroškov gradnje ekoloških otokov (prostori za ravnanje z odpadki), ki bi nastali danes. Tako smo vrednost za ekološke otoke določili na podlagi predpostavk in kriterijev. V spodnji preglednici je ocenjena vrednost komunalne opreme za ravnanje z odpadki, ki je uporabljena kot osnova za izdelavo programa opremljanja.

Preglednica 11: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječih ekoloških otokov in odlagališča odpadkov KOCEROD

PREDPOSTAVKE ZA OCENO VREDNOSTI OBSTOJEČIH POVRŠIN ZA RAVNANJE Z ODPADKI						
Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/kos]	Vrednost [€]	Vir podatka
Ekološki otok	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za postavitve tipskega EKO otoka.	kos	11	2.480,64	27.287,04	Občina Muta, februar 2013
KOCEROD	Vlaganja v izgradnjo pred letom 2010	/	/	/	65.822,00	
	Vlaganja v izgradnjo v letu 2010	/	/	/	97.318,00	
	Vlaganja v izgradnjo v letu 2011	/	/	/	39.595,00	
	Vlaganja v izgradnjo v letu 2012	/	/	/	44.014,00	
VREDNOST CELOTNEGA OMREŽJA PROSTOROV ZA RAVNANJE Z ODPADKI					497.107,84	

V preglednici navedene vrednosti so v evrih (€) brez DDV.

2.4.3. Opis in ocena vrednosti predvidenih investicij v prostore za ravnanje z odpadki

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka, lahko Občina upošteva ob že vloženi sredstvih v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

Glede na prejete podatke s strani občinske uprave ima Občina Muta za leto 2013 in 2014 predvidena vlaganja v regijski center za ravnanje z odpadki Koroške, ki so razvidna v spodnji preglednici. Ta vlaganja bodo vključena v program opremljanja, kot postavke za obračun komunalnega prispevka.

Preglednica 12: Ocena vrednosti predvidenih investicij v prostore za ravnanje z odpadki

Vrsta stroška	Vrednost v letu 2013 [€]	Vrednost v letu 2014 [€]	Vir podatka
Vlaganja v KOCEROD 2013 in 2014	30.666,00	0,00	Občina Muta, februar 2013
SKUPAJ	30.666,00	0,00	

2.4. Javne površine

Poglavje z analizo javnih površin je povzeto po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj, 2010). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost javnih površin, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena, prav tako so bile dodane investicije v izgradnjo novih javnih površin v letih 2013 in 2014. Sprememba površine zazidljivih parcel obračunskega območja je posledica izločitve površin, ki so opredeljene kot grajeno javno dobro. Pri prenovi programa opremljanja so bile tako poleg površin cest odštete še površine, ki pripadajo javnim površinam. Spremembe površine neto tlorisne površine objektov znotraj obračunskega območja so posledica uporabe podatkov Registra nepremičnin, ki v času priprave veljavnega programa opremljanja še niso bili dostopni.

2.5.1. Opis obstoječega stanja

Urejene javne površine najdemo predvsem v naselju Muta. Površine so razdrobljene in se večinoma nahajajo ob cestah. Upoštewane so bila vse javna parkirišča in športne površine s katerimi Občina Muta upravlja. Podatke nam je Občina Muta posredovala v papirni obliki (številke parcel na katerih so parkirišča) in digitalni sloj parcel, kjer bodo športne površine. Glede na pridobljene podatke in izvedena usklajevanja smo v nadaljevanju kot osnovo za izračun vrednosti javnih površin vključili javna parkirišča in športne površine. Podatki o površinah v tem programu opremljanja obravnavanih parkirišč in športnih površin so podani v spodnji preglednici.

Preglednica 13: Javne površine na območju občine

Vrsta	Značilnosti	Velikost [m ²]	Vir podatkov
Javna parkirišča	18 urejenih ločenih parkirišč	3.935,54	Občina Muta
Športne površine	Površina namenjena za športne dejavnosti	3.447,08	Občina Muta

Prikaz obstoječih javnih površin, ki so upoštewane v tem programu opremljanja, je podan v prilogi F.

2.5.2. Ocena vrednosti obstoječih javnih površin

Vrednost obstoječih javnih površin je ocenjena na podlagi osnovnih značilnosti, ki so podane v sklopu prejšnjega poglavja. Za določitev vrednosti skupnih stroškov obstoječih javnih površin v občini je izbrana možnost ocene stroškov gradnje le-teh, če bi se te gradile danes. Tako smo vrednosti smo določili na podlagi predpostavk in kriterijev.

Preglednica 14: Predpostavke za določitev vrednosti obstoječih javnih površin

Vrsta stroška	Opis predpostavke	Enota	Količina enot	Cena za enoto [€/m ²]	Vrednost [€]
Stroški pridobivanja zemljišč za PARKIRIŠČA	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč.	[m ²]	3.935,54	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč za	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in	[m ²]	3.935,54	0,00	0,00

PARKIRIŠČA	nadzora. Ocenjeno je, da ti stroški niso nastajali posebej in so že vključeni v oceno materialnih stroškov in stroškov gradnje.				
Materialni stroški in stroški gradnje PARKIRIŠČ	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za ureditev m ² parkirišča.	[m ²]	3.935,54	36,00	141.679,44
PARKIRIŠČA SKUPAJ			3.935,54	36,00	141.679,44
Stroški pridobivanja zemljišč za ŠPORTNE PORŠINE	Zajeti stroški odkupa zemljišč in odškodnin za uporabo zemljišč.	[m ²]	3.447,08	0,00	0,00
Stroški priprave zemljišč za ŠPORTNE PORŠINE	Zajeti stroški priprave projektne dokumentacije in nadzora. Ocenjeno je, da ti stroški niso nastajali posebej in so že vključeni v oceno materialnih stroškov in stroškov gradnje.	[m ²]	3.447,08	0,00	0,00
Materialni stroški in stroški gradnje ŠPORTNE PORŠINE	Zajeti stroški gradnje. Vrednost na enoto ocenjena na podlagi poizvedovanja in oceni povprečnih stroškov za ureditev m ² parkirišča.	[m ²]	3.447,08	10,00	34.470,80
ŠPORTNE PORŠINE SKUPAJ			3.447,08	10,00	34.470,80
JAVNE POVRŠINE SKUPAJ					176.150,24

2.5.3. Opis predvidenih vlaganj

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka lahko Občina upošteva poleg že vloženih sredstev v izgradnjo komunalne opreme (glej prejšnje poglavje) tudi predvidene investicije v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto.

Občina Muta v tekočem in naslednjem letu (2013 in 2014) nima predvidenih vlaganj v gradnjo javnih površin, ki bi jih lahko vključili v obračun komunalnega prispevka. Zato je bila za predvidena vlaganja v nadaljnjih preračunih uporabljena vrednost 0,00 €.

3. OBRAČUNSKA OBMOČJA IN MERSKE ENOTE

3.1. Obračunska območja obstoječe in načrtovane komunalne opreme

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A) in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) določata, da se obračunska območja določijo za obstoječo komunalno opremo in za vso predvideno novo komunalno opremo iz občinskega načrta razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) v 10. členu določa, da se za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine, v primerih vrst t.i. individualne komunalne opreme (npr. vodovod), pa se za vsako omrežje določi svoje obračunsko območje.

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje, prostori za ravnanje z odpadki in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_C_1, OBO_PRO_1 in OBO_JP_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B, E in F.

Vodovodno omrežje tvorijo trije ločeni vodovodni sistemi z lastnimi viri pitne vode, zaradi česar so bila na območju občine Muta določena tri obračunska območja (v nadaljevanju OBO_V_1, OBO_V_2 in OBO_V_3).

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitaliziranih podatkov Prostorskega plana Občine Muta. Na podlagi teh so bila za določitev obračunskega območja vzeta območja, ki so po namenski rabi prostora v veljavnem prostorskem planu opredeljena kot območja proizvodnih dejavnosti, pokopališča, stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev in ureditvena območja naselij. Grafični prikaz območja je povzet po mejah, ki so določene v veljavnem prostorskem planu občine. Skupna površina zazidljivih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega plana, je bila dodatno zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra (ceste, prostore za ravnanje z odpadki javne površine), ki se na teh območjih nahajajo.

V primeru cestnega omrežja, prostorov za ravnanje z odpadki in javnih površin tako obračunsko območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Muta. V primeru vodovodnega omrežja pa obračunska območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na vodovodno omrežje mogoč.

3.2. Merske enote na obračunskih območjih

Za obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme je potrebno določiti tudi merske enote, na katere se preračunajo obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme. Merske enote so m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta.

Preglednica 15: Merske enote na obračunskih območjih

MERSKE ENOTE NA OBRAČUNSKIH OBMOČJIH			
Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	PP [m ²]	NTPO [m ²]
Ceste	OBO_C_1	2.482.850,30	517.956,28
Vodovod	OBO_V_1	1.842.976,71	417.840,45
	OBO_V_2	22.682,42	2.704,82
	OBO_V_3	42.581,51	5.104,25
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	2.482.850,30	517.956,28
Javne površine	OBO_JP_1	2.482.850,30	517.956,28

Podrobnejši način določitve merskih enot na obračunskih območjih je podan v naslednjih dveh podpoglavjih.

3.2.1. Površine parcel na obračunskih območjih

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. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskem območju so bili določeni na podlagi digitaliziranih podatkov Prostorskega plana Občine Muta. Skupna površina zazidljivih parcel, ki je bila določena na podlagi veljavnega prostorskega plana, je bila dodatno zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra (ceste, prostore za ravnanje z odpadki javne površine), ki se na teh območjih nahajajo.

Preglednica 16: Površina parcel na obračunskem območju

POVRŠINA PARCEL NA OBRAČUNSKEM OBMOČJU			
Oznaka OBO	Skupna površina parcel na OBO	Površina parcel, ki se izloči	Površina parcel
OBO_C_1	2.560.986,74	78.136,44	2.482.850,30
OBO_V_1	1.912.305,52	69.328,81	1.842.976,71
OBO_V_2	22.682,42	0,00	22.682,42
OBO_V_3	43.633,58	1.052,07	42.581,51
OBO_PRO_1	2.560.986,74	78.136,44	2.482.850,30
OBO_JP_1	2.560.986,74	78.136,44	2.482.850,30

3.2.2. Neto tlorisne površine objektov na obračunskih območjih

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.

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Muta so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajal GURS. Podatki registra nepremičnin, ki nam jih je v januarju 2013 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Muta (kataster stavb) (GURS, januar 2013). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določiti neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da je bilo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovljeno nekaj nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre najverjetneje za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov. Za objekte, ki v registru nepremičnin niso imeli vpisane neto tlorisne površine objektov, pa smo upoštevali povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 194,65 m².

Glede na kataster stavb se je na območju občine Muta v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 1.903 objektov (centroidov), od tega 1.798 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 105 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Muta je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste, prostore za ravnanje z odpadki in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz registra nepremičnin je bila določena neto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za obračunsko območje cestnega omrežja (območje zajema vsa stavbna zemljišča na območju Občine Muta) znaša 370.429,8 m².

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Muta trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in tekstualnega dela Prostorskega akta Občine Muta je bilo ocenjeno, da je v občini Muta na obračunskem območju cestnega omrežja prostora še za 758 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne neto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi neto tlorisna površina vseh predvidenih objektov na obračunskem območju cestnega omrežja, ki znaša 147.526,48 m².

Število stavb s skupno in povprečno površino stavb na obračunskem območju je prikazana v spodnji preglednici. V njej je prikazana tudi ocenjena neto tlorisna površina stavb na posameznem obračunskem območju.

Preglednica 17: Neto tlorisna površina objektov na obračunskih območjih

Neto tlorisne površine objektov				
Oznaka OBO	Število objektov	Povprečna NTPO objekta [m ²]	NTPO	Vir
OBO_C_1, obstoječi objekti	1.903	194,66	370.429,80	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Muta, januar 2013
OBO_C_1, predvideni objekti	758	194,66	147.526,48	Ocena ZaVita d.o.o., februar 2013
OBO_C_1 skupaj			517.956,28	
OBO_V_1, obstoječi objekti	1.406	209,92	295.148,50	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Muta, januar 2013
OBO_V_1, predvideni objekti	584	209,92	122.691,95	Ocena ZaVita d.o.o., februar 2013
OBO_V_1 skupaj			417.840,45	
OBO_V_2, obstoječi objekti	17	123,32	2.096,49	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Muta, januar 2013
OBO_V_2, predvideni objekti	5	123,32	608,33	Ocena ZaVita d.o.o., februar 2013
OBO_V_2 skupaj			2.704,82	
OBO_V_3, obstoječi objekti	19	210,74	4.003,99	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Muta, januar 2013
OBO_V_3, predvideni objekti	5	210,74	1.100,26	Ocena ZaVita d.o.o., februar 2013
OBO_V_3 skupaj			5.104,25	
OBO_PRO_1, obstoječi objekti	1.903	194,66	370.429,80	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Muta, januar 2013
OBO_PRO_1, predvideni objekti	758	194,66	147.526,48	Ocena ZaVita d.o.o., februar 2013
OBO_PRO_1 skupaj			517.956,28	
OBO_JP_1, obstoječi objekti	1.903	194,66	370.429,80	Register nepremičnin in kataster stavb, Občina Muta, januar 2013
OBO_JP_1, predvideni objekti	758	194,66	147.526,48	Ocena ZaVita d.o.o., februar 2013
OBO_JP_1 skupaj			517.956,28	

4. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

4.1. Skupni stroški komunalne opreme

Občina bo lahko odmerila komunalni prispevek za komunalno opremo, za katero so bile v programu opremljanja določeni skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih.

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Skladno z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* se kot skupni stroški komunalne opreme upoštevajo:

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme (*t.i. stroški pridobivanja zemljišča*);
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme (*t.i. stroški priprave zemljišča*);
- stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

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

Občina v skladu z 12. členom *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* določi način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. Skupni stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju določijo na naslednji način:

$$S_{(ij)} = L_{(ij)} \cdot Cm_{(i)}$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $S_{(ij)}$... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na obračunskem območju komunalne opreme,
- $L_{(ij)}$... dolžina voda posamezne vrste predvidene komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju,
- $Cm_{(i)}$... skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme.

4.1.1. Skupni stroški obstoječe komunalne opreme

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjih poglavjih. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme.

Preglednica 18: Skupni stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	10.362.143,16
Vodovod	OBO_V_1	5.817.746,92
	OBO_V_2	53.756,64
	OBO_V_3	0,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	274.036,04
Javne površine	OBO_JP_1	176.150,24

4.1.2. Skupni stroški načrtovane komunalne opreme

Kot skupni stroški gradnje nove komunalne opreme se skladno z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07)* ne upoštevajo naslednji stroški:

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

Po tem programu opremljanja so skupni stroški načrtovane komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v prejšnjem poglavju. Na podlagi Načrta razvojnih programov občine Muta za obdobje 2013 – 2014 so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih. Na podlagi izvedene analize po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški načrtovane komunalne opreme.

Preglednica 19: Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	1.050.616,00
Vodovod	OBO_V_1	162.500,00
	OBO_V_2	0,00
	OBO_V_3	62.500,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	30.666,00
Javne površine	OBO_JP_1	0,00

4.2. Obračunski stroški komunalne opreme

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 zavezanke.

Obračunske stroške se dobi, ko se od skupnih stroškov odštejejo naslednji stroški:

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje infrastrukture s področja varstva okolja iz državnega proračuna,
- sofinanciranja izgradnje komunalne infrastrukture na podlagi predpisov, ki urejajo dodeljevanje regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim in regionalnim razvojnim agencijam,
- nepovratna sredstva Evropske unije za izgradnjo lokalne infrastrukture, sredstev iz cene komunalnih storitev za izgradnjo komunalne infrastrukture, določenih v skladu s predpisom, ki ureja način za oblikovanje cen storitev obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja,
- zasebna vlaganja izvajalca gospodarske javne službe v komunalno infrastrukturo,
- zasebna vlaganja občanov,
- delež skupnih stroškov, ki ga določi Občina in se ne prenese v obračunske stroške.

V skladu z zgoraj navedenim so bili od skupnih stroškov odšteti naslednji stroški predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 20: Stroški obstoječe komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Naslov so-financiranja	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	Proračun EU in Republike Slovenije.	138.325,00
Vodovod	OBO_V_1	/	0,00
	OBO_V_2	/	0,00
	OBO_V_3	/	0,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	/	0,00
Javne površine	OBO_JP_1	/	0,00

Preglednica 21: Stroški predvidene komunalne opreme, ki se odštejejo od skupnih stroškov

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Naslov so-financiranja	Vrednost [€]
------------------------	--------------------	------------------------	--------------

Ceste	OBO_C_1	Proračun EU in Republike Slovenije.	644.276,08
Vodovod	OBO_V_1	/	0,00
	OBO_V_2	/	0,00
	OBO_V_3	/	0,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	/	0,00
Javne površine	OBO_JP_1	/	0,00

4.2.1. Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme

Po tem programu opremljanja so skupni stroški izgradnje obstoječe komunalne opreme opredeljeni na podlagi podatkov, ki so predstavljeni v predhodnem poglavju. Na podlagi izvedene analize, ki je predstavljena v prejšnjem poglavju po posamezni vrsti komunalne opreme so v nadaljevanju podani skupni stroški obstoječe komunalne opreme, od katerih so bili v nadaljevanju odšteti stroški predstavljeni v preglednicah prejšnjega poglavja. Tako dobljeni obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, so predstavljeni v spodnji preglednici.

Preglednica 22: Obračunski stroški po posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	10.223.818,16
Vodovod	OBO_V_1	5.817.746,92
	OBO_V_2	53.756,64
	OBO_V_3	0,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	274.036,04
Javne površine	OBO_JP_1	176.150,24

4.2.2. Obračunski stroški načrtovane komunalne opreme

Skupni stroški po posamezni vrsti predvidene opreme so določeni pri opisu v sklopu poglavja 2. Analitični del. Pri določitvi teh smo že upoštevali ustrezno zmanjšanje za vire financiranja iz drugih virov. Pri opisu oz. določitvi vrednosti predvidene komunalne opreme so upoštevani samo stroški, ki so financirani iz občinskega proračuna. Tako so skupni stroški, ki so predstavljeni pri opisu komunalne opreme (glej poglavje 2. Analiza komunalne opreme) po vrstah opreme dejansko tudi že obračunski stroški.

Preglednica 23: Obračunski stroški po posamezni vrsti predvidene komunalne opreme

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	406.339,92
Vodovod	OBO_V_1	162.500,00
	OBO_V_2	0,00
	OBO_V_3	62.500,00
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	30.666,00
Javne površine	OBO_JP_1	0,00

4.2.3. Skupni obračunski stroški

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški posamezne vrste obstoječe in predvidene opreme po obračunskih območjih. Podatki so povzeti po opisih, ki so podani v sklopu prejšnjega poglavja (glej poglavje 2. Analiza komunalne opreme).

Preglednica 24: Skupni obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme po obračunskih območjih

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	10.630.158,08
Vodovod	OBO_V_1	5.980.246,92
	OBO_V_2	53.756,64
	OBO_V_3	62.500,00

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta

Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	304.702,04
Javne površine	OBO_JP_1	176.150,24

5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške preračunati na merske enote.

V skladu s 14. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 95/07) se preračun obračunskih stroškov $OS_{(ij)}$ na m^2 parcele $Cp_{(ij)}$ oziroma na m^2 neto tlorisne površine objekta $Ct_{(ij)}$ opravi na naslednji način:

$$Cp_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum Ap_{(j)}} \text{ in } Ct_{(ij)} = \frac{OS_{(ij)}}{\sum At_{(j)}}$$

pri čemer 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 opremljanja za določeno komunalno opremo na obračunskem območju,
- $\sum Ap_{(j)}$...vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem, območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra,
- $\sum At_{(j)}$...vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju.

5.1.1. Preračun obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo komunalno opremo

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 25: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	2.482.850,30	10.223.818,16	4,118
Vodovod	OBO_V_1	1.842.976,71	5.817.746,92	3,157
	OBO_V_2	22.682,42	53.756,64	2,370
	OBO_V_3	42.581,51	0,00	0,000
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	2.482.850,30	274.036,04	0,110
Javne površine	OBO_JP_1	2.482.850,30	176.150,24	0,071

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na mersko enoto neto tlorisna površina objektov (Cti).

Preglednica 26: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah obstoječe komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	517.956,28	10.223.818,16	19,739
Vodovod	OBO_V_1	417.840,45	5.817.746,92	13,923
	OBO_V_2	2.704,82	53.756,64	19,874
	OBO_V_3	5.104,25	0,00	0,000
Prostori za ravnanje z odpadki	OBO_PRO_1	517.956,28	274.036,04	0,529

Javne površine	OBO_JP_1	517.956,28	176.150,24	0,340
----------------	----------	------------	------------	-------

5.1.2. Preračun obračunskih stroškov na merske enote za predvideno komunalno opremo

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 27: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah predvidene komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	2.482.850,30	406.339,92	0,164
Vodovod	OBO_V_1	1.842.976,71	162.500,00	0,088
	OBO_V_2	22.682,42	0,00	0,000
	OBO_V_3	42.581,51	62.500,00	1,468
	OBO_PRO_1	2.482.850,30	30.666,00	0,012
Javne površine	OBO_JP_1	2.482.850,30	0,00	0,000

V spodnji preglednici so preračunani obračunski stroški za posamezno vrsto predvidene komunalne opreme na mersko enoto neto tlorisna površina objektov (Cti).

Preglednica 28: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah predvidene komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	517.956,28	406.339,92	0,785
Vodovod	OBO_V_1	417.840,45	162.500,00	0,389
	OBO_V_2	2.704,82	0,00	0,000
	OBO_V_3	5.104,25	62.500,00	12,245
	OBO_PRO_1	517.956,28	30.666,00	0,059
Javne površine	OBO_JP_1	517.956,28	0,00	0,000

5.1.3. Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote za obstoječo in predvideno komunalno opremo

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preglednica 29: Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površina parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	2.482.850,30	10.630.158,08	4,281
Vodovod	OBO_V_1	1.842.976,71	5.980.246,92	3,245
	OBO_V_2	22.682,42	53.756,64	2,370
	OBO_V_3	42.581,51	62.500,00	1,468
	OBO_PRO_1	2.482.850,30	304.702,04	0,123
Javne površine	OBO_JP_1	2.482.850,30	176.150,24	0,071

spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Preglednica 30: Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisna površina objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena na enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	517.956,28	10.630.158,08	20,523
Vodovod	OBO_V_1	417.840,45	5.980.246,92	14,312
	OBO_V_2	2.704,82	53.756,64	19,874
	OBO_V_3	5.104,25	62.500,00	12,245
	OBO_PRO_1	517.956,28	304.702,04	0,588
Javne površine	OBO_JP_1	517.956,28	176.150,24	0,340

5.2. Razmerje med deleži Dpi in Dti

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,5 : 0,5$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju občine Muta.

5.3. Faktorji dejavnosti objektov

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 117/04, 95/07) opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05, 25/10, 109/11).

Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Glede namembnosti objekta se pri izračunu površin objekta uporabljajo faktorji udeležbe pri izračunanem komunalnem prispevku (KP), ki so podani v naslednji preglednici.

Preglednica 31: Faktorji dejavnosti objektov

Klasifikacijska številka	Klasifikacija	Faktorji dejavnosti (K)
11100	Enostanovanjske stavbe	1,0
11210	Dvostanovanjske stavbe	1,1
11221	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,3
11300	Stanovanjske stavbe za posebne namene	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,2
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	1,2
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
12650	Športne dvorane	0,8
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,8
12714	Druge ne stanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
24110	Športna igrišča	0,7

Klasifikacijska številka	Klasifikacija	Faktorji dejavnosti (K)
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero, se na podlagi *Uredbe o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 33/03, 78/05, 25/10, 109/11)* objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

5.4. Indeksiranje stroškov

Stroški opremljanja (obračunski stroški) se indeksirajo. Strošek se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

Pri odmeri komunalnega prispevka se obračunski stroški 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«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

6. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.1. Opis načina izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka se za posamezno vrsto komunalne opreme izvede na način kot ga določa *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/07)*, ki določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri glede na stroške komunalne opreme na območju objekta glede na dva kriterija:

- površino parcele zavezanca in
- neto tlorisno površino objekta, izračunano v skladu s standardom SIST ISO 9836.

6.1.1. Določitev površine parcele

Površina parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ugotovi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim določilom, oziroma parcela ni določena, se le-ta določi na podlagi dejanskega stanja oziroma na podlagi meril in pogojev iz veljavnih prostorsko izvedbenih aktov občine.

V kolikor parcele ni mogoče določiti tudi na tak način se površina stavbišča objekta pomnoži s faktorjem 1,5. Dobljena površina se v takem primeru upošteva kot površina parcele pri izračunu komunalnega prispevka.

6.1.2. Določitev neto tlorisne površine objekta

Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2.

6.1.3. Izračun komunalnega prispevka v običajnem primeru

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št., 95/07) se v običajnem primeru višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_i = \sum ((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}))$$

pri čemer je:

KP _i	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
A _p	... površina parcele (m ²)
A _t	... neto tlorisna površina objekta (m ²)
K	... faktor dejavnosti
D _{pi}	... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D _{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C _{pi}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
C _{ti}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i \cdot i$$

pri čemer je:

KP _i	... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
KP	... celotni izračunani komunalni prispevek
i	... indeks rasti cen v gradbeništvu

V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna na enak način, kot je prikazan zgoraj.

6.2. Izračun komunalnega prispevka v posebnih primerih

6.2.1. Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta če se opremljenost z komunalno opremo ne spreminja

V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi parceli in gradnje nadomestnega objekta, če se opremljenost z komunalno opremo ne spreminja (stari in novi objekt se priključujeta na enako komunalno opremo) se za izračun komunalnega prispevka upošteva le neto tlorisna površina objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega programa glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti.

Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna se zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_i = (A_{tN} - A_{tO}) \cdot C_{ti} \cdot D_{ti} \cdot K$$

pri čemer je:

KP _i	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
A _{tO}	... neto tlorisna površina obstoječega objekta (m ²)
A _{tN}	... neto tlorisna površina novega objekta (m ²)
K	... faktor dejavnosti
D _{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C _{ti}	... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

6.2.2. Izračun v primeru spreminjanja NTPO obstoječega objekta če se opremljenost z komunalno opremo spreminja

V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi parceli in gradnje nadomestnega objekta, če se opremljenost z komunalno opremo spreminja (stari in novi objekt se ne priključujeta na enako komunalno opremo – npr. stari objekt je imel greznico, novi pa se priključuje na kanalizacijo) se za izračun komunalnega prispevka: za komunalno opremo, ki se ne spreminja upošteva le neto tlorisna površina objekta, za komunalno opremo, na katero se objekt na novo priključuje upošteva tako površina parcele, kot neto tlorisna površina objekta.

V tem primeru se uporabljajo določbe tega programa glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo in neto tlorisno površino objekta, zgolj za komunalno opremo na katero se objekt na novo priključuje (npr. kanalizacija), za ostale vrste komunalne opreme, na katere se je objekt priključeval že v preteklosti (npr. ceste, vodovod itd.) pa se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti.

Če je vrednost pozitivna se zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednjem postopku:

Izračun komunalnega prispevka za komunalno opremo, na katero se je objekt priključeval že v preteklosti:

$$KP_{iO} = (A_{iN} - A_{iO}) \cdot C_{ti} \cdot D_{ti} \cdot K$$

pri čemer je:

KP_{iO}	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme, na katero se je objekt priključeval že v preteklosti
A_{iO}	... neto tlorisna površina obstoječega objekta (m ²)
A_{iN}	... neto tlorisna površina novega objekta (m ²)
K	... faktor dejavnosti
D_{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C_{ti}	... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Izračun komunalnega prispevka za komunalno opremo, na katero se objekt priključuje na novo:

$$KP_{iN} = ((A_p \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K \cdot A_t \cdot C_{ti} \cdot D_{ti}))$$

pri čemer je:

KP_{iN}	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje na novo
A_p	... površina parcele (m ²)
A_t	... neto tlorisna površina objekta (m ²)
K	... faktor dejavnosti
D_{pi}	... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D_{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C_{pi}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
C_{ti}	... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju.

6.2.3. Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta

V primeru spremembe namembnosti oz. vrste obstoječega objekta, kateremu se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, v skladu z določili tega programa (glej poglavje 3.6 Faktor dejavnosti objekta).

Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_i = (K_N - K_O) \cdot C_{ti} \cdot D_{ti} \cdot A_t$$

pri čemer je:

KP_i	... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
A_t	... neto tlorisna površina stavbe (m ²)
K_N	... faktor dejavnosti novega objekta
K_O	... faktor dejavnosti obstoječega objekta
D_{ti}	... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
C_{ti}	... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

6.2.4. Izračun v primeru spreminjanja namembnosti obstoječega objekta in neto tlorisne površine objekta

V primeru, da zavezanec obstoječemu objektu spreminja tako neto tlorisno površino objekta, kot namembnost, se komunalni prispevek odmeri v dveh fazah. V prvi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo neto tlorisne površine objekta, pri čemer se za novi del objekta pri izračunu upošteva predvidena namembnost tega dela objekta. V drugi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo namembnosti obstoječega objekta. Komunalni prispevek se odmeri za neto tlorisno površino obstoječega objekta ali njegovega dela, kateremu se namembnost spreminja.

6.2.5. Izračun v primeru sprejemanja posebnega programa za območja, ki se urejajo s podrobnimi izvedbenimi akti

Na posameznih delih občine, kjer bodo sprejeti posebni odloki o programu opremljanja stavbnih zemljišč se na podlagi tega programa izračunajo stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo. Posebne programe je potrebno sprejeti za območja, ki se bodo urejala s podrobnimi izvedbenimi prostorskimi akti.

Na območjih, ki se bodo s komunalno opremo na novo urejala se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju.

Stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C_{piS} = C_{piO} \cdot 0,1 + C_{piN} \quad \text{oziroma} \quad C_{tiS} = C_{tiO} \cdot 0,1 + C_{tiN}$$

pri čemer je:

C_{piS}	... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
C_{tiS}	... skupni stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
C_{piN}	... stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno novo komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
C_{tiN}	... stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
C_{piO}	... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom
C_{tiO}	... obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom

6.3. Opis načina obračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt).

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto komunalne opreme, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. Znesek se zmanjša za vrednost opreme, ki je na območju ni. To velja za vodovod. Za javno opremo (ceste, površine za ravnanje z odpadki ter javne površine) se komunalni prispevek vedno obračuna.

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 (ZPNačrt).

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo:

- na zahtevo zavezanca;
- ob prejemu obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna;
- po uradni dolžnosti.

Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni. O izdani odločbi Občina obvesti tudi upravno enoto (ZPNačrt).

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni organ občinske uprave odločbo po uradni dolžnosti (ZPNačrt).

Komunalni prispevek se izračuna in odmeri zavezancu kadar:

- se zavezanec priključuje na ali mu je omogočena uporaba obstoječe komunalne opreme;

- se bo zavezanec priključil na oziroma mu bo omogočena uporaba predvidene nove komunalne opreme, katere gradnja je predvidena v tekočem ali naslednjem letu;
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta in s tem spreminja namembnost objekta;
- zavezanec izvaja rekonstrukcijo objekta in s tem povečuje neto tlorisno površino objekta.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi lastnik že zgrajenega objekta na neopremljenem ali delno opremljenem stavbnem zemljišču, če se to zemljišče komunalno opremlja tako, da se komunalna oskrba izboljša ali na novo uredi.

6.4. Posebna določila

6.4.1. Odmera komunalnega prispevka po uradni dolžnosti

Občina odmeri komunalni prispevek po uradni dolžnosti v naslednjih primerih:

- če Občina ali drug investitor na podlagi pogodbe o opremljanju sklenjene z Občino, zgradi novo komunalno opremo, na katero se lahko priključijo ali jo uporabljajo lastniki obstoječih objektov;
- če Občina ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namen rabe objekta in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

V primerih novega opremljanja stavbnih zemljišč (npr. izgradnjo nove ceste, nove kanalizacije, novega vodovoda) bo na podlagi novega odloka odmerne odločbe po uradni dolžnosti potrebno izdati tudi lastnikom obstoječih objektov, ki se bodo na novo priključevali na novo komunalno opremo.

Prav tako se odmerne odločbe po uradni dolžnosti izdajo za spremembe rabe objekta, če za takšne objekte ni podana odmerna odločba na zahtevo zavezanca.

6.4.2. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se Občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno opremo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme 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 opreme, določita Občina in zavezanec v pogodbi o opremljanju, v skladu s predpisi o urejanju prostora.

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju Občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

6.4.3. Oprostitev in olajšave pri odmeri komunalnega prispevka

V skladu z ZPNačrt se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Občina lahko predpiše, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. V tem primeru mora občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

S tem programom opremljanja so predvidene naslednje oprostitve in olajšave:

- Za gradnjo in posodobitev gospodarske javne infrastrukture se komunalni prispevek ne plača.

- Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov, katerih investitor je občina ali država oz. pravna oseba v lasti Občine Muta ali države.
- O ostalih oprostitvah in olajšavah plačila komunalnega prispevka odloča, po predlogu župana, Občinski svet. V tem primeru mora Občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

6.5. Pogodba o priključitvi

V skladu z ZPNačrt ima zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ob plačilu komunalnega prispevka pravico od Občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

6.6. Primer izračuna komunalnega prispevka

Izračun komunalnega prispevka za nov enostanovanjski objekt z neto tlorisno površino 150 m², pri čemer je površina parcele (zazidljivo zemljišče) velikosti 600 m². Parcela se torej nahaja v naselju Muta in je opremljena z vsemi v tem programu obravnavanimi vrstami komunalne opreme, omeniti je potrebno da se ta objekt nahaja v prvem vodovodnem območju (OBO_V_1).

Vhodni podatki	Vrednosti	Enota
- površina parcele	600	m ²
- neto tlorisna površina objekta (m ²)	150	m ²
- faktor dejavnosti	1,0	- (enostanovanjski objekt)
- Dpi	0,5	-
- Dti	0,5	-
- Cpi	11,558	€/m ²
- Cti	67,882	€/m ²
Komunalni prispevek		
KP	4.998,23	€ brez DDV

Komunalni prispevek (KP) za objekt velikosti 150 m² na parceli velikosti 600 m² znaša 4.998,23 (cena je brez davka na dodano vrednost – DDV) in v primeru, da je *i* (indeks rasti cen) = 1.

7. POGODBA O OPREMLJANJU

V primeru, da ima Občina sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem (ZPNačrt).

S pogodbo o opremljanju se lahko investitor in Občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Pogodba o opremljanju mora vsebovati:

- opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal;
- pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo;
- del komunalnega prispevka ki ga mora investitor še plačati;
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz pete točke tega odstavka in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije iz šeste točke tega odstavka;
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo;
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme;
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru;
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, ter bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku;
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil.

Investitor je dolžan plačati še preostali komunalni prispevek, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil potrebno komunalno opremo.

Občina je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdana uporabno dovoljenje.

8. POJASNILO K VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

V programu opremljanja ni posebej obravnavana komunalna oprema, za katero občina ne namenja posebnih sredstev iz občinskega proračuna. Tako ne obravnavamo elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja. Plinovodnega omrežja, omrežja daljinskega ogrevanja ali drugega podobnega omrežja, ki bi bil v lasti občine, ni.

Analiza obstoječe opreme je bila izvedena na podlagi dostopnih podatkov in informacij o dolžinah in karakteristikah posameznih vodov (digitalizirani podatki o vodih, podatki posredovani s strani občine, upravljavcev komunalne opreme ipd.). V programu niso upoštevani stroški gradnje individualnih priključkov. Stroške gradnje individualnih priključkov nosijo investitorji sami in ne predstavljajo skupne vrednosti komunalne opreme.

Prenova POSZ Muta je bila izvedena na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj, 2010). Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost komunalne opreme, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena – vrednosti predvidenih vlaganj v cestno omrežje v letih 2010 in 2011 so bile vključene v postavko obstoječe cestno omrežje, prav tako je bilo dodano načrtovano cestno omrežje v letih 2013 in 2014.

Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Muta že razpolagala in ustrezno posodobljeni. V okviru priprave programa opremljanja je bila izvedena digitalizacija dela vodovodnih vodov, ki še niso bili vrisani v GJI. Na tem mestu je potrebno opozoriti, da digitalizacija vodovodnih vodov ni bila opredeljena na način kot to opredeljuje kataster GJI. Digitalizacija je bila izvedena izključno za potrebe izdelave programa opremljanja vendar ne s tako natančnostjo kot bi to dobili z izvedbo t.i. digitalizacije komunalnih vodov. Potek in lokacije smo skupaj s predstavniki občinske uprave določili tokom usklajevanja v februarju 2013. Občina je posredovala tudi nekatere druge podatke o lastnostih digitalizirane komunalne opreme.

Sprememba površine zazidljivih parcel obračunskega območja je posledica izločitve površin, ki so opredeljene kot grajeno javno dobro. Pri prenovi programa opremljanja so bile tako poleg površin cest odštete še površine, ki pripadajo javnim površinam. Spremembe površine neto tlorisne površine objektov znotraj obračunskega območja so posledica uporabe podatkov Registra nepremičnin, ki v času priprave veljavnega programa opremljanja še niso bili dostopni.

Ocena vrednosti obstoječe komunalne opreme je bila skoraj v celoti povzeta po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Muta (Oikos d.o.o., maj, 2010) in dejanskih stroških vlaganj v nadgradnjo vseh vrst komunalne opreme med leti 2010 in 2012. V primeru omrežja javne razsvetljave je bil iz obstoječe komunalne opreme izločenih 6 svetilk, ki jih je v upravljanje prevzela Direkcija za ceste RS. V primeru prostorov za ravnanje z odpadki so bile vrednosti usklajene z dejanskimi investicijami Občine Muta v KOCEROD. Ocena vrednosti predvidene komunalne opreme je bila izvedena na podlagi predvidenih investicij, ki so bile opredeljene v Načrtu razvojnih programov Občine Muta za leti 2013 in 2014 (Občina Muta, februar 2013).

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje, prostori za ravnanje z odpadki in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za te tri vrste komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_C_1, OBO_PRO_1 in OBO_JP_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B, E in F.

Vodovodno omrežje tvorijo trije ločeni vodovodni sistemi z lastnimi viri pitne vode, zaradi česar so bila na območju občine Muta določena tri obračunska območja (v nadaljevanju OBO_V_1, OBO_V_2 in OBO_V_3).

V primeru cestnega omrežja, prostorov za ravnanje z odpadki in javnih površin tako obračunsko območje predstavljajo vsa stavbna zemljišča na območju občine Muta. V primeru vodovodnega omrežja pa obračunska območja predstavljajo zgolj tista stavbna zemljišča, na katerih je priklop na vodovodno omrežje mogoč.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

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.

Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju občine Muta so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajal GURS. Podatki registra nepremičnin, ki nam jih je v januarju 2013 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Muta (kataster stavb) (GURS, januar 2013). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da je bilo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovljeno nekaj nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za desetkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre najverjetneje za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov. Za objekte, ki v registru nepremičnin niso imeli vpisane neto tlorisne površine objektov, pa smo upoštevali povprečno neto tlorisno površino vseh objektov na območju občine Muta, ki znaša 194,65 m².

Glede na kataster stavb se je na območju občine Muta v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 1.903 objektov (centroidov), od tega 1.798 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 105 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da se med objekti izven stavbnih zemljišč nahajajo tako stanovanjski objekti (od katerih je veliko takšnih, ki so komunalno opremljeni) kot pomožni kmetijski objekti. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Muta je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste, prostore za ravnanje z odpadki in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno omrežje.

Na podlagi zgoraj navedenih dejstev in podatkov pridobljenih iz registra nepremičnin je bila določena neto tlorisna površina obstoječih objektov, ki za obračunsko območje cestnega omrežja (območje zajema vsa stavbna zemljišča na območju Občine Muta) znaša 370.429,8 m².

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Muta trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe prostora in tekstualnega dela Prostorskega akta Občine Muta je bilo ocenjeno, da je v občini Muta na obračunskem območju cestnega omrežja prostora še za 758 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi povprečne neto tlorisne površine obstoječih objektov ocenjena tudi neto tlorisna površina vseh predvidenih objektov na obračunskem območju cestnega omrežja, ki znaša 147.526,48 m².

9. OPIS NAČINA NADGRADNJE PROGRAMA OPREMLJANJA

Predmet tega programa opremljanja je v času priprave pričujočega dokumenta že obstoječa komunalna oprema in tista predvidena komunalna oprema, katere izgradnja je predvidena v letih 2013 in 2014 ter za katere izgradnjo, je v obravnavnem obdobju, financiranje opredeljeno v Načrtu razvojnih programov Občine Muta. Ostala načrtovana komunalna oprema bo predmet prenove pričujočega programa opremljanja, ko bo slednja uvrščena v Načrt razvojnih programov Občine Muta.

Ob vsaki bistveni spremembi Načrta razvojnih programov Občine Muta ali spremembi veljavnega prostorskega akta se posodobi tudi program opremljanja z novo predvideno in v tem času zgrajeno komunalno infrastrukturo (prej je to bila predvidena infrastruktura (predvidena vlaganja) potem obstoječa (izvedena vlaganja-zgrajena)).