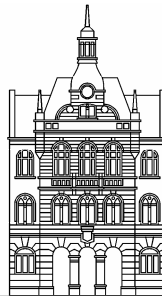




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35112-14/2010 (2010)
Datum: 11.1. 2010

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja stavbnih zemljišč »Kanalizacija Jugorje«

NAMEN: Sprejem odloka po skrajšanem postopku

PРАВNA PODLAGA:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 8/09 ZPNačrt-A)
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07–UPB2, 76/08, 79/09)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, 96/08, MoNm-UPB-2)

POROČEVALEC: Darja Plantan, univ. dipl. ing. gradb.-vodja Službe za investicije in razvoj

OBRAZLOŽITEV: V prilogi

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja stavbnih zemljišč »Kanalizacija Jugorje« po skrajšanem postopku.

Župan

Alozij Muhič

PRILOGE:

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Program opremljanja (PRILOGA 3)





Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za razvoj
in premoženjske zadeve**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 35112-14/2010 (2010)

Datum: 11.1.2010

OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O
PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA »KANALIZACIJO
JUGORJE«**

1. UVOD

Mestna občina Novo mesto je v letu 2009 zgradila kanalizacijsko omrežje na območju naselja Jugorje z namenom, da bi izboljšala življenjske pogoje prebivalcev naselja in da bi v kraškem okolju zaščitila podtalje, občutljivo za onesnaženje z odpadnimi komunalnimi vodam. Izgradnja kanalizacijskega sistema glede na preteklo stanje zato pomeni tudi bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo kanalizacije na območju Jugorja (v nadaljevanju: program opremljanja) je podlaga za odmero komunalnega prispevka, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

Program opremljanja določa investicijo v zgrajeno novo kanalizacijsko omrežje, v delu, ki se nanaša na obstoječo kanalizacijo pa povzema določila Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Ur.l. RS št. 21/2008), ki je osnova tudi za odmero komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju.

Investitorji oziroma lastniki objektov zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne infrastrukture območja opremljanja, določen s programom opremljanja. Občina jamči zavezancu (investitorju), ki je plačal komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje po predmetnem odloku, da nanjo lahko priključil svoj objekt.

S programom opremljanja se opredeli gradnja gospodarske javne infrastrukture, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:

1. splošni del programa opremljanja,
2. prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
3. prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
4. terminski plan izgradnje,
5. podlage za odmero komunalnega prispevka,
6. grafične priloge.

Opis območja opremljanja

Območje opremljanja je naselje Jugorje, ki se nahaja v Krajevni skupnosti Gabrje v Novem mestu. Po zadnjem štetju v njem živi 68 prebivalcev in sodi po Uredbi o območjih, ki se štejejo za demografsko ogrožena območja v Republiki Sloveniji med demografsko ogrožena obmejna območja.

Na območju so med objekti, ki se bodo priklapljali na kanalizacijo izključno samostojne stanovanjske hiše. V območju je tudi precej pomožnih kmetijskih objektov, ki pa se ne opremljajo s kanalizacijo in lastniki zanje ne bodo plačali komunalnega prispevka.

Območje opremljanja je razvidno tudi iz grafične priloge k programu opremljanja.

Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

- predpisi
- prostorski akti
- razvojni programi
- projektna dokumentacija

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 8/09 ZPNačrt-A),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007).

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

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa. To v praksi pomeni, da je program opremljanja praktično obvezen.

Območje opremljanja ne obravnava noben poseben prostorski akt, zato predstavlja osnovo za izdelavo programa opremljanja splošen Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009). Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

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

1. Projekt PGD/PZI – Kanalizacija v naseljih Jugorje in Kandija v KS Gabrje, št. proj. PR-R//2006, izdelovalec Acer Novo mesto d.o.o., januar 2007.
2. Podatki Komunale Novo mesto za določitev stroškov projektne dokumentacije.

3. Podatki Mestne občine Novo mesto za določitev stroškov izvedbenih del, sofinanciranja s strani SVLR in opredelitev samoprispevka občanov Jugorja ter upoštevanju le-tega pri izdaji odločb.
4. Prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri preverjanju površin parcel.
5. Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin objektov zavezancev.
6. Program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme.

2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Obstoječa kanalizacija

Pred izvedbo investicijske operacije v naselju Jugorje ni bilo fekalne kanalizacije. Sanitarne odpadne vode so bile speljane v greznice, v manjšem delu, pri starejših kmečkih objektih, pa v gnojnične jame.

Novo zgrajena kanalizacija

Na obravnavanem območju naselja Jugorje je predvidena priključitev 27 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je bil zgrajen kanalizacijski sistem, ki ga sestavlja 6 kanalov.

3. PRIKAZ INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

Investicija v gradnjo komunalne infrastrukture je vsaka naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: investicija). Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za v načrt razvojnih programov vključene investicije (proračun), za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (5.)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.2. in 3.3)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo kanalizacijsko omrežje in izračun komunalnega prispevka (poglavje 6).

Iz priloženega dela programa opremljanja (PRILOGA 3) so razvidni vsi podatki in podlage za odmero komunalnega prispevka na območju priključevanja :

- s predlogom oz. opredelitvijo občine pri določitvi višine obračunskih stroškov in deležem, ki ga prevzema občina,

- s preračunom stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo po posameznih omrežjih na m² neto tlorisne površine objektov in na m² parcele,
- z določitvijo razmerja med velikostjo parcele in velikostjo neto tlorisne površine (Dpi – Dti)
- s predlogom za določitev faktorja dejavnosti za obstoječe in nove objekte,
- z načinom izračuna komunalnega prispevka,
- s terminskim planom,
- z določitvijo revalorizacije in
- obravnavanjem oprostitev in olajšav,
- zato menimo, da dodatna obrazložitev ni potrebna.

V nadaljevanju navajamo le še nekaj osnovnih podatkov o :

- vrednosti investicije,
- skupnih in obračunskih stroških investicije,
- neto tlorisni površini objektov, ki se bodo na novo priključevali na zgrajeno kanalizacijsko omrežje,
- ocenjeno površino parcel, ki so osnova za izračun komunalnega prispevka,
- deležih, ki jih s programom opremljanja prevzemajo občina in investitorji s plačilom komunalnega prispevka in
- preračun stroškov na enoto mere.

Vrednost investicije, skupni in obračunski stroški

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 355.716,99 EUR po cenah januar 2010 in obsegajo stroške izvedbenih del, projektne dokumentacije, nadzora pri gradnji in varstva pri delu. Obračunski stroški nove komunalne opreme so znižani za sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in upravljalca sistema Komunale Novo mesto in znašajo 35.166,23 EUR za novo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 18.623,19 EUR.

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja sta zagotavljali Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) in Mestna občina Novo mesto.

Vira financiranja investicije sta tako:

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	267.840,95
Mestna občina Novo mesto	87.876,04
- iz proračuna	34.086,62
- lastniki obstoječih objektov	43.129,29
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	28.201,67
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	14.927,62
- investitorji bodočih objektov v območju opremljanja	10.660,13
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	6.964,56
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	3.695,57
Skupaj	355.716,99

Mestni občini Novo mesto ni treba zagotavljati več nobenih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije, ker so bila ta že zagotovljena!

Razlaga tabele na prejšnji strani:

Celotna investicija je stala 355.716,99 EUR. Od tega je Mestna občina Novo mesto pridobila 267.840,95 EUR nepovratnih sredstev s strani SVLR¹. Preostanek (87.876 EUR) je financirala sama. Toda od teh vloženih sredstev jih bo 43.129 EUR dobila nazaj preko komunalnega prispevka od lastnikov obstoječih objektov, ki se bodo priklopili na kanalizacijo. Ta denar bo dobila v kratkem, saj je kanalizacija že končana in primerna za priklop individualnih objektov in s tem za izdajo odločb o komunalnem prispevku. Od teh 43.129 EUR jih bodo zavezanci plačali po vsebini 28.201 EUR za novo kanalizacijo v območju opremljanja in 14.927 EUR za primarno kanalizacijo do območja opremljanja.

Poleg tega pa so v območju opremljanja tudi prazne zazidljive površine in na katerih ta hip še ni zavezanec za plačilo komunalnega prispevka. Glede na ocenjeno stopnjo pozidanosti ocenjujemo, da bodo ti bodoči zavezanci, katerih objekti bodo gravitirali na to kanalizacijo plačali za kanalizacijo še 10.660 EUR komunalnega prispevka. Za ta denar ni moč oceniti, kdaj bo vplačan, saj je povsem odvisen od interesov zasebnih lastnikov za gradnjo na območju. Toda glede na to, da so številne proste površine trenutno še v kmetijski obdelavi, nekatere so v lasti lastnikov sosednjih objektov in služijo kot podaljšana parcela, del je tudi na razmeroma strmem terenu ali pa med posameznimi objekti, za katere je manj verjetno, da bodo sploh kdaj pozidane in nenazadnje ob upoštevanju, da Jugorje sodi med demografsko ogrožena naselja, delno verjetno tudi zaradi svoje lokacije svetujemo zadržanost pri planiranju prilivov iz naslova komunalnega prispevka za bodoče objekte.

Zaključek: Občina bo od vloženih lastnih 87.876 EUR dobila 43.129 EUR preko komunalnega prispevka nazaj takoj, 10.660 EUR teoretično morda nekoč v prihodnosti, preostalih 34.086 EUR pa je njen nepovratni vložek v izgradnjo komunalne opreme.

Glede na to, da se je v območju opremljanja plačeval tudi samoprispevek, ki ga bodo zavezanci lahko uveljavljali, bodo zgoraj navedeni zneski, ki jih bo dobila občina, lahko na koncu nekoliko nižji, vendar pa so ti zneski nizki in bodo imeli zgolj minimalen vpliv (v smislu, vsi zavezanci skupaj nekaj 1000 EUR) na opredeljene prilive. S tem v mislih ocenjujemo vpliv na proračun občine na 38.000 EUR.

Obračunski stroški

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije. Obračunski stroški investicije so tisti del skupnih stroškov investicije v določeno vrsto komunalne infrastrukture, ki se po načrtu razvojnih programov občinskega proračuna financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

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

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EZ za izgradnjo lokalne infrastrukture,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru je bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen s strani Službe vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko, ki je v okviru 23. člena ZFO prispevala za širše

¹ Kot je navedeno že na prejšnji strani je MoNm pridobila od SVLR 405.545,36 EUR, vendar je bil to znesek skupaj za kanalizacijo in za vodovod v Jugorju. Samo za kanalizacijo je bil ta znesek 267.840,95 EUR.

infrastrukturno ureditev Jugorja 405.545,36 EUR, od tega 267.840,95 EUR za namen izgradnje fekalne kanalizacije.

V okviru krajevne skupnosti Gabrje se je za namen izgradnje kanalizacije v KS zbiral tudi namenski samoprispevek. Ta se bo upošteval pri izdaji odločb v vsebinskem smislu kot prostovoljno vnaprej plačan komunalni prispevek. To pomeni, da so občani plačevali vsak zase in ne za znižanje obračunskih stroškov kot takih za morebitne kasnejše priseljence na območju, posledično pa to pomeni, da so njihovi vložki podrobneje obravnavi v poglavju »Oprostitev in olajšave plačila komunalnega prispevka« in ne v poglavju o obračunskih stroških.

Preostanek bo financiran iz plačila komunalnega prispevka zavezancev, delno pa iz proračuna Mestne občine Novo mesto. Pri tem je predvidena višina obremenitve s komunalnim prispevkom opredeljena tako, da je primerljiva z obremenitvijo ostalih zavezancev v občini, ki sicer plačujejo komunalni prispevek po splošnem programu opremljanja. Povsem enaka za vse zavezance ne more biti, saj je razmerje med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objektov različno od naselja do naselja, je pa v povprečju primerljiva.

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 9,89 % skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 35.166,23 EUR.

Poleg tega bodo zavezanci plačali tudi komunalni prispevek za priklop na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje (K1), na katerega se novi kanali priključujejo.

Neto tlorisna površina objektov

Na obravnavanem območju naselja Jugorje je predvidena priključitev 27 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Navedenih 27 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

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

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

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala projektna dokumentacija objektov, ki jo bodo morali priskrbeti zavezanci. V primeru, da ne obstajajo ustrezni podatki, se bodo bodisi upoštevala določila iz 5. člena pravilnika ali pa se bo v skrajnem primeru izvršila izmera objekta na terenu.

Neto tlorisne površine objektov na območju, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo so podane iz Registra nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine, proste površine pa so ocenjene s strani izdelovalca programa opremljanja, tako da so skupne površine, ki so osnova za preračun ocenjene na 5.249,40 m².

Skupna neto tlorisna površina objektov je osnova za izračun povprečnih stroškov na neto tlorisno površino (Cti).

Parcele

Parcela, kot jo določa Uredba, 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.

Celotna površina prispevnega območja kanalizacije je 42.086 m².

Čez območje potekajo prometne povezave, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Prav tako je na območju veliko število pomožnih objektov, ki se ne bodo priključevali, zasedajo pa seveda svoje parcele. Izločiti je treba tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

S samo nekaj izjemami velika večina objektov v območju nima določenih parcel na način, kot je definiran v uredbi, zato bo pri večini objektov treba uporabiti rezervno pravno določilo iz pravilnika, ki pravi, da če parcela ni določena se ta določi na način stavbišče x 1,5. To je tudi vzrok razmeroma majhni površini parcel.

Znotraj območja opremljanja obstaja med posameznimi objekti več kosov zemljišča, ki so tako po namembnosti kot velikosti primerni, da bi lahko teoretično postali parcela novega objekta, v praksi pa je to bolj kot ne malo verjetno oz. se bo takšen primer pojavil zgolj izjemoma. Zato so kot osnova pri izračunu bodočih površin vzete samo očitno proste parcele. Pri tem je ocena površin parcel možnih bodočih objektov izpeljana iz površine praznih parcel ob upoštevanju podobne pozidave in enakih osnov za določitev parcele, kot je določena za že pozidani del naselja.

Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katere se odmeri komunalni prispevek tako znaša 10.628,27 m².

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(ij) (EUR/m ²)	Ct(ij) (EUR/m ²)
Kanalizacija	K2 – sekundarno omrežje	3,309	6,699

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pri čemer v tem programu določamo, da enaki stroški na enoto mere veljajo tudi na obračunskem območju, ki ga obravnava ta program opremljanja.

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum januar 2010 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,957	3,370

Navedeni podatki so osnova za izračun komunalnega prispevka po predpisani enačbi.

4. IZRAČUN IN VIŠINA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo.

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

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times Cp_{ij} \times Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times Ct_{ij} \times Dt)$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KP _i	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezance za plačilo komunalnega prispevka znaša 5,266 EUR/m² parcele oz. 10,069 EUR/m² neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo primarno in novo sekundarno infrastrukturo).

To pomeni, da lahko lastnik povprečnega stanovanjskega objekta v območju opremljanja (ta meri 156,57 m² neto tlorisne površine in stoji na 312,60 m² veliki parceli) pričakuje komunalni prispevek v višini 1.597,40 EUR za kanalizacijo. Navedeni znesek še ne upošteva znižanj komunalnega prispevka zaradi plačanega samoprivevka za namen izgradnje kanalizacije v KS Gabrje, kar se upošteva za vsakega zavezanca posebej in s čimer si bodo lahko zavezanci znižali komunalni prispevek. Glede na to, da je odmera komunalnega prispevka odvisna od velikosti objekta in parcele pa to tudi pomeni, da lahko lastniki večjih objektov pričakujejo ustrezno višji, lastniki manjših objektov pa ustrezno nižji komunalni prispevek, odvisno od vsakega primera posebej.

5. VPLIV NA PRORAČUN

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja »Kanalizacija Jugorje«, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred priključitvijo objektov na kanalizacijsko omrežje in pred izdajo gradbenih dovoljenj za eventuelne novogradnje in prizidave na navedenem območju. Pričakovani prihodek od odmere komunalnega prispevka po predlaganem odloku je ocenjen na 43.100 EUR za vse obstoječe objekte za novo sekundarno in obstoječo primarno kanalizacijo skupaj, vendar ob upoštevanju znižanj, ki jih bodo uveljavljali zavezanci na račun plačanega samoprispevka ocenjujemo višino prilivov v občinski proračun na 38.000 EUR.

Poleg tega obstaja teoretična možnost za še dodatnih cca. 10.600 EUR komunalnega prispevka za kanalizacijo potencialnih novograditeljev na območju Jugorja, pri čemer pa je glede na lokacijo naselja in nizkega interesa za gradnjo vprašljivo kdaj, če sploh kdaj, bo občina dobila ta denar.

6. PREDLOG ZA ODLOČANJE

Izgradnja kanalizacije v naselju Jugorje je zaključena, uporabno dovoljenje je pridobljeno in s tem v zvezi niso predvidene več nobene aktivnosti. V interesu občine je, da se objekti na kanalizacijsko omrežje priključijo v najkrajšem možnem času, glede na to, da je to tudi v interesu občanov pa predlagamo, da se po obravnavi predloženega programa opremljanja Odlok o programu opremljanja stavbih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Jugorje« sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravila:

Darja Plantan, univ. dipl. ing. gradb.

mag. Jože Kobe

v. d. DIREKTORJA OBČINSKE UPRAVE

PREDLOG

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007,8/2009 ZPNačrt-A), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/2008, 79/2009), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008 – UPB2) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Jugorje«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje »Kanalizacija Jugorje« (v nadaljevanju: program opremljanja).

2. člen

(vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se opredeli gradnja gospodarske javne infrastrukture, določi obračunsko območje, roke gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz obstoječe in predvidene komunalne opreme,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- terminski plan izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka,
- grafične priloge.

3. člen

(razlogi za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za zgrajeno komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje, medtem ko se odmera komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo v tem območju opremljanja odmerja po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008, 113/09).

4. člen

(podatki o območju opremljanja)

Obračunsko območje programa opremljanja je območje naselja Jugorje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

(obstoječa komunalna infrastruktura)

Področje Jugorja pred investicijo ni bilo opremljeno s kanalizacijo. Komunalne odpadne vode so bile večinoma speljane v greznice, pri nekaterih starejših kmečkih objektih pa v gnojnične jame. Obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje, na katerega se priključuje kanalizacija Jugorje se nahaja v naselju Gabrje.

6. člen

(predvidena komunalna oprema)

Na obravnavanem območju urejanja je narejena nova fekalna kanalizacija. Podrobnosti so navedene v projektu PGD/PZI »Kanalizacija v naseljih Jugorje in Kandija v KS Gabrje«, ki ga je izdelalo podjetje Acer Novo mesto d.o.o., Šentjernejska cesta 43, 8000 Novo mesto, pod št. PR-R//2006 v januarju 2007.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

7. člen

(obračunsko območje investicije)

Obračunsko območje investicije tako za novo kot za obstoječo komunalno opremo je eno samo in obsega celotno območje opremljanja iz 4. člena tega odloka.

8. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 355.716,99 EUR po cenah januar 2010 in obsegajo stroške izvedbenih del, projektne dokumentacije, nadzora pri gradnji in varstva pri delu. Obračunski stroški nove komunalne opreme so znižani za sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in znašajo 35.166,23 EUR za novo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 18.623,19 EUR.

9. člen

(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja sta zagotavljali Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) in Mestna občina Novo mesto.

Tabela: Viri financiranja

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	267.840,95
Mestna občina Novo mesto	87.876,04
- iz proračuna	34.086,62
- lastniki obstoječih objektov	43.129,29
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	28.201,67
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	14.927,62
- investitorji bodočih objektov v območju opremljanja	10.660,13
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	6.964,56
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	3.695,57
Skupaj	355.716,99

Mestni občini Novo mesto ni treba zagotavljati več nobenih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije, ker so bila ta že zagotovljena.

10. člen
(terminski plan)

Izgradnja kanalizacije v naselju Jugorje je zaključena, uporabno dovoljenje je pridobljeno in s tem v zvezi niso predvidene več nobene aktivnosti.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Komunalni prispevek je seštevek izračunanih komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture tako za novo kot za obstoječo komunalno infrastrukturo.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa,

- da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$

- da je faktor dejavnosti za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) 1,00
- dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) ter upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) 1,15
- za stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI: 126) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271) 0,70
- vse ostale stavbe 1,30.

V primeru, da objekt nima določene parcele se uporablja 5. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) ki pravi, da če parcela ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5.

12. člen

(stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka
za investicijo v predvideno komunalno infrastrukturo)

Obračunski stroški investicije iz 8. člena odloka preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju se razberejo iz tabele:

Tabela: obračunski stroški na enoto za novo in obstoječo infrastrukturo

Infrastruktura	Cp(ij) (EUR/m²)	Ct(ij) (EUR/m²)
Nova kanalizacija	3,309	6,699
Obstoječe kanalizacijsko omrežje	1,957	3,370

Navedeni stroški veljajo na datum januar 2010 in se jih ob izdaji odločbe ustrezno revalorizira za obdobje od januarja 2010 do dne izdaje odločbe.

13. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira 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«.

14. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Zavezanec lahko za znižanje odmerjenega komunalnega prispevka uveljavlja krajevni samoprispevek, ki ga je plačeval v letih 2004 – 2009 za namen izgradnje kanalizacije v krajevni skupnosti Gabrje. Glede na potrjeno novelacijo investicijskega programa »Investicije v lokalno infrastrukturo in društvene dejavnosti v KS Gabrje« iz septembra 2007 se pri odmeri takemu zavezancu plačan samoprispevek prizna kot že plačan komunalni prispevek v

višini 50 % plačanega samoprisevka, pod pogojem da:

- dokaže, da je krajevni samoprisevek plačeval v območju, kjer se nahaja objekt, za katerega se komunalni prispevek odmerja,
- priloži k vlogi za odmero komunalnega prispevka potrdila o plačanem krajevnem samoprisevku s strani delodajalca ali iz dohodninske odločbe.

Znižanje skupnega komunalnega prispevka lahko uveljavljajo vsi, kateri so plačevali samoprisevek in imajo na objektu, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, prijavljeno stalno prebivališče.

V primeru, da znesek komunalnega prispevka po odločbi presega znesek znižanj mora zavezanec razliko še doplačati. V primeru, da je znesek komunalnega prispevka nižji od zneska znižanj se razlike ne vrača.

V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko občina na vlogo lastnika nepremičnine, ki dokaže, da je upravičen do prejemanja denarne socialne pomoči na podlagi Zakona o socialnem varstvu, zadrži plačilo komunalnega prispevka, kar se uredi s pogodbo, ki jo skleneta občina in lastnik.

Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka. Plačilo je možno v največ štirih mesečnih obrokih.

VI. KONČNE DOLOČBE

15. člen (dostop do podatkov)

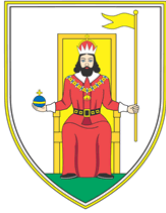
Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Mestne občine Novo mesto.

16. člen (veljavnost)

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

Št.:
Novo mesto, dne

Župan:
Alozij Muhič



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

za območje opremljanja:

»KANALIZACIJA JUGORJE«

Novo mesto, januar 2010

Župan:
Alojzij Muhič

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA	3
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu	3
1.2. Namen izdelave programa opremljanja.....	3
1.3. Opis območja opremljanja	4
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja	4
2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA.....	6
2.1. Obstoječa kanalizacija.....	6
2.2. Nova kanalizacija	6
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE.....	7
3.1. Obračunsko območje investicije	7
3.2. Skupni stroški investicije (Ss)	10
3.3. Obračunski stroški investicije (So)	11
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	13
5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	13
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	14
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote	15
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote .	16
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti)	16
6.4. Faktor dejavnosti	17
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja	17
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	18
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka	19
7. PRILOGE	20

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Mestna občina Novo mesto
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

župan: Alojzij Muhič

Izdelovalec: Espri d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

tel.: (07) 39-35-700

fax.: (07) 39-35-709

e-mail: blaz.malensek@espri.si

direktor: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

nosilec projekta: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

1.2. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo kanalizacije na območju naselja Jugorje (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za zgrajeno komunalno opremo, ki ga zavezanec / investitor pred priključitvijo plača občini.

Program opremljanja določa investicijo v novo kanalizacijsko omrežje, vključno s priključitvijo novih kanalizacijskih vodov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, kar tvori komunalno infrastrukturo območja opremljanja.

Lastniki objektov (zavezanci) zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne infrastrukture območja opremljanja. Občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo lahko na javno kanalizacijsko omrežje priključil svoj objekt.

Investitor Mestna občina Novo mesto je z izgradnjo kanalizacijskega omrežja izboljšala življenjske pogoje prebivalcev naselja Jugorje. To se delno nahaja tudi na kraškem terenu, pri katerem je podtalje še posebej občutljivo na onesnaženje z odpadnimi (padavinskimi in komunalnimi) vodami. Z vzpostavitvijo sistema, ki omogoča kontrolirano odvajanje odpadnih voda, so bistveno zmanjšane možnosti za onesnaženje tal in podtalja ter površinskih voda, kar pomeni glede na preteklo stanje bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

1.3. Opis območja opremljanja

Območje opremljanja je naselje Jugorje, ki se nahaja v Krajevni skupnosti Gabrje v Novem mestu. Po zadnjem štetju v njem živi 68 prebivalcev in sodi po Uredbi o območjih, ki se štejejo za demografsko ogrožena območja v Republiki Sloveniji med demografsko ogrožena obmejna območja.

Na območju so med objekti, ki se bodo priklapljali na kanalizacijo izključno samostojne stanovanjske hiše. V območju je tudi precej pomožnih kmetijskih objektov, ki pa se ne opremljajo s kanalizacijo in lastniki zanje ne bodo plačali komunalnega prispevka.

Območje opremljanja je razvidno tudi iz grafične priloge k programu opremljanja.

1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. projektna dokumentacija

Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 8/09 ZPNačrt-A),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

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

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja in da občina ne more (ne sme) obračunavati komunalnega prispevka za gradnjo nove komunalne opreme na območju, ki ga obravnava prostorski akt, če za to nima programa opremljanja. To v praksi pomeni, da je program opremljanja praktično obvezen.

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

V tem programu opremljanja velja, da so komunalna infrastruktura, objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja.

Program opremljanja skladno z navedeno definicijo obsega izgradnjo kanalskih sistemov, ki so namenjeni odvajanju sanitarnih odpadkov.

Program opremljanja iz projektne dokumentacije povzema tehnične pogoje opremljanja s komunalno infrastrukturo skladno s predpisi o tehničnih pogojih opremljanja zemljišč in pogojih priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključevanja stavb na komunalno infrastrukturo.

Planski akti občine

Območje opremljanja ne obravnava noben poseben prostorski akt, zato predstavlja osnovo za izdelavo programa opremljanja splošen Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009).

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

Ostala dokumentacija

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

1. Projekt PGD/PZI – Kanalizacija v naseljih Jugorje in Kandija v KS Gabrje, št. proj. PR-R//2006, izdelovalec Acer Novo mesto d.o.o., januar 2007.
2. Podatki Komunale Novo mesto za določitev stroškov projektne dokumentacije.
3. Podatki Mestne občine Novo mesto za določitev stroškov izvedbenih del, sofinanciranja s strani SVLR in opredelitev samoprispevka občanov Jugorja ter upoštevanju le-tega pri izdaji odločb.
4. Prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri preverjanju površin parcel.
5. Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin objektov zavezancev.
6. Program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme.

2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

Program opremljanja obravnava izgradnjo kanalizacijskega sistema na območju naselja Jugorje, ki je namenjen odvajanju komunalnih odpadnih voda. Kanalski sistem komunalne infrastrukture je dimenzioniran za predvidene potrebe neposrednih uporabnikov objektov.

V nadaljevanju je podan opis:

- predhodnega stanja kanalizacijske infrastrukture in
- nove kanalizacije.

2.1. Obstoječa kanalizacija

Pred izvedbo investicijske operacije v naselju Jugorje ni bilo fekalne kanalizacije. Sanitarne odpadne vode so bile speljane v greznice, v manjšem delu, pri starejših kmečkih objektih, pa v gnojnične jame.

2.2. Nova kanalizacija

Kanalizacijski sistem sestavlja 6 povezovalnih kanalov (od K1 do K6), ki so med seboj povezani in priključeni na obstoječo zgrajeno kanalizacijo iz projekta kanalizacije za naselje Gabrje - PGD,PZI, št. proj. PR-R2/2002.

Posebna pozornost je bila posvečena gradnji kanalizacije pri kanalu "K1" na odseku J13 – J20 ter pri kanalu "K2" na odseku J32 – J15. Trasa kanalizacije na teh odsekih poteka na dokaj strmem terenu, zato je bilo polaganje kanalizacijskih cevi predvideno na betonsko posteljico ter delno obbetoniranje cevi.

Za umiritev hitrosti vode v kanalizacijski cevi je bilo na strmini na odseku J32 - J20, predvidenih šest umirjevalnih jaškov. Vtok v umirjevalni jašek je vtok iz strani (tangencialno na steno jaška), iztok iz jaška pa je v centru skledastega dna jaška.

Po končani gradnji kanalizacije so bili poškodovani deli brežine sanirani, uničeno grmičevje pa zamenjano z novim.

Izvedena kanalizacija tangira obstoječe prometne površine, zato so bili prekop in zasip ceste opravljeni pod pogoji upravljalca ceste. Ti so bili sledeči: za zasip se mora uporabljati ustrezn material, ki mora ustrezati vsem veljavnim tehničnim pogojem za cestogradnjo, zahteva se vgradnja po plasteh po 20 cm, zaključna plast mora biti iz tamponskega materiala v minimalni debelini 20 cm in po končani konsolidaciji zasipa se ceste v celoti asfaltira z asfaltom in uredi asfaltne mulde.

V robu javnih površin je urejena meteorna kanalizacija v dolžini cca 210m. Zaradi izkopov je bilo v večini potrebna obnova le-te.

3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Investicija v gradnjo komunalne infrastrukture je vsaka naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture (v nadaljnjem besedilu: investicija). Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za v načrt razvojnih programov vključene investicije (proračun), za katere je določen delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (5.)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.2. in 3.3)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka (poglavje 6.)

3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunska območja za posamezno komunalno infrastrukturo.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje naselja Jugorje. To je hkrati opredeljeno tudi kot območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je upoštevano, da noben od objektov znotraj obračunskega območja posebej ne izstopa glede odvajanja komunalnih odpadnih voda, kar pomeni, da je smiselno, da je višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m² parcele in m² neto tlorisne površine enaka. Poleg tega je območje razmeroma majhno in bi bila podrobnejša delitev pretirana. Posledično izpeljemo sklep, da je smiselna razdelitev stroškov na eno obračunsko območje.

Komunalni prispevek kot pogoj za priključitev na kanalizacijsko omrežje oskrbovalnega sistema se ne zaračunava v primeru, ko infrastrukturo ne zgradi občina. Če se na območju opremljanja nahaja komunalna infrastruktura, ki ni namenjena izključno za priključevanje objektov na tem območju, se pri tem upošteva le sorazmerni delež takšne infrastrukture.

Površine obračunskih območij investicije

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

Na obravnavanem območju naselja Jugorje je predvidena priključitev 27 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Navedenih 27 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

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

Neto tlorisna površina objektov

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

Pri izdaji odločbe se bo upoštevala projektna dokumentacija objektov, ki jo bodo morali priskrbeti zavezanci. V primeru, da ne obstajajo ustrezni podatki, se bodo bodisi upoštevala določila iz 5. člena pravilnika ali pa se bo v skrajnem primeru izvršila izmera objekta na terenu.

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

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

Tabela: Neto tlorisne površine objektov po območjih

Obračunsko območje	Ime	Neto tlorisna površina v m^2
1	Obstoječi objekti, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo (*)	4.227,40
1	Ocena površin možnih bodočih novih objektov na območju	1.022,00
1	Skupaj	5.249,40

(*) vir: register nepremičnin, GURS

Parcele

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

Parcela (3. člen uredbe)

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

Celotna površina prispevnega območja kanalizacije je 42.086 m².

Čez območje potekajo prometne povezave, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Prav tako je na območju veliko število pomožnih objektov, ki se ne bodo priključevali, zasedajo pa seveda svoje parcele. Izločiti je treba tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

S samo nekaj izjemami velika večina objektov v območju nima določenih parcel na način, kot je definiran v uredbi, zato bo pri večini objektov treba uporabiti rezervno pravno določilo iz pravilnika, ki pravi, da če parcela ni določena se ta določi na način stavbišče x 1,5. To je tudi vzrok razmeroma majhni površini parcel.

Tako dobimo:

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

Ožje obračunsko območje	Ime	Upoštevano pri kom. prispevku v m ²
1	Parcele obstoječih objektov, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka	8.440,10
1	Ocena površin parcel možnih bodočih novih objektov na območju	2.188,17
1	Skupaj	10.628,27

vir: Prostorski informacijski sistem občin (PISO)

Znotraj območja opremljanja obstaja med posameznimi objekti več kosov zemljišča, ki so tako po namembnosti kot velikosti primerni, da bi lahko teoretično postali parcela novega objekta, v praksi pa je to bolj kot ne malo verjetno oz. se bo takšen primer pojavil zgolj izjemoma. Zato so kot osnova pri izračunu bodočih površin vzete samo očitno proste parcele. Pri tem je ocena površin parcel možnih bodočih objektov izpeljana iz površine praznih parcel ob upoštevanju podobne pozidave in enakih osnov za določitev parcele, kot je določena za že pozidani del naselja.

Površina parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katere se odmeri komunalni prispevek tako znaša 10.628,27 m².

3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

Skupni stroški načrtovane investicije se določijo po posamezni vrsti komunalne infrastrukture in za obračunsko območje investicije.

Podatki o stroških izgradnje kanalizacije, izdelave projektne dokumentacije, strokovnega nadzora gradnje in varstva pri delu so pridobljeni na podlagi že plačanih računov in izstavljenih faktur, kar pomeni, da gre za točne podatke, brez ocen.

Vse vrednosti so ustrezno revalorizirane na januar 2010 z indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in ki je tudi v 16. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja naveden kot primeren za indeksiranje stroškov komunalnega opremljanja.

Tabela: Skupni stroški izgradnje kanalizacije

Postavka	Znesek v EUR	Delež
1. Projektna dokumentacija	21.500,00	6,04%
2. Izvedbena dela	310.134,31	87,19%
- kanal K1 in K5	88.792,46	24,96%
- kanali K2, K3 in K4	97.312,41	27,36%
- kanal K6	26.058,77	7,33%
- tlačni vod	24.486,83	6,88%
- obnova meteorne kanalizacije		
zaradi izkopov pri izgradnji fekalne	21.880,08	6,15%
- gradbeni del ČRP	3.389,02	0,95%
- strojni del ČRP	9.147,60	2,57%
- elektro del ČRP	14.945,56	4,20%
- odcepi	15.416,79	4,33%
- tuje storitve	8.704,79	2,45%
3. Dodatna dela	33.251,36	9,35%
4. Popust na izvedbena dela	-75.544,85	-21,24%
5. Nadzor	4.950,00	1,39%
6. Varstvo pri delu	2.140,00	0,60%
7. DDV	59.286,16	16,67%
Skupaj	355.716,99	100,00%

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške za kanalizacijo.

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

3.3. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije. Obračunski stroški investicije so tisti del skupnih stroškov investicije v določeno vrsto komunalne infrastrukture, ki se po načrtu razvojnih programov občinskega proračuna financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

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

- takse na podlagi zakona o varstvu okolja,
- sofinanciranje izgradnje komunalne infrastrukture iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EZ za izgradnjo lokalne infrastrukture,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru je bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen s strani Službe vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko, ki je v okviru 23. člena ZFO prispevala za širše infrastrukturno ureditev Jugorja 405.545,36 EUR, od tega 267.840,95 EUR za namen izgradnje fekalne kanalizacije.

V okviru krajevne skupnosti Gabrje se je za namen izgradnje kanalizacije v KS zbiral tudi namenski samoprispevek. Ta se bo upošteval pri izdaji odločb v vsebinskem smislu kot prostovoljno vnaprej plačan komunalni prispevek. To pomeni, da so občani plačevali vsak zase in ne za znižanje obračunskih stroškov kot takih za morebitne kasnejše priseljence na območju, posledično pa to pomeni, da so njihovi vložki podrobneje obravnavi v poglavju 6.7. »Oprostitev in olajšave plačila komunalnega prispevka« in ne v poglavju o obračunskih stroških.

Preostanek bo financiran iz plačila komunalnega prispevka zavezancev, delno pa iz proračuna Mestne občine Novo mesto. Pri tem je predvidena višina obremenitve s komunalnim prispevkom opredeljena tako, da je primerljiva z obremenitvijo ostalih zavezancev v občini, ki sicer plačujejo komunalni prispevek po splošnem programu opremljanja. Povsem enaka za vse zavezance ne more biti, saj je razmerje med velikostjo parcele in neto tlorisno površino objektov različno od naselja do naselja, je pa v povprečju primerljiva.

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 9,89 % skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 35.166,23 EUR.

Poleg tega bodo zavezanci plačali tudi komunalni prispevek za priklop na obstoječe primarno mestno kanalizacijsko omrežje (K1), na katerega se novi kanali priključujejo.

Vira financiranja investicije sta tako:

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	267.840,95
Mestna občina Novo mesto	87.876,04
- iz proračuna	34.086,62
- lastniki obstoječih objektov	43.129,29
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	28.201,67
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	14.927,62
- investitorji bodočih objektov v območju opremljanja	10.660,13
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	6.964,56
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	3.695,57
Skupaj	355.716,99

Mestni občini Novo mesto ni treba zagotavljati več nobenih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije, ker so bila ta že zagotovljena!

Razlaga tabele:

Celotna investicija je stala 355.716,99 EUR. Od tega je Mestna občina Novo mesto pridobila 267.840,95 EUR nepovratnih sredstev s strani SVLR¹. Preostanek (87.876 EUR) je financirala sama. Toda od teh vloženi sredstev jih bo 43.129 EUR dobila nazaj preko komunalnega prispevka od lastnikov obstoječih objektov, ki se bodo priklopili na kanalizacijo. Ta denar bo dobila v kratkem, saj je kanalizacija že končana in primerna za priklop individualnih objektov in s tem za izdajo odločb o komunalnem prispevku. Od teh 43.129 EUR jih bodo zavezanci plačali po vsebini 28.201 EUR za novo kanalizacijo v območju opremljanja in 14.927 EUR za primarno kanalizacijo do območja opremljanja.

Poleg tega pa so v območju opremljanja tudi prazne zazidljive površine in na katerih ta hip še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Glede na ocenjeno stopnjo pozidanosti ocenjujemo, da bodo ti bodoči zavezanci, katerih objekti bodo gravitirali na to kanalizacijo plačali za kanalizacijo še 10.660 EUR komunalnega prispevka. Za ta denar ni moč oceniti, kdaj bo vplačan, saj je povsem odvisen od interesov zasebnih lastnikov za gradnjo na območju. Toda glede na to, da so številne proste površine trenutno še v kmetijski obdelavi, nekatere so v lasti lastnikov sosednjih objektov in služijo kot podaljšana parcela, del je tudi na razmeroma strmem terenu ali pa med posameznimi objekti, za katere je manj verjetno, da bodo sploh kdaj pozidane in nenazadnje ob upoštevanju, da Jugorje sodi med demografsko ogrožena naselja, delno verjetno tudi zaradi svoje lokacije svetujemo zadržanost pri planiranju prilivov iz naslova komunalnega prispevka za bodoče objekte.

Zaključek: Občina bo od vloženi lastnih 87.876 EUR dobila 43.129 EUR preko komunalnega prispevka nazaj takoj, 10.660 EUR teoretično morda nekoč v prihodnosti, preostalih 34.086 EUR pa je njen nepovratni vložek v izgradnjo komunalne opreme.

Glede na to, da se je v območju opremljanja plačeval tudi samoprispevek, ki ga bodo zavezanci lahko uveljavljali, bodo zgoraj navedeni zneski, ki jih bo dobila občina, lahko na koncu nekoliko nižji, vendar pa so ti zneski nizki in bodo imeli zgolj minimalen vpliv (v smislu, vsi zavezanci skupaj nekaj 1000 EUR) na opredeljene prilive. S tem v mislih ocenjujemo vpliv na proračun občine na 38.000 EUR.

¹ Kot je navedeno že na prejšnji strani je MoNm pridobila od SVLR 405.545,36 EUR, vendar je bil to znesek skupaj za kanalizacijo in za vodovod v Jugorju. Samo za kanalizacijo je bil ta znesek 267.840,95 EUR.

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Za obstoječo komunalno infrastrukturo se šteje tista komunalna infrastruktura, za katero so bile določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka na podlagi ene izmed predvidenih metod iz 12. člena uredbe.

Skladno s 3. členom Uredbe o vsebini programa zemljišč za gradnjo se komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno infrastrukturo zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne infrastrukture,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne infrastrukture in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih.

Novi kanalizacijski vodi se v celoti navezujejo na obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje, kar pomeni, da obstaja pravna osnova za obračun komunalnega prispevka tudi za to postavko.

S tem v zvezi določamo, da:

- je obračunsko območje za obstoječo komunalno opremo enako območju opremljanja z novo komunalno opremo,
- se stroške opremljanja na enoto mere za investicije v obstoječo komunalno opremo povzema po Odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 21/2008, 113/2009), pri čemer se upošteva samo postavka K1 – primarno kanalizacijsko omrežje.

Ustrezno revalorizirani strošek opremljanja na enoto mero na januar 2010 znaša za primarno kanalizacijo 1,957 EUR/m² parcele oz. 3,370 EUR/m² neto tlorisne površine.

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,957	3,370

5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Sestavni del programa opremljanja zemljišč je tudi terminski plan izvajanja investicijskih aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne infrastrukture na območju opremljanja.

Izgradnja kanalizacije v naselju Jugorje je zaključena, uporabno dovoljenje je pridobljeno in s tem v zvezi niso potrebne več nobene aktivnosti.

Ob izvedbenih delih se je izvajal hkrati tudi gradbeni nadzor ter dejavnosti v zvezi z varstvom pri delu, ki so se zaključile z zaključkom izvedbenih del.

6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS 33/07, 8/09 ZPNačrt-A),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/07).

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

Komunalni prispevek vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v predvideno komunalno infrastrukturo.

V tem konkretnem primeru je komunalni prispevek sestavljen iz obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in iz dela stroškov za obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje.

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. Komunalni prispevek, ki ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, se določi na podlagi programa opremljanja glede na opremljenost zemljišč s komunalno infrastrukturo ter priključno moč in površino parcele objekta.

Kot priključna moč objekta se šteje njegova neto tlorisna površina oziroma njen del v lasti zavezanca, pomnožen s faktorjem dejavnosti. Za povečanje priključne moči se šteje tudi sprememba neto tlorisne površine oziroma sprememba njene namembnosti.

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč v 3. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za izračun komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja investicije
- višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (izgradnje komunalne infrastrukture),
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo in na neto tlorisno površino objekta,
- morebitna podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

$C_p(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$C_t(ij)$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
$OS(ij)$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju
$\sum A(j)$	vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra
$\sum T(j)$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Stroški opremljanja za odmero komunalnega prispevka za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo

Na podlagi programa opremljanja bo Mestna občina Novo mesto lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo, potrebno zaradi priključevanja objektov in površin nanjo. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je potrebno obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je m^2 parcele oziroma m^2 neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

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

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 10.628,27 \text{ m}^2 \\ \sum T_j &= 5.249,40 \text{ m}^2 \\ OS(ij) &= 35.166,23 \text{ EUR} \end{aligned}$$

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

Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo

Komunalna oprema	Obračunsko območje	$C_p(ij)$ (EUR/ m^2)	$C_t(ij)$ (EUR/ m^2)
Kanalizacija	K2 – sekundarno omrežje	3,309	6,699

6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na enoto mere je narejen v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pri čemer v tem programu določamo, da enaki stroški na enoto mere veljajo tudi na obračunskem območju, ki ga obravnava ta program opremljanja.

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum januar 2010 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,957	3,370

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

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

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

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Izbiro razmerja utemeljujemo s tem, da je enako razmerje uporabljeno pri splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto, pa tudi pri vseh ostalih parcialnih programih opremljanja, zato je zaradi primerjave in enake obravnave smiselno ohraniti razmerje nespremenjeno.

6.4. Faktor dejavnosti

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se faktor dejavnosti za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da je faktor dejavnosti za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI: 1110) 1,00
- dvostanovanjske stavbe (CC-SI: 1121) ter upravne in pisarniške stavbe (CC-SI: 122) 1,15
- za stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI: 126) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI: 1271) 0,70
- vse ostale stavbe 1,30.

Tako kot pri določitvi razmerja med parcelo in površino tudi za ta parameter velja, da je določen že v splošnem programu opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto in ga v tem programu samo povzemamo.

6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

6.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov investicije v komunalno infrastrukturo.

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezance za plačilo komunalnega prispevka znaša 5,266 EUR/ m^2 parcele oz. 10,069 EUR/ m^2 neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo primarno in novo sekundarno infrastrukturo).

To pomeni, da lahko lastnik povprečnega stanovanjskega objekta v območju opremljanja (ta meri 156,57 m^2 neto tlorisne površine in stoji na 312,60 m^2 veliki parceli) pričakuje komunalni prispevek v višini 1.597,40 EUR za kanalizacijo. Navedeni znesek še ne upošteva znižanj komunalnega prispevka zaradi plačanega samoprispevka za namen izgradnje kanalizacije v KS Gabrje, kar se upošteva za vsakega zavezanca posebej in s čimer si bodo lahko zavezanci znižali komunalni prispevek. Glede na to, da je odmera komunalnega prispevka odvisna od velikosti objekta in parcele pa to tudi pomeni, da lahko lastniki večjih objektov pričakujejo ustrezno višji, lastniki manjših objektov pa ustrezno nižji komunalni prispevek, odvisno od vsakega primera posebej.

6.7. Oprostitev in olajšave plačila komunalnega prispevka

Zavezancem, ki se jim odmerja komunalni prispevek za priključitev objekta na javno kanalizacijsko omrežje, lahko za znižanje odmerjenega komunalnega prispevka uveljavljajo krajevni samoprispevek, ki so ga plačevali v letih od 2004 do 2009.

Znižanje plačila komunalnega prispevka je možno pod pogojem:

- da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dokaže, da je krajevni samoprispevek plačeval v območju, kjer se nahaja objekt, za katerega se komunalni prispevek odmerja,
- da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka priloži k vlogi za odmero komunalnega prispevka potrdila o plačnem krajevni samoprispevku s strani delodajalca ali iz dohodninske odločbe.

Iz novelacije investicijskega programa »Investicija v lokalno infrastrukturo in društvene dejavnosti v obdobju 2004 – 2009« za KS Gabrje je razvidno, da je za namen izgradnje kanalizacijskega omrežja v krajevni skupnosti namenjenih 50 % zbranih sredstev. To je tudi tisti delež, ki ga zavezanci lahko uveljavljajo kot znižanje, pod zgoraj navedenim pogojem predložitve ustreznega dokaza.

Znižanje skupnega komunalnega prispevka lahko uveljavljajo vsi, kateri so plačevali samoprispevek in imajo na objektu, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, prijavljeno stalno prebivališče.

V primeru, da znesek znižanj komunalnega prispevka presega obračunan komunalni prispevek se razlike ne vrača. V primeru, da znesek komunalnega prispevka po odločbi presega znesek znižanj mora zavezanec razliko še doplačati.

V primeru odmere komunalnega prispevka za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko občina na vlogo lastnika nepremičnine, ki dokaže, da je upravičen do prejemanja denarne socialne pomoči na podlagi Zakona o socialnem varstvu, zadrži plačilo komunalnega prispevka, kar se uredi s pogodbo, ki jo skleneta občina in lastnik.

Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na kanalizacijsko omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka. Plačilo je možno v največ štirih mesečnih obrokih.

Glede na to, da je kanalizacija že zgrajena na tem mestu ni več potrebna podrobna opredelitev morebitne sklenitve pogodbe o opremljanju.

7. PRILOGE

a.) Obračunsko območje opremljanja (obračunsko območje je enako tako za primarno kanalizacijo kot za novo sekundarno kanalizacijo)

b.) Predlog odloka o programu opremljanja