

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**DIPLOMSKO DELO
VISOKOŠOLSKEGA PROGRAMA**

**OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN
KOMUNALNI PRISPEVEK V NASELJU
STRUŽEVO**

Polona Leben

Ljubljana, oktober 2010

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO
VISOKOŠOLSKEGA PROGRAMA

**OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI
PRISPEVEK V NASELJU STRUŽEVO**

Kandidatka: Polona Leben
Številka indeksa: 04030570

Mentor: dr. Ivo Lavrač

Ljubljana, oktober 2010

IZJAVA O AVTORSTVU

Diplomskega dela

Podpisana Polona Leben,

študentka z vpisno številko 04030570, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: Oporemljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek v naselju Struževo

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbel/a, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbel/a, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobil/a vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisal/a v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. list RS št. 21/95), prekršek pa podleže tudi ukrepom Fakultete za upravo v skladu z njenimi pravili,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega / magistrskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: **Tina Sušnik, prof. slovenskega jezika in književnosti.**

Ljubljana, datum
06.10.2010

Podpis avtorja/ice:

POVZETEK

Osrednji del diplomske naloge je namenjen opisu programa opremljanja stavbnih zemljišč in odmeri komunalnega prispevka. Program opremljanja stavbnih zemljišč je podlaga za odmero komunalnega prispevka.

Poleg izhodišča za odmero komunalnega prispevka se s programom opremljanja načrtuje tudi gradnja komunalne opreme v občini. V teoretičnem delu je predstavljen pojem komunalne opreme in značilnosti opremljanja stavbnih zemljišč.

V analitičnem delu sta predstavljena konkretna programa opremljanja stavbnih zemljišč v Mestni občini Kranj. Prvi program opremljanja se uporablja za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, po njem se trenutno odmerja komunalni prispevek za stroške obstoječe komunalne opreme in manjši del predvidene.

Drugi program opremljanja se uporablja samo za določeno območje, kjer je bilo potrebno zgraditi novo komunalno opremo. Ker pa je področje opremljanja s komunalno opremo v splošnem dinamično področje, te spremembe vplivajo na program opremljanja stavbnih zemljišč, hkrati pa tudi na odmero komunalnega prispevka. To pa v določenih časovnih obdobjih vodi tudi v nadgradnjo programov opremljanja stavbnih zemljišč.

Ključne besede: program opremljanja stavbnih zemljišč, odmera komunalnega prispevka, komunalna oprema, gospodarska javna infrastruktura.

SUMMARY

Main part of diploma is dedicated to description of a programme for equipping a building lands and public utilities charge. Building lands equipment Programme is basis for assessing the municipal tax.

This Programme is also used for planning a public utility infrastructure.

Theoretical part of diploma introduces definition of the public utility infrastructure and characteristics of equipping the building lands.

Analitical part of diploma presents/ introduces two concrete programmes for equipping the building lands in Municipality of Kranj. First Programme is in use throughout whole municipality for up-to date communal infrasturcture and only a small part for expected infrastructure. With its help the municipal tax assessment is administered.

Second described Programme is used only for areas where public utility had to be build anew. Area of equipping the building lands is a very dinamic process therefore constant changes impact above mentioned programme and assessment of municipal tax leading to eventual upgrade of these programmes.

Keywords: Programme for equipping a building land, public utilities charge, public utilities, economy public infrastructure

KAZALO

Izjava o avtorstvu.....	i
Povzetek.....	ii
Summary.....	iii
Kazalo.....	iv
1 UVOD	1
1.1 Izhodišče.....	1
1.2 Namen in cilji	2
1.3 Metode dela	3
1.4 Struktura diplomskega dela	3
2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN KOMUNALNA OPREMA	5
3 ZNAČILNOSTI OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	8
3.1 Opremljeno stavbno zemljišče kot predpogoj za začetek gradnje objektov... 8	8
3.2 Kdaj je stavbno zemljišče komunalno opremljeno?.....	9
3.3 Načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč	10
3.4 Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem	14
3.5 Program opremljanja stavbnih zemljišč	15
3.5.1 Program opremljanja stavbnih zemljišč v odnosu do procesa opremljanja stavbnih zemljišč.....	16
3.5.2 Program opremljanja stavbnih zemljišč v odnosu do občinskih prostorskih aktov	17
3.5.3 Priprava programa opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine ter uporaba Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme.....	17
3.5.4 Sprejem in objava odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč	18

3.5.5	Vsebina in namen programa opremljanja stavbnih zemljišč	20
3.5.6	Podlage za odmero komunalnega prispevka	22
3.5.7	Obračunska območja	22
3.5.8	Določitev skupnih stroškov komunalne opreme.....	23
3.5.9	Določitev obračunskih stroškov komunalne opreme	24
3.5.10	Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere	25
3.6	Komunalni prispevek.....	26
3.6.1	Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka	27
3.6.2	Merila za odmero.....	27
3.6.2.1	Določitev parcele.....	27
3.6.2.2	Določitev neto tlorisne površine objekta.....	28
3.6.2.3	Določitev opremljenosti stavbnega zemljišča	28
3.6.2.4	Določitev namembnosti objekta.....	28
3.6.2.5	Izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.....	28
3.6.2.6	Določitev podrobnejših meril za odmero komunalnega prispevka.....	28
3.6.3	Izračun komunalnega prispevka	29
3.6.4	Način odmere komunalnega prispevka	31
3.6.5	Oprostitve plačila komunalnega prispevka.....	31
3.6.6	Namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom	32
3.7	POGODBA O OPREMLJANJU IN POGODBA O PRIKLJUČITVI	33
4	TRENTNO STANJE NA PODROČJU PROGRAMA OPREMLJANJA	
	STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI KRANJ	35
4.1	Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Mestno občino Kranj	36
4.1.1	Podlage za odmero komunalnega prispevka	37
4.1.1.1	Obračunska območja	37
4.1.1.2	Skupni stroški.....	41
4.1.1.3	Obračunski stroški	41
4.1.1.4	Podrobnejša merila komunalnega prispevka	44
4.1.2	Oprostitev plačila	45

5	PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA KOMUNALNO OPREMLJANJE NASELJA STRUŽEVO	46
5.1	Podlage za izdelavo programa opremljanja	47
5.2	Opis območja opremljanja	47
5.3	Gradbene parcele in neto tlorisne površine	49
5.4	Investicije v gradnjo komunalne infrastrukture	50
5.4.1	Skupni stroški gradnje komunalne opreme	50
5.4.2	Drugi viri financiranja	51
5.4.3	Terminski plan izgradnje komunalne opreme	51
5.5	Merila za odmero komunalnega prispevka	52
5.5.1	Podlage za odmero komunalnega prispevka	52
5.5.2	Obračunsko območje investicije	52
5.5.3	Obračunski stroški	53
5.5.4	Preračun obračunskih stroškov na enoto mere	54
5.5.5	Izračun komunalnega prispevka	56
5.5.5.1	Izračun komunalnega prispevka za posamezen objekt znotraj parcele več objektov	57
5.5.5.2	Primer in obrazložitev izračuna komunalnega prispevka	57
6	ZAKLJUČEK	59
	Literatura	60
	Seznam slik	vii
	Seznam tabel	viii

KAZALO SLIK

Slika 1: Obračunska območja vodovoda	37
Slika 2: Obračunska območja kanalizacije	38
Slika 3: Obračunska območja daljinskega ogrevanja	38
Slika 4: Obračunsko območje plinovoda	39
Slika 5: Obračunska območja javnih cest	39
Slika 6: Obračunska območja javnih odprtih in zelenih površin	40
Slika 7: Obračunska območja površin za ravnanje z odpadki	40
Slika 8: Obstoječi in predvideni kanalizacijski sistem na obravnavanem območju naselja Struževo	48
Slika 9: Predvideni kanalizacijski sistem v naselju Struževo (javni vodi, hišni priključki)	49
Slika 10: Obračunsko območje investicije naselja Struževo	53

KAZALO TABEL

Tabela 1: Vrste opremljenosti stavbnega zemljišča.....	11
Tabela 2: Primera načrtovanja opremljenosti stavbnih zemljišč v posameznih enotah urejanja prostora	13
Tabela 3: Skupni stroški posamezne komunalne opreme	41
Tabela 4: Drugi viri.....	42
Tabela 5: Obračunski stroški posamezne komunalne opreme.....	42
Tabela 6: Faktorji dejavnosti	44
Tabela 7: Podatki o parcelah in neto tlorisnih površinah.....	49
Tabela 8: Skupni stroški po posamezni komunalni opremi.....	50
Tabela 9: Drugi viri financiranja gradnje komunalne opreme.....	51
Tabela 10: Terminski plan izgradnje komunalne opreme.....	51
Tabela 11: Preračunani obračunski stroški na m ² parcele oz. neto tlorisne površine objekta ..	54
Tabela 12: Podatki o parcelah in neto tlorisnih površinah.....	55
Tabela 13: Preračunani obračunski stroški na m ² parcele oz. neto tlorisne površine objekta za obstoječ primarni del	55
Tabela 14: Obračunski stroški na m ² parcele oz. neto tlorisne površine objekta za načrtovani in obstoječi del kanalizacijskega omrežja	56

1 UVOD

1.1 IZHODIŠČE

Komunalna infrastruktura je neločljiv in pomemben dejavnik celovitega urbanega prostora ter eden od glavnih vzvodov njegovega razvoja. Že v preteklosti je bil razvoj naselij tesno povezan z razvojem komunalne infrastrukture. Sprva je bila potreba samo po najosnovnejši komunalni infrastrukturi; z višanjem življenjskega standarda se je večal tudi njen pomen in obseg. Tako je danes potreba po komunalni opremljenosti nujnost, naselja se opremljajo s cestami, elektriko, vodovodom, plinovodom, kanalizacijo, parki, igrišči ...

Rakar (2001) pravi, da opremljanje zemljišč predstavlja v gradbeno-tehničnem smislu gradnjo objektov in naprav s področja tehnične infrastrukture (komunalnih dejavnosti, prometa in zvez, energetike). Šele oprema zemljišč z objekti in napravami tehnične infrastrukture, bolj znana kot komunalna oprema zemljišč, da zemljiščem tisto uporabno vrednost in sposobnost, da na njih zgradimo posamezne objekte (stanovanjske, poslovne, industrijske, objekte družbenih dejavnosti in dejavnosti družbenega standarda ...).

Gradnja objektov je možna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih, pravi Zakon o prostorskem načrtovanju. Občina je dolžna zagotoviti opremljanje stavbnih zemljišč, ki se izvaja na podlagi programa opremljanja. Program opremljanja je dokument, ki določa izgradnjo komunalne opreme na nekem območju v tehničnem, terminskem in finančnem pogledu ter služi kot osnova za izračun komunalnega prispevka. Program opremljanja se pripravi na podlagi sprejetega občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. S programom opremljanja služi kot neka vrsta zaščita investitorjav, ki bodo lahko pred začetkom del vedeli, kdaj se bodo lahko priključili na določeno komunalno opremo.

Da pa občina lahko zgradi vso komunalno opremo, mora za ta namen pridobiti sredstva. Dobi jih tudi z odmero komunalnega prispevka. Komunalni prispevek je namenski prihodek občine, kar pomeni, da se sredstva zbrana s komunalnim prispevkom lahko porablja samo za gradnjo komunalne opreme. Zavezanec za komunalni prispevek je lastnik oz. investitor, ki mora pred pričetkom gradnje objekta pridobiti gradbeno

dovoljene, še pred tem pa mora plačati komunalni prispevek. S plačilom se smatra, da mu je omogočena priključitev na javno komunalno infrastrukturo.

Zakonodaja s tega področja se je skozi leta spreminjala, zadnja sprememba je bila leta 2007 z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Ur. List RS, št. 33/07) in njenimi podzakonskimi akti, katerih namen je bil tudi ta, da se na območju celotne države izračunava komunalni prispevek z enotno formulo. Poleg različnih formul za izračun, so se po državi pojavila tudi različna merila za izračun in odmero. Nekatere občine so komunalni prispevek odmerjale glede na velikost parcele, druge glede na površino objekta, nekatere so razvile še vrsto dodatnih faktorjev, ki so vplivali na višino komunalnega prispevka. Tudi Mestna občina Kranj v tem ni izstopala.

Problem, ki ga bom v diplomski nalogi predstavila, je, kako je pomembno, da se občina hitro odzove na spremenjeno državno zakonodajo. Je prav, da se programi opremljanja sprejemajo le zaradi podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo? Posledica tega je, da imajo občine hkrati v veljavi program opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo na celotnem območju občine in nekaj posamičnih programov opremljanja, ker so dodatno investirali npr. v javno kanalizacijsko omrežje. To pomeni, da za neko območje, ki je bilo z občinsko investicijo opremljeno tudi z javno kanalizacijo, veljata dva odloka o programu opremljanja, kar bega predvsem zavezance za komunalni prispevek. Tak primer imamo tudi v Mestni občini Kranj; predstavljen v analitičnem delu naloge.

1.2 NAMEN IN CILJI

Namen naloge je preučiti pravne predpise, ki urejajo izdelavo programov opremljanja zemljišč in izračun komunalnega prispevka tako na državnem kot lokalnem področju.

Cilji diplomske naloge so predstaviti program opremljanja in komunalni prispevek, opredeliti pojme, ki se navezujejo na obravnavano temo, katere so značilnosti opremljanja stavbnih zemljišč in na koncu prikazati današnje stanje na področju programa opremljanja in komunalnega prispevka v Mestni občini Kranj.

1.3 METODE DELA

Pri pisanju diplomske naloge sem uporabila opisno metodo posameznega področja za opremljanje stavbnega zemljišča, za izdelavo programa opremljanja in za izračun komunalnega prispevka. V nadaljevanju sem uporabila metodo analize in primerjalno metodo opremljanja stavbnih zemljišč. Delo je nastalo s proučevanjem in analizo pravnih predpisov ter druge literature z obravnavanega področja in opazovanjem obstoječega stanja v občini zaposlitve.

1.4 STRUKTURA DIPLOMSKEGA DELA

Diplomska naloga je sestavljena iz štirih delov. V prvem delu sta predstavljena pojma gospodarska javna infrastruktura in komunalna oprema.

V drugem delu so opredeljene značilnosti in načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč. Opremljanje stavbnih zemljišč pomeni projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve in objekti, ki so načrtovani z občinskim prostorskim načrtom in občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Tretji del predstavlja osnovno temo diplomske naloge – program opremljanja in komunalni prispevek. Program opremljanja je predstavljen v odnosu do procesa opremljanja stavbnih zemljišč in občinskih prostorskih aktov.

V primeru, ko ima občina že šest mesecev uveljavljen občinski prostorski načrt, vendar na podlagi tega akta še nima sprejetega programa opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo na celotnem območju občine, mora občina komunalni prispevek odmerjati na osnovi Pravilnika¹ povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč (določeni na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta) s posameznimi vrstami komunalne opreme. V takem primeru se komunalni prispevek odmeri samo za vodovodno, kanalizacijsko in cestno omrežje ter za javne površine. Stroške opremljanja so določili na podlagi povprečja

¹ Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list, RS 95/2007)

stroškov nekaterih v tistem času že sprejetih programov opremljanja po slovenskih občinah, nato pa so vrednosti še zaokrožili navzdol. S tem dejanjem naj bi občine nekako motivirali, da bi čim hiteje po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta sprejele program opremljanja za vso obstoječo infrastrukturo na celotnem območju občine, saj bi z odmerjanjem komunalnega prispevka po tem Pravilniku občine izgubile precej prihodkov za področje komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

V nadaljevanju so predstavljeni sprejem in objava odloka o programu opremljanja, vsebina in namen programa opremljanja ter podlage za odmero komunalnega prispevka (obračunska območja, skupni in obračunski stroški, preračun obračunskih stroškov), nato pa preide na inštitut komunalnega prispevka, plačilom dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Predstavljeni so zavezanec za komunalni prispevek, merila in način odmere, izračun ter oprostitve plačila komunalnega prispevka. Občina mora komunalni prispevek opredeliti kot namenski prihodek, saj je le ta namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme.

Za zaključek tega poglavja sta predstavljena instituta: pogodba o opremljanju in pogodba o priključitvi. Namen pogodbe o opremljanju je, da se komunalna oprema sploh izvede in se s tem omogoči gradnja objektov, namen pogodbe o priključitvi pa je v zagotavljanju priključitve, ko je komunalna oprema že zgrajena oz. je njena gradnja zagotovljena.

V zadnjem delu je predstavljen program opremljanja in komunalni prispevek na lokalnem področju, in sicer za Mestno občino Kranj. Prvi program opremljanja je bil sprejet za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine. Po njem se trenutno odmerja komunalni prispevek za stroške obstoječe komunalne opreme in manjši del predvidene. Drugi program opremljanja je bil sprejet zaradi nove investicije, kjer je bilo potrebno zgraditi novo komunalno opremo (kanalizacijsko omrežje), ki bo namenjena izključno za območje Struževega.

2 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN KOMUNALNA OPREMA

Z vidika financiranja, določitve pristojnosti za upravljanje in upravljanja »javne« infrastrukture sta se v novejši prostorski zakonodaji izoblikovala dva pojma, ki opisujeta in določata infrastrukturo, ki je potrebna za funkcioniranje objektov, to sta po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP, Ur. List RS, št. 110/02) *gospodarska javna infrastruktura* in *komunalna infrastruktura*, po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. List RS, št. 33/07) pa *komunalna oprema*.

ZPNačrt v 2. členu gospodarsko javno infrastrukturo opredeljuje kot objekte in omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom in infrastrukturo, ki je določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti ter druge objekte in omrežja v splošni rabi. Po ZPNačrt se gospodarska javna infrastruktura deli na državno (npr. državne ceste, srednje šole, elektrika ...) in lokalno (občinske ceste, osnovna šola, kanalizacija ...).

H gospodarski javni infrastrukturi poleg komunalne opreme štejemo še objekte in omrežja infrastrukture, ki je namenjena izvajanju državnih gospodarskih javnih služb (npr. oskrba z električno energijo).

Gospodarska javna infrastruktura so omrežja, neposredno namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb s področja:

- prometa (ceste, železnice, letališča, pristanišča),
- energetike (električna energija, zemeljski plin, toplotna energija, nafta in naftni derivati)
- komunalnega gospodarstva (vodovod, kanalizacija, ravnanje z odpadki),
- upravljanje z vodami in gospodarjenja z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja,
- druga omrežja in objekti v javni rabi.

Po ZPNačrt je gospodarska javna infrastruktura širši pojem kot komunalna oprema. Komunalna oprema pomeni tiste vrste gospodarske javne infrastrukture, ki so v pristojnosti, upravljanju in predmet financiranja lokalnih skupnosti.

Komunalna oprema po ZPNnačrt:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajane *obveznih lokalnih gospodarskih služb varstva okolja* po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (sem spadajo: oskrba s pitno vodo, odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode, zbiranje in prevoz komunalni odpadkov, odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov ter urejanje in čiščenje javnih površin),
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje *izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb* po predpisih, ki urejajo *energetiko* na območjih, kjer je priključitev obvezna (sem spadajo: dejavnost systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina, dobava zemeljskega plina tarifnim odjemalcem, distribucija tople in oskrba z drugimi energetskeimi plini iz omrežja),
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

V komunalno opremo spadajo:

- celotna vodovodna omrežja (ureditev vodnega vira, črpališče, transportni in distribucijski vodovodi, vodohrami ...),
- celotna kanalizacijska omrežja (zbiralni in prenosni kanalizacijski vodi, prečrpavališča, čistilne naprave ...),
- celotne občinske ureditve oziroma objekti za ravnanje s komunalnimi odpadki (ureditev ekoloških otokov, deponije ...),
- celotno občinsko cestno omrežje, občinske kolesarske steze in pločniki,
- občinske javne površine (urejeni občinski parki, občinske rekreacijske površine ...),
- plinovodno, toplovodno oz. vročevodno omrežje (samo v primeru, da je z občinskim odlokom določeno obvezno priključevanje na to vrsto komunalne opreme).

V komunalno opremo ne spadajo:

- elektrodistribucijsko omrežje,
- telekomunikacijski vodi,
- omrežja javne razsvetljave (možno je zaračunati v sklopu stroškov cestnega omrežja ali stroškov občinskih javnih površin).

V praksi so zelo pogoste dileme, kaj spada h komunalni opremi, zato ZPNačrt v 71. členu predvideva pooblastilo, s katerim lahko minister v soglasju z ministrom, katerega v pristojnosti je določena vrsta komunalne opreme, posamezne vrste komunalne opreme lahko podrobneje določi s pravilnikom. To pooblastilo v praksi še ni bilo uporabljeno, bi ga pa bilo v prihodnosti smiselno uporabiti in določiti oz. podrobneje pojasniti, kaj vse spada v komunalno opremo.

3 ZNAČILNOSTI OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

3.1 OPREMLJENO STAVBNO ZEMLJIŠČE KOT PREDPOGOJ ZA ZAČETEK GRADNJE OBJEKTOV

Pred pričetkom gradnje objektov potrebujemo poleg pravnomočnega gradbenega dovoljenja tudi zagotovilo, da je objekt možno priključiti na komunalno opremo.

Na gradnjo objektov neposredno se veže še ena vrsta aktivnosti, to je opremljanje stavbnih zemljišč.

Potrebno je razlikovati med pojmom opremljanja stavbnih zemljišč in pojmom projektiranja in gradnje komunalne opreme, katerih stroške se lahko prek instituta komunalnega prispevka prenese med zavezance. Opremljanje stavbnih zemljišč v skladu s 70. členom ZPNačrt pomeni projektiranje in gradnja komunalne opreme ter projektiranje objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Vzdrževanje objektov oz. vzdrževanje infrastrukturnih objektov in omrežij ne spada k opremljanju stavbnih zemljišč.

Stavbno zemljišče je zemljiška parcela oz. več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt oz. zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov. (ZPNačrt, 2. člen)

Občinski prostorski načrt (OPN) in občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) sta prostorska akta in obenem podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Z OPN se določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoje umeščanja objektov v prostor. Z OPPN se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih sanacij razpršene gradnje in na območjih za razvoj in širitev naselij ali zaradi drugih potreb po tem, ko je bil

že sprejet OPN, in tudi za prostorske ureditve lokalnega pomena zaradi posledic naravnih ali drugih nesreč, ki tudi niso določene v OPN.

Brez zgrajene komunalne opreme in brez zgrajenih priključkov na to opremo zgrajeni objekti ne bi mogli služiti svojemu namenu. Zato je opremljanje stavbnih zemljišč in zagotavljanje možnosti za priključevanje posameznih objektov na zgrajeno komunalno opremo temeljna sestavina realizacije prostorskih aktov.

Gradnja objektov je dovoljena na opremljenem stavbnem zemljišču. Gradnja objektov je dovoljena tudi na neopremljenem stavbnem zemljišču, če se sočasno zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi.

3.2 KDAJ JE STAVBNO ZEMLJIŠČE KOMUNALNO OPREMLJENO?

Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno, če so v tej enoti urejanja zgrajeni in predani v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine. Stavbno zemljišče se v posamezni enoti urejanja prostora šteje za opremljeno tudi, če so v prostorskem aktu občine predvideni komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče in naslednje leto.

Po ZPNačrt je enota urejanja prostora območje z enotnimi značilnostmi prostora, na katerem se določi namenska raba in dopustna izraba prostora ter omejitve, povezane z varstvom okolja, ohranjanjem narave in varstvom kulturne dediščine. Za posamezne vrste posegov v prostor se določijo enotni prostorski izvedbeni pogoji oz. usmeritve ter pogoji in omejitve za izdelavo OPPN, če je ta predviden.

Komunalno opremo zemljišč tvorijo tista omrežja, objekti in naprave, s pomočjo katerih se na ožjem delu naselja (poselitvenega območja) zagotavlja komunalna oskrba, to je temeljni pogoj za življenje in delo.

Glede na uveljavljeno delitev komunalnih omrežij, objektov in naprav obsega komunalna oprema praviloma sekundarna komunalna omrežja, objekte in naprave ter priključke posameznih objektov nanje.

V komunalno opremljanje zemljišč ne spadajo magistralna in primarna komunalna omrežja, objekti in naprave, ker velja zanje poseben sistem razvojnega planiranja in poseben sistem financiranja.

Omrežja, objekti in naprave, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo, delimo glede na velikost oskrbovalnega območja na:

- magistralna (oskrbujejo večje število naselij),
- primarna (oskrbujejo celotno naselje) in
- sekundarno (oskrbujejo del naselja).

3.3 NAČRTOVANJE OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Dejansko se začne načrtovati opremljanje oz. oprema stavbnih zemljišč v posameznih enotah urejanja prostora že v fazi priprave občinskega prostorskega načrta. Da pa opremljanje stavbnih zemljišč ne bi bila več samo posledica načrtovalskega procesa (ki se konča v sprejetem prostorskem aktu), temveč bi se to preneslo v prakso in tudi zato, da bi območja priključevanj na posamična infrastrukturna omrežja postala bolj pomemben kriterij določanja enot urejanja prostora, kot so sedaj, je v ZPNačrt določeno, da mora občina v občinskem prostorskem načrtu določiti vrste komunalne opreme, ki jih je treba zgraditi po posameznih enotah urejanja prostora, ob upoštevanju dokumentov dolgoročnega razvojnega načrtovanja pa mora določiti tudi, katere objekte in omrežja infrastrukture gospodarskih javnih služb, ki niso komunalna oprema in niso prostorske ureditve državnega pomena, je treba zgraditi v posameznih enotah urejanja prostora.

Tabela 1: Vrste opremljenosti stavbnega zemljišča

Vrsta storitve, ki se zagotavlja v objektu oz. na zemljišču	Možnosti opreme zemljišča	Vrsta gospodarske javne službe (GJS)	Državna ali občinska GJS	Obvezna ali izbirna GJS	Status po ZPNačrt
Oskrba s pitno vodo	lastna vodooskrba, priklop na vaški/lokalni vodovod, priklop na javno vodovodno omrežje	oskrba s pitno vodo	občinska	obvezna	komunalna oprema
Odvajanje odpadne in padavinske vode	mala čistilna naprava, priklop na kanalizacijo, ki nima statusa javne kanalizacije, priklop na javno kanalizacijsko omrežje, ločen kanalizacijski sistem, mešan kanalizacijski sistem	odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode	občinska	obvezna	komunalna oprema
Ravnanje z odpadki	lasten zabojnik za odpadke, skupen zabojnik (v okviru širšega območja)	zbiranje in prevoz komunalnih odpadkov in odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov	občinska	obvezna	komunalna oprema
Dostop do ceste	dostop na cestno omrežje po občinski cesti,	javno dobro	/	/	komunalna oprema

	dostop na cestno omrežje po državni cesti (glavna cesta, regionalna cesta, hitra cesta, avtocesta)				
Oskrba s plinom	lastna oskrba s plinom, priklop na plinovodno omrežje	dejavnost systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina	občinska	izbirna	komunalna oprema, če je na tem območju obvezno priključevanje
Oskrba s toploto	lastna oskrba s toploto, priklop na toplovodno ali vročevodno omrežje	distribucija toplote	občinska	izbirna	komunalna oprema, če je na tem območju obvezno priključevanje
Oskrba z elektriko	lastna oskrba z elektriko, priklop na elektrodistribucijsko omrežje	oskrba z električno energijo	državna	obvezna	druga gospodarska javna infrastruktura
Telekomunikacije	priklop na telekomunikacijsko omrežje (telefon, kabelska TV, optika), pokritost s signalom GSM/GPRS/UMTS	se ne šteje za zagotavljanje gospodarske javne službe	/	/	druga gospodarska javna infrastruktura

Vir: Opredeljevanje stavbnih zemljišč (2010)

V občinskem prostorskem aktu je za posamezno enoto urejanja prostora torej treba določiti, katere vrste opreme stavbnega zemljišča morajo biti zagotovljene, da bo gradnja dovoljena. V občinskem prostorskem aktu je v praksi pogosto določeno, da se v vseh

enotah urejanja prostora v občini za opremljeno stavbno zemljišče šteje tisto stavbno zemljišče, ki ima zagotovljen dovoz na javno cesto in priključke na javno kanalizacijo, javni vodovod in elektriko. Če so na robu zemljiške parcele oz. v njeni bližini zagotovljeni priključki na javni vodovod, javno elektrodistribucijsko omrežje in dostop do javne ceste, v tej enoti urejanja prostora pa ni zagotovljeno javno kanalizacijsko omrežje, to pomeni, da tam ne sme biti dovoljena gradnja, dokler za to zemljišče ne bo zagotovljen priključek na javno kanalizacijsko omrežje, le v primeru, da se investitor s pogodbo o opremljanju zaveže, da bo sam zgradil celotno kanalizacijsko omrežje in bo na ta način zagotovil opremljenost stavbnega zemljišča z javnim kanalizacijskim omrežjem.

Tabela 2: Primera načrtovanja opremljenosti stavbnih zemljišč v posameznih enotah urejanja prostora

ENOTA UREJANJA PROSTORA 1	<ul style="list-style-type: none"> - obvezen priklop na javno vodovodno omrežje - obvezen priklop na javno kanalizacijsko omrežje - skupen zabojnik za odpadke - dostop na javno cesto - obvezen priklop na plinovodno omrežje - obvezen priklop na elektrodistribucijsko omrežje
ENOTA UREJANJA PROSTORA 2	<ul style="list-style-type: none"> - lastna vodooskrba, - priklop na malo čistilno napravo - lasten zabojnik za odpadke - dostop na javno cesto - lastna oskrba s plinom - obvezen priklop na elektrodistribucijsko omrežje

Vir: Opremljanje stavbnih zemljišč (2010)

Na primeru iz tabele 2 lahko ugotovimo, da je v prvi enoti urejanja prostora predpisan obvezen priklop na javno vodovodno omrežje, medtem ko je v drugi enoti dovoljena lastna vodooskrba (investitor si po svoje zagotovi oskrbo s pitno vodo, npr. vodnjak, kapnica, rezervoar ...).

Mogoča je tudi izjema, da se v občinskem prostorskem aktu zapiše določba, ki omogoča, da si v enoti urejanja prostora kljub obvezni priključitvi na javno vodovodno omrežje v

nekaterih primerih investitor lahko zagotovi oskrbo s pitno vodo po svoje, vendar morajo biti v takem primeru jasno opredeljeni pogoji za take izjeme. Med take pogoje lahko uvrstimo naravne ovire (npr. potok, ki loči objekt od obstoječega vodovodnega omrežja ali pretirana oddaljenost od obstoječega omrežja).

3.4 OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ Z ELEKTROENERGETSKIM OMREŽJEM

V Sloveniji se je v zadnjih letih elektrodistribucijsko omrežje gradilo oz. širilo tudi na račun posameznih investitorjev in občin, ki so za nemoten razvoj svojih projektov pogosto morali sami in na svoje stroške zgraditi del omrežja za oskrbo z električno energijo.

Minister za okolje in prostor je sprejel Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Ur. list, št. 93/08), s katerim je jasno določil, da če do dogovora med občino in izvajalcem državne gospodarske javne službe distribucije električne energije ne pride, lahko občina na lastne stroške zgradi elektroenergetsko omrežje, če ima v prostorskem načrtu oz. podrobnem prostorskem načrtu in programu opremljanja določeno opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem. Ko občina načrtovano elektrodistribucijsko omrežje zgradi, ga skupaj z zahtevo po povrnitvi stroškov opremljanja stavbnih zemljišč z elektrodistribucijskem omrežjem preda v lastništvo izvajalcu obvezne državne gospodarske javne službe distribucije električne energije. Ta ji stroške opremljanja povrne tako, da se od dne priključitve prvega objekta na to omrežje do celotne višine stroškov zaračunavane storitve na tem omrežju nakazujejo na račun občine.

Pravilnik določa tudi podrobnejšo opredelitev vrste stroškov, ki jih občina lahko prenese na izvajalca obvezne državne gospodarske javne službe distribucije električne energije, način in obdobje njihovega vračanja.

3.5 PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Program opremljanja stavbnih zemljišč je dokument, s katerim občina v skladu s 75. čl. ZPNačrt določi predvsem:

- podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- podlage za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo, ki še ni zgrajena, vendar pa je njena gradnja predvidena z občinskim proračunom v istem ali naslednjem letu,
- komunalno opremo, ki jo je treba zgraditi, in roke za njeno gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora, kadar se s prostorski aktom predvidevajo gradnje nove komunalne opreme.

Na podlagi programa opremljanja občina zavezancem za plačilo komunalnega prispevka izračuna in nato z odmerno odločbo odmeri komunalni prispevek. Tisti del programa opremljanja, ki vpliva na pravice in obveznosti zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, je potrebno sprejeti na občinskem svetu z odlokom.

V praksi je problem v tem, da so programi opremljanja premalo programske, večinoma se uporabljajo le za podlago za odmero komunalnega prispevka. Redko se v njih pojavljajo predvidene občinske investicije v komunalno opremo, za katere bi se opredelili roki izvedbe in porazdelili stroški opremljanja med bodoče zavezance za plačilo komunalnega prispevka, še preden je komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu lokalne gospodarske javne službe.

V praksi so uveljavljene tri vrste programov opremljanja:

- programi opremljanja za območja, ki so po navadi identična območjem načrtovanja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom in pomenijo funkcionalno zaokrožena, še nepozidana in komunalno neopremljena območja,
- programi opremljanja za območja celotne občine za vso obstoječo komunalno opremo,
- programi opremljanja za že obstoječa, že pozidana, a delno komunalno neopremljena območja, ki se dodatno in na novo opremljajo samo z določeno vrsto komunalne opreme (najpogosteje z javnim kanalizacijskim omrežjem).

Pomembno je tudi, da se v primerih, ko za isto območje velja več odlokov o programu opremljanja, med njimi vzpostavijo jasna razmerja. Lahko se zgodi, da občina sprejme

program opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo celotnega območja občine, nekaj let kasneje pa še ločen program opremljanja, ker je dodatno investirala v javno kanalizacijsko omrežje. V tem primeru bi za območja, ki so bila z občinsko investicijo opremljena tudi z javno kanalizacijo veljala dva odloka o programu opremljanja. Občina vedno lahko spremeni in dopolni obstoječ/-e odlok/-e o programu opremljanja ter tako poveča transparentnost in jasnost predpisov.

3.5.1 Program opremljanja stavbnih zemljišč v odnosu do procesa opremljanja stavbnih zemljišč

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč. (74. čl. ZPNačrt) Vendar pa, če bi se sto odstotno držali te določbe, bi to pomenilo, da bi morala biti vsaka investicija v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki ni komunalna oprema, še pred gradnjo ovrednotena in določena v programu opremljanja. To bi pomenilo, da bi občina morala za vsakih 10 metrov pločnika, ki bi jih zgradila, pripraviti oz. spremeniti in dopolniti program opremljanja, pri tem pa na to majhno investicijo v gradnjo pločnika sploh ne bi želela odmeriti komunalnega prispevka. Da ne bi prihajalo do nepotrebnih zapletov, se je zakonodajalec odločil, da občini dovoli graditi komunalno opremo tudi brez programa opremljanja, če oprema, ki je predmet investicije, po vrednosti letno ne presega pet odstotkov sredstev, ki jih je občina v preteklem letu vložila v komunalno opremo. Zanj občina ne more zaračunati komunalnega prispevka, kar pa ne pomeni, da zavezancu ob priključitvi na del vodovoda, ki ga je občina zgradila brez programa opremljanja, ni treba plačati komunalnega prispevka za priključevanje na vodovodno omrežje, četudi je bila celotna investicija na ta del vodovoda ovrednotena na manj kot pet odstotkov tistega, kar so v občini preteklo leto vložili v komunalno opremo. Stroški gradnje tega dela vodovodnega omrežja ob pripravi programa opremljanja se ne smejo šteti k skupnim stroškom opremljanja na tem obračunskem območju za vodovodno omrežje. To pomeni, da se stroški tega dela vodovodnega omrežja ne porazdelijo med zavezance za plačilo komunalnega prispevka, zavezanci, ki pa se bodo na novo priključili na ta del vodovodnega omrežja, pa bodo plačali komunalni prispevek.

3.5.2 Program opremljanja stavbnih zemljišč v odnosu do občinskih prostorskih aktov

Po 74. členu ZPNačrt se programi opremljanja pripravijo na podlagi občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta. To sta po ZPNačrt novi vrsti prostorskih aktov.

Do sprejetja občinskega prostorskega načrta se programi opremljanja stavbnih zemljišč lahko pripravijo na podlagi sedaj veljavnih prostorskih aktov, seveda ob smiselni uporabi Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list RS, št. 80/2007). Po Uredbi se programi opremljanja stavbnih zemljišč lahko pripravijo in sprejmejo za celotno območje občine, lahko pa tudi samo za posamezen del občine. V praksi to pomeni, da občina pripravi in sprejme štiri občinske podrobne prostorske načrte, to pa ne pomeni, da mora pripraviti tudi štiri ločene programe opremljanja, če želi zavezancem na območju teh štirih ureditev odmeriti komunalni prispevek, ampak lahko pripravi samo enega, ki pokrije vsa štiri območja, lahko pa tudi samo dopolni in spremeni veljavni program opremljanja.

3.5.3 Priprava programa opremljanja s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine ter uporaba Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme

Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list, RS 95/2007) je bil sprejet z namenom, da občina, ki v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja, vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, odmerja komunalni prispevek po podlagah tega pravilnika.

Občina tako na posameznih manjših območjih, za katere je na primer pripravila in sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč v skladu z veljavnimi predpisi, komunalnega prispevka ne more več odmerjati na podlagi teh, temveč na podlagi Pravilnika o povprečnih stroških opremljanja. Nezakonita bi bila odmera tudi v primeru, če bi se

komunalni prispevek odmerjal na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč za manjše območje od celotnega območja občine, ki bi bil sprejet na primer leto dni od dneva uveljavitve občinskega prostorskega načrta, obenem pa ne bi obstajal program opremljanja stavbnih zemljišč za celotno območje občine. V takem primeru mora občina odmerjati komunalni prispevek na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme

V Pravilniku o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme je povsem poenostavljena formula za izračun komunalnega prispevka. Povprečni stroški opremljanja so določeni na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta za posamezne vrste komunalne opreme. Komunalni prispevek se odmeri samo za vodovodno, kanalizacijsko in cestno omrežje ter za javne površine. Stroški opremljanja so bili določeni na podlagi povprečja stroškov nekaterih, v tistem času že sprejetih programov opremljanja stavbnih zemljišč po slovenskih občinah, nato pa so se vrednosti še nekoliko zaokrožile navzdol. S tem je pripravljavec predpisa želel motivirati občine, da po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne bi predolgo odlašale s pripravo in sprejetjem programa opremljanja stavbnih zemljišč za celotno območje občine, ker bi z odmerjenimi komunalnimi prispevki na podlagi Pravilnika o povprečnih stroških opremljanja lahko kompenzirala samo manjši delež nastalih dejanskih stroškov gradnje komunalne opreme.

3.5.4 Sprejem in objava odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč

Program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. Lahko se sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine, kot spremembe in dopolnitve takega odloka ali s posebnim odlokom o programu opremljanja, ki mora biti skladen s prostorskim aktom občine.

Načeloma se program opremljanja sprejme kot samostojen odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč, saj je postopek priprave bolj enostaven in manj obsežen kot postopek priprave občinskega prostorskega akta.

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list, št. 80/2007) podrobneje določa obliko in objavo programa opremljanja stavbnih zemljišč. Določa, da je treba, kot odlok, sprejeti celoten program opremljanja ali le tisti del, ki določa:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m² neto tlorisne površine objekta in m² parcele po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih,
- morebitne podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka (olajšave za določene kategorije objektov, razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objekta, možnosti obročnega odplačevanja komunalnega prispevka).

V odloku morajo biti določena obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, določena pa so v primeru, če je iz besedila odloka razvidna njihova enolična identifikacija v grafičnem izrisu teh območij. V praksi to pomeni, da mora biti v odloku objavljena vsaj pregledna karta obračunskih območij posameznih vrst komunalne opreme. Na posameznih obračunskih območjih pa morajo biti oznake, ki jih je potrebno v besedilu odloka navezati na jasno določljiva območja (npr. na enote urejanja prostora iz prostorskih aktov). Če obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme niso identična, je za vsako posamezno vrsto komunalne opreme potrebna posebna pregledna karta (npr. najmanj ena pregledna karta obračunskega območja kanalizacijskega omrežja, najmanj ena pregledna karta obračunskega območja vodovodnega omrežja ...). Odlok o programu opremljanja mora vsebovati jasno navedbo skupnih in obračunskih stroškov po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih. Na podlagi vrednosti skupnih stroškov komunalne opreme je v programih opremljanja razvidno, kakšno premoženje v obliki komunalne opreme se upravlja v posamezni občini. V Odloku morajo biti objavljene vrednosti obračunskih stroškov m² parcele in na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih. Lahko se objavijo morebitna podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, kot so razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine. Če ni določeno, se smatra vrednost meril iz Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (0,50 : 0,50). Če niso določeni faktorji dejavnosti, se šteje, da za vse vrste objektov v občini po Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka velja faktor dejavnosti z vrednostjo 1,0, delne ali celotne oprostitve za določene kategorije objektov ter možnost obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

Če je program opremljanja pripravljen za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove ali rekonstrukcija obstoječe komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, mora le-ta vsebovati tudi podrobnejšo določitev komunalne opreme, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati in roke za gradnjo ali rekonstrukcijo po posameznih enotah urejanja prostora.

Da investitorji lahko v vsakem trenutku preverijo, ali so bili skupni stroški komunalne opreme pravilno izračunani in povzeti iz različnih vrst dokumentacij in ali so bili pravilno upoštevani različni razvojni dokumenti, morajo biti na sedežu občine na vpogled dokumenti dolgoročnega razvojnega načrtovanja in prostorski akti, ki so bili upoštevani pri pripravi programa opremljanja, vsa projektna in investicijska dokumentacija ter drugi dokumenti in strokovne podlage, ki so bili potrebni za določitev višine skupnih in obračunskih stroškov ter obračunskih stroškov na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in po posameznih obračunskih območjih.

3.5.5 Vsebina in namen programa opremljanja stavbnih zemljišč

Na podlagi programa opremljanja občina odmerja komunalni prispevek. Tako program opremljanja lahko vsebuje samo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine ali na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. list, št. 80/2007) v svojem 9. členu določa, da občina lahko sprejme tak odlok o programu opremljanja, ki vsebuje samo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, a le, če ne namerava graditi komunalne opreme v naslednjih štirih letih. V Sloveniji je največ takšnih primerov. Vendar pa je vsebina programa opremljanja lahko širša in lahko vsebuje še dva elementa, ki pa v praksi nista prav pogosta, tako občina poleg podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo lahko določi še podlage za odmero komunalnega prispevka za predvidene investicije v komunalno opremo, če so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto in načrtovane v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu. S programom opremljanja se podrobneje določi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi ali rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine in roki za njeno gradnjo po posameznih enotah urejanja

prostora. Tudi roki in način opremljanja stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem se določijo v programu opremljanja.

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v svojem 5. členu določa komunalno opremo, ki jo je treba zgraditi. Določi se tako, da se najprej ugotovita ustreznost in zmogljivost obstoječe komunalne opreme v posamezni enoti urejanja prostora. Nato se na podlagi analize prostorskega akta in drugih razvojnih aktov občine ugotovi oz. opredeli komunalna oprema, ki jo je treba še zgraditi, pri tem pa se oceni njena zmogljivost in raven oskrbe glede na pričakovane potrebe. Na podlagi teh ugotovitev se oceni še višina stroškov njene gradnje. Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zgraditi, se navede in opiše z osnovnimi podatki ter prikaže na karti v merilu prostorskega akta, ki je podlaga za pripravo programa opremljanja. Zadnji korak pri tem finančno časovnem načrtovalskem elementu programa opremljanja stavbnih zemljišč pa je določitev prednostnih nalog pri gradnji infrastrukture.

V 6. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč je določeno, da program opremljanja določa tudi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po posameznih vrstah in posameznih enotah urejanja prostora, ki jo je treba rekonstruirati. Pri tem je treba upoštevati smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, ki se navezujejo na rekonstrukcijo komunalne opreme in so jih nosilci urejanja prostora dali k prostorskemu aktu.

Roki za gradnjo ali rekonstrukcijo komunalne opreme se opredelijo vsaj za naslednja štiri leta. Za vsako posamezno leto se določi, katero komunalno opremo je treba zgraditi ali rekonstruirati. Uredba pa določa še, da morajo biti v programu opremljanja z datumom predvidenega začetka in datumom predvidenega dokončanja opredeljeni vsaj pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi, izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov, gradnja ali rekonstrukcija komunalne opreme ter tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo.

3.5.6 Podlage za odmero komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju in Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč določata podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so naslednje:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- izračunani skupni in obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun stroškov na enoto mere (preračun obračunskih stroškov opremljanja na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih),
- morebitna podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Zgoraj naštetih podlage so obvezne sestavine programa opremljanja stavbnih zemljišč. Posameznemu zavezancu se lahko za plačilo komunalnega prispevka izračuna in odmeri komunalni prispevek.

Podlage se lahko pripravijo za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, prav tako pa tudi za predvideno v občinskem proračunu za tekoče oz. naslednje leto.

3.5.7 Obračunska območja

Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme je območje, kjer se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oz. območje njene uporabe, pravi Zakon o prostorskem načrtovanju stavbnih zemljišč. Določijo se za obstoječo in predvideno komunalno opremo iz občinskega proračuna (načrt razvojnih programov) za tekoče ali naslednje leto. Vsaka posamezna vrsta komunalne opreme (vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, omrežje občinskih cest ...) ima svoje obračunske območje. Če je komunalna oprema namenjena objektom na območjih več občin, se na obračunskem območju posamezne občine upošteva le sorazmerni delež stroškov te komunalne opreme.

Razdelitev celotnega območja občine na več obračunskih območij pripomore, da posamezni investitor oz. zavezanec za komunalni prispevek plača bolj dejanske stroške obremenitve komunalne opreme, ki jih s svojo investicijo povzroči.

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč določa, da se obračunska območja ob spremembah in dopolnitvah programa opremljanja lahko združujejo ali delijo, če so izpolnjeni pogoji iz uredbe, ter da se za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme na celotnem območju občine.

3.5.8 Določitev skupnih stroškov komunalne opreme

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme na obračunskem območju. Skupni stroški vključujejo:

- stroške projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme,
- stroške pridobitve zemljišč,
- stroške gradnje komunalne opreme.

Ne vključujejo pa:

- vzdrževanje,
- obnavljanje,
- popravilo,
- nadomeščanje komunalne opreme.

Skupni stroški se določajo na osnovi investicijske dokumentacije, proračuna, dejanskih stroškov, evidenc iz poslovnih knjig ali ocene nadomestitvenih stroškov.

Financirajo se iz občinskega proračuna, proračuna države, komunalnega prispevka in iz drugih virov.

Skupne stroške za kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme se določijo:

$$C_{m(i)} = S_{(i)}/L_{(i)}$$

$S_{(i)}$... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto komunalne opreme na celotnem območju občine

$L_{(i)}$... dolžina voda posamezne vrste komunalne opreme oz. površina javne površine na celotnem območju občine

$Cm_{(i)}$... skupni strošek za kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme

Skupni stroški se za vsako vrsto komunalne opreme na obračunskem območju določijo:

$$S_{(ij)} = L_{(ij)} * Cm_{(i)}$$

$S_{(ij)}$... višina skupnih stroškov za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju

$L_{(ij)}$... dolžina voda posamezne vrste komunalne opreme oz površina javne površine na obračunskem območju

$Cm_{(i)}$... skupni strošek za dolžinski oz. kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme

3.5.9 Določitev obračunskih stroškov komunalne opreme

Ko so določeni skupni stroški posamezne vrste komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, je treba določiti še obračunske stroške, to so stroški, ki se bodo dejansko prenesli med zavezance za plačilo komunalnega prispevka na obračunskem območju te komunalne opreme.

Konkretno se obračunski stroški izračunajo tako, da se določijo kot odstotni delež skupnih stroškov. Tako se občina lahko odloči, da bodo obračunski stroški, ki jih bo zbrala iz naslova komunalnega prispevka, predstavljali na primer 30 odstotkov skupnih stroškov, pri tej določitvi pa mora upoštevati dejstvo, da so skupni stroški glede na vire financiranja sestavljeni iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in drugih virov. V uredbi je postavljena omejitev občini pri določitvi odstotnega deleža skupnih stroškov, ki naj bi predstavljali obračunske stroške. Delež skupnih stroškov, ki bo pokrit s komunalnim prispevkom za posamezno vrsto komunalne opreme, mora biti določen na ravni celotne občine, če se pripravlja program opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo na celotnem območju občine. Na primer, če se na enem obračunskem območju obračuna v obliki komunalnega prispevka za vodovodno omrežje 60 odstotkov skupnih stroškov, mora biti tak delež tudi na vseh drugih obračunskih območjih vodovodnega omrežja. Če se program opremljanja pripravi le za del območja občine, se deleži skupnih stroškov

posamezne vrste komunalne opreme po posameznih območjih lahko razlikujejo, vendar razlika med največjim in najmanjšim deležem ne sme presežati višine najmanjšega deleža.

Obračunske stroške je treba preračunati na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme na konkretnem obračunskem območju.

3.5.10 Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere

Za potrebe odmere komunalnega prispevka je potrebno izračunane obračunske stroške (po spodnjem obrazcu) preračunati na enoto mere.

$$Cp_{(ij)} = OS_{(ij)} / \Sigma A_{(j)}$$

$$Ct_{(ij)} = OS_{(ij)} / \Sigma T_{(j)}$$

Legenda:

$Cp_{(ij)}$... strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

$Ct_{(ij)}$... strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

$OS_{(ij)}$... obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo na obračunskem območju

$\Sigma A_{(j)}$... vsota površin vseh parcel oz. delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine, namenjene objektom grajenega javnega dobra

$\Sigma T_{(j)}$... vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju

Neto tlorisna površina objekta 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 obstoječih objektov in dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se izračunajo na podlagi prostorskega akta občine in regije.

Kot vsota površin vseh parcel oz. delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljena

gradnja. Tako dobljena vrednost se zmanjša za površine, namenjene objektom grajenega javnega dobra (občinske ceste ali druge občinske javne površine).

Stroški opremljanja se izračunajo za vsako vrsto komunalne opreme posebej po obračunskih območjih. Obračunski stroški opremljanja m^2 parcele oz. njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ($C_{p(ij)}$) in stroški opremljanja m^2 neto tlorisne površine z določeno komunalno opremo ($C_{t(ij)}$) 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.

Če se pripravlja program opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, preračunani obračunski stroški na enoto mere na obračunskih območjih komunalne opreme iste vrste v posamezni občini ne smejo bistveno odstopati (razlika med najvišjimi in najnižjimi stroški na enoto mere ne sme biti več kot dvakratna).

3.6 KOMUNALNI PRISPEVEK

S programom opremljanja se za vsako posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju določi strošek opremljanja m^2 parcele $C_{p_{ij}}$ in strošek na m^2 neto tlorisne površine objekta $C_{t_{ij}}$, ki se ju nato uporabi pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka zavezancu za njegovo plačilo.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Lahko se odmeri za posamezno vrsto komunalne opreme, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.

S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oz. mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja. S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

3.6.1 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju v svojem 80. členu določa, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor ali lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. Zavezanec za komunalni prispevek je torej:

- investitor, ki bo svoj (s projektom predvideni) objekt na novo priključil na komunalno opremo,
- lastnik obstoječega objekta, ki se bo na novo priključil na posamezno vrsto komunalne opreme (npr. na kanalizacijsko omrežje),
- lastnik obstoječega objekta, ki spreminja njegovo neto tlorisno površino in
- lastnik obstoječega objekta, ki spreminja njegovo namembnost.

3.6.2 Merila za odmero

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. To določa Zakon o prostorskem načrtovanju v svojem 82. členu. Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka določa Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 33/07), občina pa lahko v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju predpiše podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, ki jih mora sprejeti v obliki samostojnega odloka o podrobnejših merilih ali kot del odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč.

3.6.2.1 Določitev parcele

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka za parcelo, za katero se odmeri komunalni prispevek, smatra zemljiško parcelo ali njen del, na katerem je mogoče graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov. V grafičnem ali tekstualnem delu občinskega prostorskega akta je določeno, na katerem delu zemljiške parcele je dovoljeno graditi. Lahko je določeno v tekstualnem delu z zgornjo in spodnjo mejo velikosti parcele ali na kak drug način, le če v občinskem prostorskem aktu takih določb ni, se komunalni prispevek odmeri za velikost parcele, ki je v skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka zmnožek površine stavbišča z 1,5.

3.6.2.2 Določitev neto tlorisne površine objekta

Po pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka je neto tlorisna površina objekta seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po slovenskem standardu SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov.

3.6.2.3 Določitev opremljenosti stavbnega zemljišča

Zakon o prostorskem načrtovanju pravi, da se opremljenost stavbnega zemljišča s posameznimi vrstami komunalne opreme določi tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oz. uporaba katere vrste komunalne opreme mu je omogočena.

3.6.2.4 Določitev namembnosti objekta

V skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju se namembnost objekta upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov v formuli za izračun komunalnega prispevka uporabljajo različne vrednosti faktorja dejavnosti ($K_{(dejavnost)}$). Lahko pa se za posamezne vrste objektov predpišejo delne ali celotne oprostitve plačila komunalnega prispevka. Objekti se razvrščajo v kategorije, za katere se lahko določijo različni faktorji dejavnosti, glede na dejavnosti v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena.

3.6.2.5 Izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo

Glede na Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka se za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo šteje gradnja tiste vrste komunalne opreme, na katero dotlej lastnik ni mogel priključiti objekta oz. mu njena uporaba ni bila omogočena. V takem primeru se zavezancem za komunalni prispevek izda odmerna odločba po uradni dolžnosti.

3.6.2.6 Določitev podrobnejših meril za odmero komunalnega prispevka

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka lahko določi občina:

- različne faktorje dejavnosti za različne kategorije objektov od 0,7 do 1,3,

- razmerje med deležem parcele (D_p) in deležem neto tlorisne površine objekta (D_t), pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3 : 0,7 za en ali drug delež in morajo biti enaki na vseh obračunskih območjih v občini,
- možnost obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

Če se občina ne odloči za določitev podrobnejših meril, se pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka upoštevajo privzete vrednosti iz Pravidnika o merilih za odmero komunalnega prispevka, te pa so:

- $K_{(dejavnost)} = 1,0$
- $D_p = 0,5$
- $D_t = 0,5$

3.6.3 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se izračuna tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za vsako posamezno komunalno opremo se določi znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Seštevek zneskov posamezne vrste komunalne opreme je komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu. Znesek posamezne komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, po naslednji enačbi:

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

Legenda:

$KP_{(ij)}$... 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

D_p ... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$)

$Ct_{(ij)}$... obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

$A_{(tlorisna)}$... neto tlorisna površina objekta

D_t ... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D_p + D_t = 1$)

$K_{(dejavnost)}$... faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je $K_{(dejavnost)}$ enak 1,0),

i ... indeks posamezne vrste komunalne opreme,

j ... indeks posameznega obračunskega območja.

Delež, ki odpade na parcelo, se dobi tako, da se površino parcele pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m^2 parcele na obračunskem območju in deležem parcele.

Delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta, se dobi tako, da se neto tlorisno površino objekta pomnoži z obračunskimi stroški, preračunanimi na m^2 neto tlorisne površine v obračunskem območju in deležem neto tlorisne površine objekta.

Zakon o prostorskem načrtovanju stavbnih zemljišč v 79. členu v primeru, ko občina v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme programa opremljanja vključno s podlagami za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine, določa, da komunalni prispevek odmerja na podlagi Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Ur. list RS, št. 95/2007). Pri tem se uporablja povsem poenostavljena formula za izračun:

$$KP_i = (A_{parcela} * Cp_i) + (A_{tlorisna} * Ct_i)$$

KP_i ... znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme

$A_{(parcela)}$... površina parcele

Cp_i ... povprečni obračunski stroški na m^2 parcele za posamezno vrsto komunalne opreme

$A_{(tlorisna)}$... neto tlorisna površina objekta

Ct_i ... povprečni obračunski stroški na m^2 neto tlorisne površine objekta za < posamezno vrsto komunalne opreme

i ... indeks posamezne vrste komunalne opreme

1. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da se za objekte, za katere ni možno izračunati oz. določiti neto tlorisne površine objekta, komunalni prispevek odmeri le od površine parcele, tako dobljena vrednost pa se ob

odmeri pomnoži s faktorjem 2,0. Objekti, ki se priključujejo na komunalno opremo oz., jo potrebujejo za svoje funkcioniranje, ni jim pa mogoče določiti neto tlorisne površine, na primer zasebna letališča, zasebna pristanišča, zasebno košarkarsko igrišče.

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oz. namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oz. namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

3.6.4 Način odmere komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju odmeri v dveh primerih:

- kadar se odmerja za potrebe gradnje in organ prejme zahtevo zavezanca oz. od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja in
- kadar je zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo treba izdati novo odločbo o komunalnem prispevku po uradni dolžnosti.

Kadar se komunalni prispevek odmerja na zahtevo zavezanca, mora biti zahtevi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka. Enako velja v primeru, kadar se postopek odmere komunalnega prispevka začne po uradni dolžnosti, potem ko občina prejme od upravne enote obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če investitor z vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja zahteva, da vlogo za odmero komunalnega prispevka posreduje občini upravna enota, mora skladno s Pravilnikom o projektni dokumentaciji ob vložitvi zahteve predložiti dodaten izvod vodilne mape, del katerega potem upravna enota posreduje občini kot vlogo v zavezančevem imenu.

3.6.5 Oprostitev plačila komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju jasno določa dovoljene oprostitve plačila komunalnega prispevka. Tako se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne

infrastrukture (na primer objekti in omrežja javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja).

Občina lahko v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju 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. Tako vrsto oprostitev mora občina predpisati in sprejeti z odlokom. Za te kategorije objektov velja, da občina lahko določi celotno oprostitev, ne pa tudi delnih oprostitev plačila. Občini v teh primerih oproščenih sredstev v enaki višini ni treba nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

Delna ali celotna oprostitev plačila komunalnega prispevka se lahko predpiše za gradnjo vseh ali posameznih vrst nestanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, vendar pa mora občina v tem primeru oproščena sredstva v neki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

3.6.6 Namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom

Zakon o prostorskem načrtovanju v svojem 84. členu določa, da je komunalni prispevek namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme, občina pa mora z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določiti komunalni prispevek kot namenski prihodek. Zakon določa tudi, da občina lahko sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, porablja samo za namen gradnje komunalne opreme, skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna in programom opremljanja.

V skladu z 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč zagotovi tudi, da se zaradi natančne opredelitve skupnih stroškov, ki v občini pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme, odhodki in drugi izdatki za komunalno opremo izkazujejo po kontih in podkontih, ki natančno določajo oz. razmejujejo vsebino porabe sredstev po ekonomskih in funkcionalnih namenih ter po neposrednih proračunskih porabnikih.

3.7 POGODBA O OPREMLJANJU IN POGODBA O PRIKLJUČITVI

V skladu z 78. Členom zakona o prostorskem načrtovanju se s pogodbo o opremljanju investitor in občina dogovorita, da bo investitor na zemljišču, na katerem namerava graditi, sam zgradil del (posamezno vrsto komunalne opreme) ali celotno komunalno opremo. Ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja, mora pa biti načrtovana v prostorskem aktu. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju samo, če ima sprejet program opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na celotnem območju občine. Občina je dolžna vso zgrajeno komunalno opremo prevzeti v upravljanje, s tem da mora biti komunalna oprema skladna s pogodbo in imeti uporabno dovoljene. Tako investitor plača del komunalnega prispevka v naravi (če stroške z izgradnjo komunalne opreme nosi sam) in delno v denarju (za tisti del obremenjene obstoječe komunalne opreme, na katero bo priključil na novo zgrajeno komunalno opremo).

Pogodba o opremljanju je namenjena temu, da se komunalna oprema sploh izvede in se s tem omogoči gradnja objektov, pogodba o priključitvi pa je namenjena zagotavljanju priključitve, potem ko je komunalna oprema že zgrajena oz. Je njena gradnja zagotovljena. S pogodbo o priključitvi občina in investitor ob plačilu komunalnega prispevka uredita medsebojne obveznosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo, predvsem z vidika rokov (81. Člen zakona o prostorskem načrtovanju stavbnih zemljišč). Zavezanec ima za plačilo komunalnega prispevka po zakonu pravico od občine zahtevati sklenitev te pogodbe. Se pa postavlja vprašanje, ali ima občina obveznost sklenitve ali pa lahko investitorjevo zahtevo zavrne. Problem je, da zakon nikjer izrecno ne tolmači tako, da bi občini naložil obveznost sklenitve pogodbe, če to zahteva investitor. Zaradi premalo jasno formulirane obveznosti sklenitve pogodbe se lahko pojavljajo različna stališča.

Poraja se vprašanje, zakaj sta potrebni ti dve pogodbi, če so rešitve določene že z zakonom. Opremljanje stavbnih zemljišč je tako ali tako izvirna naloga občine (77. Člen ZPNačrt), s plačilom komunalnega prispevka pa je zavezancu zagotovljena priključitev objekta na že zgrajeno komunalno opremo oz. mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot določa program opremljanja.

Kljub zakonsko določeni nalogi zagotavljanja komunalne opreme občine pogosto finančno ne zmorejo bremena opremljanja. Investitorji, ki so pripravljene graditi na zemljiščih, ki so po prostorskih aktih občine namenjena za gradnjo, tako ne morejo začeti graditi, dokler občina ne opravi svoje zakonske naloge in teh zemljišč ne opremi s predvideno komunalno opremo, saj Zakon o prostorskem načrtovanju stavbnih zemljišč nedvoumno določa, da je gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, dovoljena le na opremljenih stavbnih zemljiščih. V izogib temu problemu, ki vpliva na investicijsko aktivnost in dinamiko gradnje po slovenskih občinah, Zakon v svojem 72. Členu dopušča gradnjo objektov tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja še opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Z lastno gradnjo komunalne opreme investitor pride do opremljenega stavbnega zemljišča in zgradi na njem načrtovane objekte, občino pa razbremeni obveznosti opremljanja teh zemljišč.

Pogodba o priključitvi je namenjena zagotovitvi dejanske priključitve zgrajenega objekta na komunalno opremo. Za investitorje je plačilo komunalnega prispevka velik strošek, priključitev na sisteme komunalne opreme pa je pogoj, da se bo zgrajeni objekt lahko uporabljal. Z vidika investitorja je zagotovitev priključitve in natančna opredelitev rokov zanj ključnega pomena, zato lahko od občine zahteva sklenitev pogodbe, s katero se uredijo te obveznosti. Torej gre pri pogodbi o priključitvi samo za možnost dodatne utrditve in natančnejše opredelitve obveznosti občine do investitorja.

4 TRENUTNO STANJE NA PODROČJU PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V MESTNI OBČINI KRANJ

Komunalni prispevek se danes odmerja na podlagi Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Mestno občino Kranj (Uradni list RS, št. 106/2008), ki temelji na Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), Uredbi o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) in Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007).

Nov Odlok se je sprejel predvsem zato, da bi se občini zagotovilo odmerjanje komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na celotnem območju občine zaradi spremenjene zakonodaje in da bi se komunalni prispevek odmerjal skladneje z dejanskimi vložki občine v komunalno opremo.

V času pripravljanja Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Mestno občino Kranj (Uradni list RS, št. 106/2008) je občina od Ministrstva za okolje in prostor prejela upravni nadzor nad zakonitostjo Odloka, ki je bil takrat v veljavi (Odlok o komunalnem prispevku v Mestni občini Kranj, Uradni list, št. 31/2003). S strani ministrstva je bil z dopisom podan predlog, da se na osnovi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) v treh mesecih od prejema dopisa sprejme nov odlok za vso obstoječo komunalno opremo za celotno območje Mestne občine Kranj, ne glede na to, da še ni sprejet občinski prostorski načrt. Tako se je na podlagi državnih pravnih aktov in upravnega nadzora ministrstva, občinska zakonodaja dokaj hitro uskladila z državno.

Po sprejetju občinskega prostorskega načrta se bo na njegovi podlagi v roku šestih mesecev izdelal nov program opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo na celotnem območju Mestne občine Kranj. Občinski prostorski načrt Mestne občine Kranj je v tem času ravno v fazi javne razgrnitve in javne obravnave.

Na osnovi sedanjega odloka se komunalni prispevek lahko odmeri za stroške obstoječe komunalne opreme in manjši del predvidene. V primeru novih, večjih investicij, kjer bo potrebno zgraditi novo komunalno opremo, ki bo namenjena izključno novi investicijski gradnji oz. večjemu območju, bo za to območje potrebno izdelati nov program opremljanja. Takšen primer je predstavljen v nadaljevanju diplomskega dela. V tem programu opremljanja se bodo povzeli obračunski stroški iz obstoječega programa opremljanja in novi stroški, ki bodo nastali z izgradnjo nove komunalne opreme.

4.1 ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA MESTNO OBČINO KRANJ

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju je komunalni prispevek plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- vodovod,
- kanalizacija,
- daljinsko ogrevanje,
- plinovod,
- ceste,
- javne odprte in zelene površine in
- površine za ravnanje z odpadki.

Odmera komunalnega prispevka se vrši:

- za objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca,
- za objekte, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje ob priključitvi, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti,
- zaradi izboljšanja opremljenosti parcele, po uradni dolžnosti.

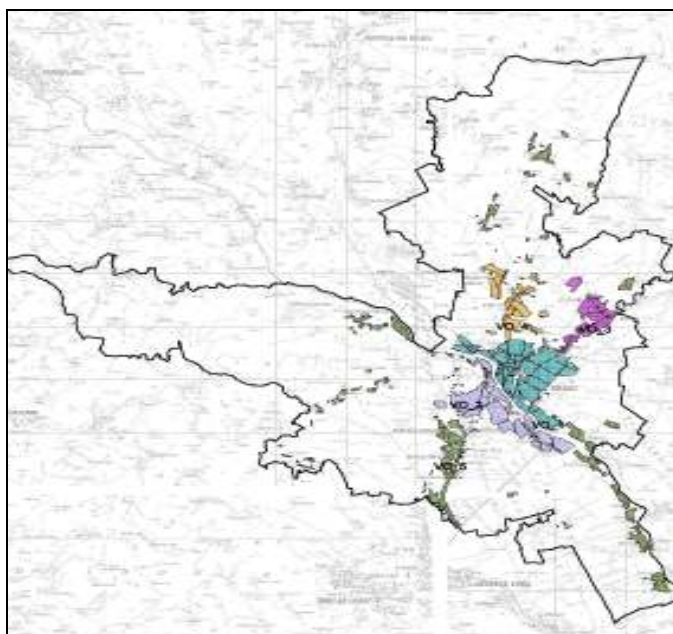
4.1.1 Podlage za odmero komunalnega prispevka

4.1.1.1 *Obračunska območja*

Obračunsko območje je določeno za posamezno komunalno opremo posebej in praviloma ni odvisno od poselitve. Upoštevali so se podatki prostorskega plana. Bistveni vhodni podatek je možnost, da se je na določenem stavbnem zemljišču možno priključiti na komunalno opremo brez dodatne širitve obstoječega omrežja.

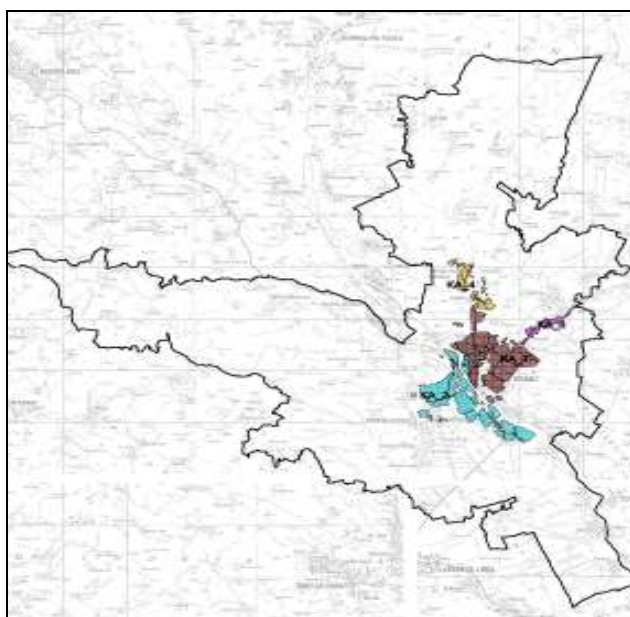
Tako ima Mestna občina Kranj 5 obračunskih območij za vodovod, 4 obračunska območja za kanalizacijo in 1 obračunsko območje za ceste, plinovod, daljinsko ogrevanje in površine za ravnanje z odpadki. Obračunska območja so v nadaljevanju prikazana tudi v sliki.

Slika 1: Obračunska območja vodovoda



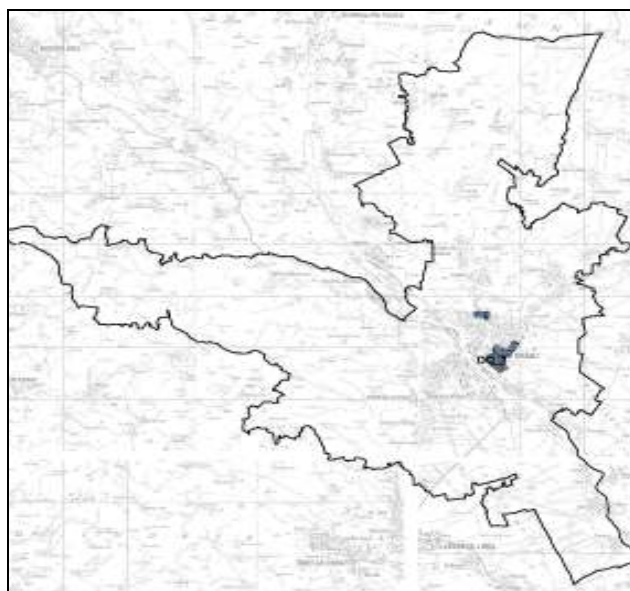
Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Slika 2: Obračunska območja kanalizacije



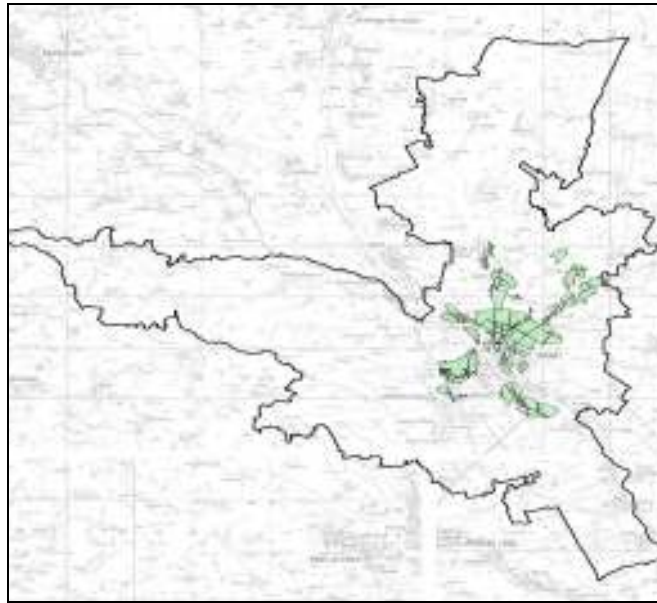
Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Slika 3: Obračunska območja daljinskega ogrevanja



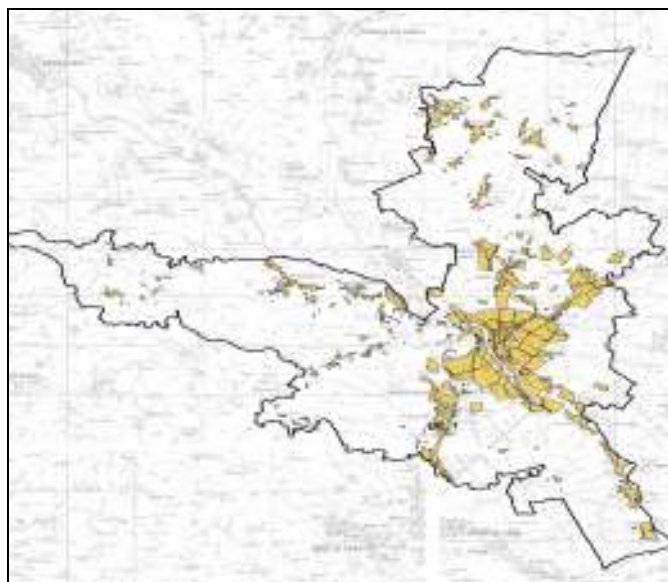
Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Slika 4: Obračunsko območje plinovoda



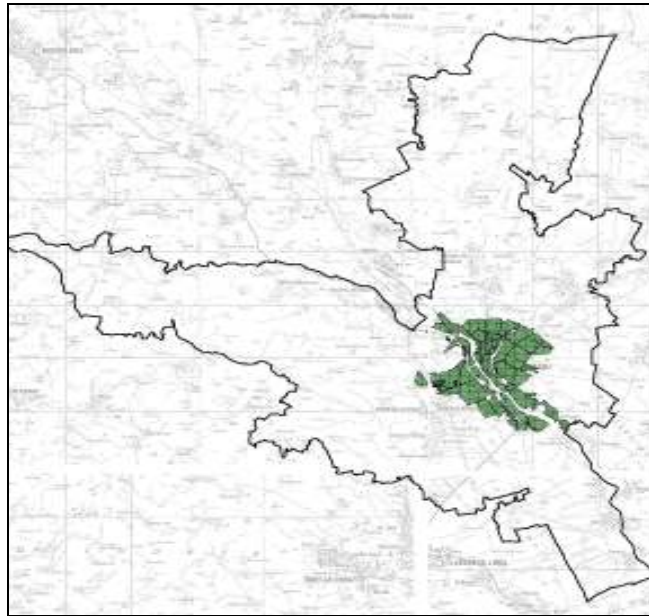
Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Slika 5: Obračunska območja javnih cest



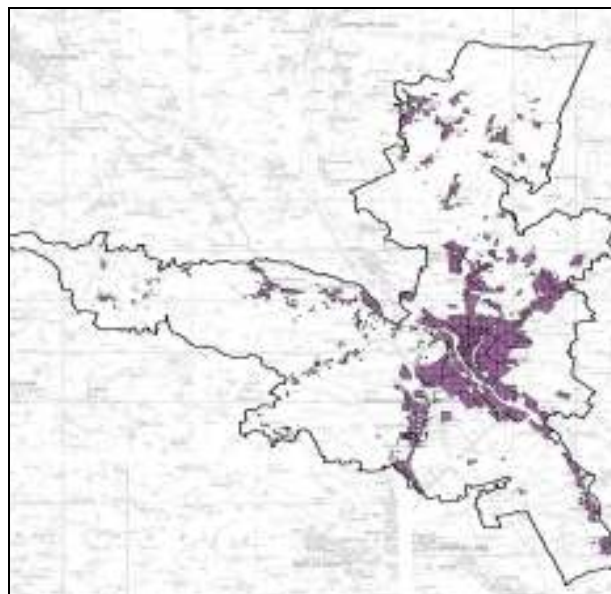
Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Slika 6: Obračunska območja javnih odprtih in zelenih površin



Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Slika 7: Obračunska območja površin za ravnanje z odpadki



Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

4.1.1.2 Skupni stroški

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme.

Osnova za določanje stroškov opremljanja na območju Mestne občine Kranj so bili podatki upravljavca komunalne opreme in občine. Za posamezno komunalno opremo so določeni normirani stroški na tekoči meter oz. za ceste ter javne odprte in zelene površine na kvadratni meter. Na osnovi tega so izračunani skupni stroški za posamezno komunalno opremo.

Tabela 3: Skupni stroški posamezne komunalne opreme

Komunalna oprema	Skupni stroški (EUR)
Vodovod	36.692.956
Kanalizacija	84.380.691
Ceste	187.012.666
Plinovod	13.906.756
Daljinsko ogrevanje	3.038.446
Javne odprte in zelene površine	7.457.524
Površine za ravnanje z odpadki	884.523
Skupaj	333.373.562

Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

4.1.1.3 Obračunski stroški

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev komunalnega prispevka. Obračunski stroški so se določili tako, da so skupnim stroškom odšteli sredstva financiranja komunalne opreme, ki niso bila sredstva občinskega proračuna oz. sredstva komunalnega prispevka. Ta sredstva so poimenovani kot drugi viri (takse, evropska in državna sredstva, samoprispevki ...).

Tabela 4: Drugi viri

Komunalna oprema	Drugi viri (EUR)
Vodovod	2.497.877
Kanalizacija	5.812.800
Ceste	0
Plinovod	0
Daljinsko ogrevanje	0
Javne odprte in zelene površine	0
Površine za ravnanje z odpadki	0
Skupaj	8.310.677

Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Tabela 5: Obračunski stroški posamezne komunalne opreme

Komunalna oprema	Obračunski stroški (EUR)
Vodovod	34.195.079
Kanalizacija	78.567.891
Ceste	187.012.666
Plinovod	13.906.756
Daljinsko ogrevanje	3.038.446
Javne odprte in zelene površine	7.457.524
Površine za ravnanje z odpadki	884.523
Skupaj	325.062.885

Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Za odmero komunalnega prispevka je potrebno obračunske stroške preračunati na enoto mere.

$$C_{(pi)} = S_{(o)} / \Sigma A_{(j)}$$

$$C_{(ti)} = S_{(o)} / \Sigma T_{(j)}$$

Pomen oznak:

$C_{(pi)}$	strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo
$C_{(ti)}$	strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno komunalno opremo
$S_{(o)}$	obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo
$\Sigma A_{(j)}$	vsota površin vseh parcel oz. delov parcel znotraj obračunskega območja
$\Sigma T_{(j)}$	vsota površin vseh neto tlorisnih površin znotraj obračunskega območja

Neto tlorisna površina objekta 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 obstoječih objektov in dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine.

Kot vsota površin vseh parcel oz. delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Tako dobljeno vrednost se zmanjša za površine, namenjene objektom grajenega javnega dobra.

Stroški opremljanja se izračunajo za vsako vrsto komunalne opreme posebej po obračunskih stroških.

4.1.1.4 Podrobnejša merila komunalnega prispevka

- Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objekta je 0,5 : 0,5.
- Faktor dejavnosti je 1, razen za vrste objektov, ki so navedeni v spodnji preglednici, ki so določeni po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne kvalifikacije vrst objektov in po
- določitvi objektov državnega pomena – CC-SI (uradni list RS, št. 33/2003).

Tabela 6: Faktorji dejavnosti

Vrsta objekta	Faktor dejavnosti
Večstanovanjske stavbe	1,3
Stanovanjske stavbe za posebne namene	0,9
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	0,7
Gostilne, restavracije in točilnice	1,3
Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	0,7
Upravne in pisarniške stavbe	1,2
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	1,2
Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njim povezane stavbe	1,3
Garažne stavbe	0,9
Industrijske stavbe in skladišča	0,7
Stavbe splošnega družbenega pomena	0,9
Igralnice, diskoteke, glasbeni paviljoni in podobno	1,3
Druge nestanovanjske stavbe	0,7

Vir: Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj (2008)

Faktor dejavnosti za tiste dele podzemnih etaž v stavbah, razen za eno ali dvostanovanjske stavbe, ki so namenjeni parkiranju, je 0,7, pri čemer se za te površine določijo obračunski stroški le za ceste in vodovod.

4.1.2 Oprostitev plačila

Že po samem zakonu se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, poleg tega pa je v Mestni občini Kranj predvidena oprostitev še za objekte, ki se gradijo s sredstvi občinskega proračuna.

5 PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA KOMUNALNO OPREMLJANJE NASELJA STRUŽEVO

V 79. Členu Zakona o prostorskem načrtovanju je določeno, da se lahko za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča komunalni prispevek odmeri z odločbo po uradni dolžnosti. Da se delež stroškov investicij v novo komunalno opremo lahko zaračuna tudi že obstoječim objektom, je treba v skladu z Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč pripraviti program opremljanja stavbnih zemljišč za to investicijo, v njem določiti stroške investicije v komunalno opremo in določiti delež, ki se bo financiral s sredstvi občanov ter program opremljanja sprejeti z odlokom na občinskem svetu. Na podlagi sprejetega odloka lahko pristojni občinski organ po uradni dolžnosti izda občanom odmerne odločbe o plačilu komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

Program opremljanja stavbnih zemljišč je izdelan za gradnjo komunalne opreme za naselje Struževo, v Mestni občini Kranj. Program opremljanja obravnava novogradnjo oz. rekonstrukcijo komunalne opreme v naselju Struževo. S programom opremljanja se je določilo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno opremo, ki jo je treba zgraditi skladno s prostorskim aktom občine in roke za gradnjo komunalne opreme po posameznih enotah urejanja prostora.

Zavezancem, ki so predpisane obveznosti za obstoječo komunalno opremo že izpolnili, se odmerijo le stroški izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. V tem primeru se bo komunalni prispevek odmeril samo za gradnjo kanalizacijskega omrežja, čeprav se bo poleg novogradnje izvajala tudi rekonstrukcija vodovoda, vendar pa že po samem Zakonu in Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča ni mogoče šteti izboljšav, ki so posledica napredka tehnologije, vzdrževanja, obnavljanja ali nadomeščanja obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te opreme, prilagajanja obstoječe komunalne opreme oskrbnim in tehničnim standardom in odpravljanja pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje ni mogoče prenesti na obstoječe objekte.

5.1 PODLAGE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Osnova za izdelavo programa opremljanja je Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) in Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 33/2007).

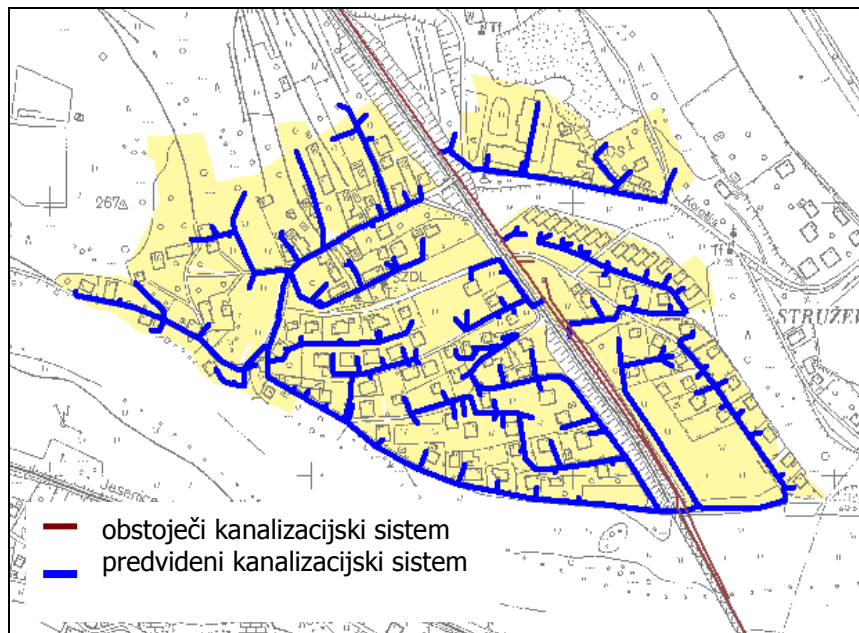
Podlaga za izdelavo PO je projektna dokumentacija: Fekalno kanalizacijsko omrežje Struževo, Protim Ržišnik Perc arhitekti in inženirji, d. o. o., št. projekta K830/04.

5.2 OPIS OBMOČJA OPREMLJANJA

Program opremljanja obravnava rekonstrukcijo odsekov vodovoda in novogradnjo kanalizacije in priključkov na obstoječe kanalizacijsko omrežje na območju naselja Struževo. Program opremljanja zajema še izračun skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, preračun obračunskih stroškov na m² parcele oziroma na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih, podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, roke za gradnjo in rekonstrukcijo komunalne opreme, grafični prikaz obravnavane komunalne opreme, grafični izris obračunskih območij posameznih vrst komunalne opreme.

Obravnavano območje zajema jugozahodni in južni del naselja Struževo. Severovzhodni del naselja Struževa ima že zgrajeno fekalno kanalizacijo. Obstoječi objekti imajo odvod meteornih in fekalnih odplak v greznice oz. ponikovalnice. Nekateri objekti imajo speljane ponikovalnice tudi v bližnji vodotok Savo. Poleg tega dela področja že poteka t. i. zbirni kanal GZ 7. Na delu, razvidnem iz situacije, ima zbirni kanal že zgrajen razbremenilnik visokih voda z iztokom v Savo. Sam zbirni kanal poteka skozi Struževo ob železniški progi in prečka Savo preko železniškega mostu, od koder nadaljuje proti centralni čistilni napravi v Kranju.

Slika 8: Obstoječi in predvideni kanalizacijski sistem na obravnavanem območju naselja Stružev

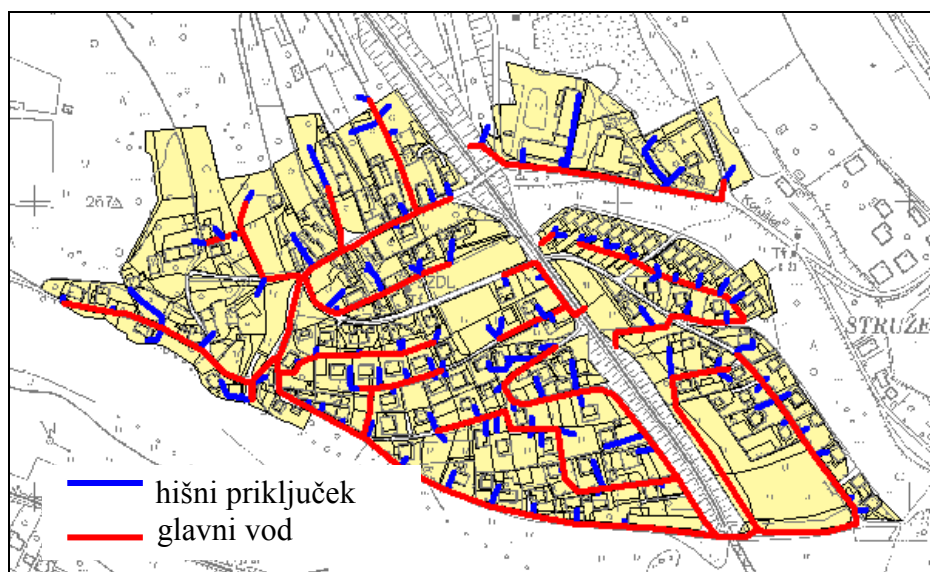


Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Stružev (2008, str. 13)

Med uporabljenimi materiali kanalizacijskih cevi prevladuje beton, ki pa se od leta 1998 ne vgrajuje več, saj so se pojavile težave pri zagotavljanju vodotesnosti cevovoda, zato se od takrat naprej vgrajujejo cevi in jaški izključno iz plastičnih materialov.

Kanalizacija je predvidena v ločenem sistemu in grajena na način, ki zagotavlja vodotesnost.

Slika 9: Predvideni kanalizacijski sistem v naselju Struževo (javni vodi, hišni priključki)



Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 13)

5.3 GRADBENE PARCELE IN NETO TLOORISNE POVRŠINE

Vsota gradbenih parcel na obračunskem območju je enaka velikosti obračunskega območja brez površin javnih cest. Termin gradbena parcela se sicer ne uporablja več, sem jo pa uporabila, ker ta izraz uporablja program opremljanja.

Za preračun so bili upoštevani naslednji podatki o parcelah (A) in neto tlorisnih površinah (T):

Tabela 7: Podatki o parcelah in neto tlorisnih površinah

Komunalna oprema	ΣA_j (m ²)	ΣT_j (m ²)
Skupaj	136.632	40.973
Obstoječi objekti	108.477	32.530
Prazne parcele	28.155	8.443

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 9)

Podatki so vzeti iz popisa parcel s pripadajočimi hišnimi številkami, neto tlorisnimi površinami in površinami gradbenih parcel.

5.4 INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5.4.1 Skupni stroški gradnje komunalne opreme

Zajemajo posredne in neposredne stroške v izgradnjo nove komunalne opreme. Neposredni stroški so stroški gradnje in opreme posamezne komunalne opreme ter stroški pridobivanja zemljišč. Posredni stroški so stroški dokumentacije, financiranja in stroški organizacije izvedbe del skupaj s stroški nadzora. Po projektni dokumentaciji so povzeti skupni stroški, dodani pa so še stroški služnosti, projektne in tehnične dokumentacije ter organizacije izvedbe del.

Tabela 8: Skupni stroški po posamezni komunalni opremi

Šifra stroška	Aktivnost	Enota mere	Količina	Cena/enoto EUR	Strošek EUR (brez DDV)
1	2	5	6	7	8 = 6 * 7
Predvideno kanalizacijsko omrežje					
	Načrtovana kanalizacija	m	3.370	268,07	903.396
11	Stroški gradnje in oprema				903.396
	Projektna in tehnična dokumentacija		5 %		45.170
	Služnost		Podatki občine		21.324
	Organizacija izvedbe del		4,5 %		40.653
	Skupni stroški investicije				1.010.543

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 17)

5.4.2 Drugi viri financiranja

Drugi viri financiranja v kanalizacijsko omrežje so okoljska dajatev za onesnaževanje okolja zaradi odvajanja odpadnih voda, kohezijski skladi, amortizacija in investicijska cena (ta se plačuje pri plačilu storitev odvajanja in čiščenja odpadnih vod). Določeni so na podlagi gradiva za sejo za določitev investicijske cene (Predlog za povišanje cen dejavnosti odvajanja komunalnih in padavinskih voda v Mestni občini Kranj ter uvedba investicijske cene na področju odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih voda ter področju oskrbe s pitno vodo z dne 21. 11. 2007), in sicer kot 97,7-odstotni delež komunalnega prispevka v celotni investiciji za obdobje 10 let.

Tabela 9: Drugi viri financiranja gradnje komunalne opreme

Komunalna oprema	Drugi viri financiranja (EUR brez DDV)
kanalizacijsko omrežje	987.301

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 17)

5.4.3 Terminski plan izgradnje komunalne opreme

Tabela 10: Terminski plan izgradnje komunalne opreme

Aktivnost	Predviden datum začetka	Predvideni datum dokončanja
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah za gradnjo komunalne opreme	2008	2010
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije za gradnjo komunalne opreme	2008	2010
gradnja komunalne opreme	2008	2010
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	2008	2010

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 18)

5.5 MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta po odloku je 50 : 50 %.

Faktor dejavnosti je 1, razen za podzemne in nadzemne garaže, kjer je faktor dejavnosti 0,7.

Obstoječim objektom se upoštevajo dosedanja vlaganja v izgradnjo komunalne infrastrukture, kjer se kot vlaganje v kanalizacijsko omrežje šteje izgradnja greznice za vsak posamezen objekt. Na podlagi dosedanjih vlaganj se vsem obstoječim objektom prizna 66,5-odstotna olajšava pri plačilu komunalnega prispevka.

Možno je obročno odplačevanje komunalnega prispevka, in sicer v največ štiriindvajsetih mesečnih obrokih.

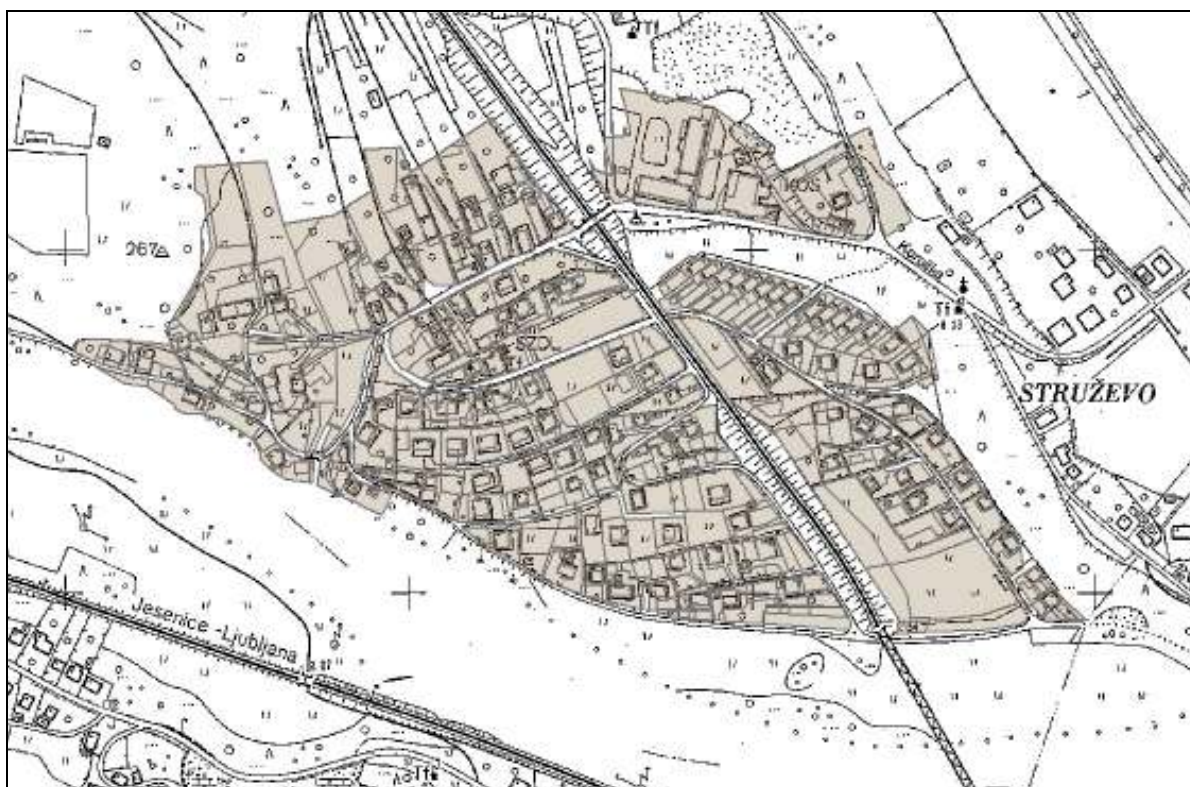
5.5.1 Podlage za odmero komunalnega prispevka

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme, obračunski stroški opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih ter preračun obračunskih stroškov po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

5.5.2 Obračunsko območje investicije

Program opremljanja se sprejme za celotno območje načrtovane gradnje in rekonstrukcije komunalne opreme, ki zajema naselje Struževo. Določi se eno obračunsko območje.

Slika 10: Obračunsko območje investicije naselja Struževo



Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 21)

5.5.3 Obračunski stroški

Skupne obračunske stroške predstavljajo obračunski stroški za novo komunalno opremo in obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo. Na območju ni zgrajenega obstoječega sekundarnega omrežja, zato se obračunskih stroškov za obstoječe sekundarno omrežje ne določi. Skupni obračunski strošek bo tako sestavljen iz obračunskega stroška za novo sekundarno kanalizacijsko omrežje in obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški, ki se dobijo se na naslednji način:

SKUPNI STROŠKI – DRUGI VIRI FINANCIRANJA = **OBRAČUNSKI STROŠKI**

1.10.543 R - 987.301 EUR = **23.242 EUR BREZ DDV**

5.5.4 Preračun obračunskih stroškov na enoto mere

Za izračun komunalnega prispevka je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere (površina parcele in neto tlorisna površina objekta). Preračun se opravi po naslednjih formulah:

$$C_{(pi)} = S_{(o)} / \Sigma A_{(j)}$$

$$C_{(ti)} = S_{(o)} / \Sigma T_{(j)}$$

Pomen oznak:

$C_{(pi)}$ strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo

$C_{(ti)}$ strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno komunalno opremo

$S_{(o)}$ obračunski stroški investicije za določeno komunalno opremo

$\Sigma A_{(j)}$ vsota površin vseh parcel oz. delov parcel znotraj obračunskega območja

$\Sigma T_{(j)}$ vsota površin vseh neto tlorisnih površin znotraj obračunskega območja

Preračunani obračunski stroški na m² parcele (C_p) oz. na m² neto tlorisne površine objekta (C_t) za **načrtovano sekundarno** kanalizacijsko omrežje so:

$$C_{(pi)} = S_{(o)} / \Sigma A_{(j)}$$

$$C_{(pi)} = 23.242 / 136.632$$

$$C_{(pi)} = \underline{0,17}$$

$$C_{(ti)} = S_{(o)} / \Sigma T_{(j)}$$

$$C_{(ti)} = 23.242 / 40.973$$

$$C_{(ti)} = \underline{0,57}$$

Tabela 11: Preračunani obračunski stroški na m² parcele oz. neto tlorisne površine objekta

Komunalna oprema	C_p (EUR/m ²)	C_t (EUR/m ²)
Kanalizacijsko omrežje – načrtovano sekundarno	0,17	0,57

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 23)

Za preračun so bili upoštevani naslednji podatki o parcelah (A) in neto tlorisnih površinah (T), povzetih po projektni dokumentaciji Fekalno kanalizacijsko omrežje Struževo, Protim Ržišnik Perc arhitekti in inženirji, d. o. o., št. projekta K830/04.

Tabela 12: Podatki o parcelah in neto tlorisnih površinah

Komunalna oprema	ΣA_j (m ²)	ΣT_j (m ²)
Skupaj	136.632	40.973
Obstoječi objekti	108.477	32.530
Prazne parcele	28.155	8.443

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 23)

Preračunani obračunski stroški na m² parcele (C_p) oz. na m² neto tlorisne površine objekta (C_t) za **obstoječ primarni del** kanalizacijskega sistema v Kranju pa so:

$$C_{(pi)} = S_{(o)} / \Sigma A_{(j)}$$

$$C_{(pi)} = 36.657.203 / 6.116.575$$

$$C_{(pi)} = \underline{\underline{5,99}}$$

$$C_{(ti)} = S_{(o)} / \Sigma T_{(j)}$$

$$C_{(ti)} = 36.657.203 / 2.826.572$$

$$C_{(ti)} = \underline{\underline{12,97}}$$

Tabela 13: Preračunani obračunski stroški na m² parcele oz. neto tlorisne površine objekta za obstoječ primarni del

Komunalna oprema	C _p (EUR/m ²)	C _t (EUR/m ²)
Kanalizacijsko omrežje – obstoječe primarno	5,99	12,97

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 23)

5.5.5 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi stroškov na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine (prikazanih v tabeli 14) in na podlagi meril za odmero komunalnega prispevka (razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt), ki je 50 : 50% in faktor dejavnosti 1, razen za nadzemne in podzemne garaže, kjer je faktor dejavnosti 0,7).

Tabela 14: Obračunski stroški na m² parcele oz. neto tlorisne površine objekta za načrtovani in obstoječi del kanalizacijskega omrežja

Komunalna oprema	Cp (EUR/m ²)	Ct (EUR/m ²)
Kanalizacijsko omrežje – načrtovano sekundarno	0,17	0,57
Kanalizacijsko omrežje – obstoječe primarno	5,99	12,97
Skupaj	6,16	13,54

Vir: Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje Struževo (2008, str. 23)

Formula za izračun komunalnega prispevka:

$$KP(ij) = (A(\text{parcela}) * Cp(ij) * Dp) + (K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * Ct(ij) * Dt)$$

Pomen oznak:

A (parcela) velikost parcele objekta/objektov

A(tlorisna) neto tlorisna površina objekta/objektov

Cp(ij), Ct(ij) stroški na m² parcele (Cp (ij) in na m² neto tlorisne površine (Ct (ij) na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

Dp delež parcele pri izračunu

Dt delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu

K(dejavnost) faktor dejavnosti

Kletem se obračunajo le stroški za ceste (dovoz) in vodovodno omrežje (požarna varnost).

5.5.5.1 Izračun komunalnega prispevka za posamezen objekt znotraj parcele več objektov

V primeru, da bo gradnja posameznih objektov znotraj iste parcele potekala v več fazah, je potrebno komunalni prispevek odmeriti za vsak objekt posebej. Sama formula za izračun komunalnega prispevka ne predvideva izračuna komunalnega prispevka za posamezen objekt znotraj ene parcele za primer, ko je na neki parceli predvidenih več objektov.

Za potrebe izračuna komunalnega prispevka se temu objektu določi delež parcele, ki glede razmerja med neto tlorisno površino posameznega objekta v primerjavi z neto tlorisno površino vseh objektov na isti gradbeni parceli odpade na predviden objekt. Na podlagi tako določenega pripadajočega dela parcele se nato določi pripadajoči komunalni prispevek.

5.5.5.2 Primer in obrazložitev izračuna komunalnega prispevka

Mestna občina Kranj je v naselju Struževu zgradila kanalizacijsko omrežje. Z izgradnjo kanalizacijskega omrežja se je izboljšala komunalna opremljenost stavbnega zemljišča. Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda Mestna občina Kranj na podlagi sedmega odstavka 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS št. 33/07) odločbo o komunalnem prispevku po uradni dolžnosti.

Podatki:

Parcela: 340 m² (A(parcela))

Neto tlorisna površina objekta: 167 m² (A (tlorisna))

Skupni stroški za parcelo (kanalizacijsko omrežje): (0,17 + 5,99) = 6,16 EUR/m² Cp(ij)

Skupni stroški za neto tlorisno površino (kanalizacijsko omrežje): (0,57 + 12,97) = 13,54 EUR/m² Ct(ij)

Delež parcele: 0,5 (Dp)

Delež neto tlorisne površine objekta: 0,5 (Dt)

Faktor dejavnosti: 1 (K(dejavnost))

$Kp(ij) = (A(parcela) * Cp(ij) * Dp) + (K(dejavnost) * A(tlorisna) * Ct(ij) * Dt)$

$Kp(ij) = (340*6,16*0,5) + (1*167*13,54*0,5)$

$$Kp(ij) = \underline{2.177,79 \text{ EUR}}$$

Znesek za kanalizacijo v obračunskem območju kanalizacijskega omrežja izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka za kanalizacijo, ki odpade na parcelo, in delež, ki odpade na neto tlorisno površino objekta. Na osnovi zgornjih podatkov komunalni prispevek enostanovanjske stavbe za kanalizacijo znaša 2.177,79 EUR.

Ker pa odlok v 14. členu določa, da se vsem obstoječim objektom upoštevajo dosedanja vlaganja v izgradnjo komunalne infrastrukture (za vlaganje v kanalizacijsko omrežje se šteje strošek začasne izgradnje greznice za vsak posamezen objekt), se vsem obstoječim objektom prizna 66,5-odstotna olajšava pri plačilu komunalnega prispevka.

$$2.177,79 * 66,5\% = 1.448,23$$

$$2.177,79 - 1448,23 = \underline{729,56 \text{ EUR}}$$

Z upoštevanjo olajšavo odmerjeni komunalni prispevek znaša 729,56 EUR, ki pa ga zavezanec lahko plača v 24 mesečnih obrokih.

6 ZAKLJUČEK

Področje opremljanja s komunalno opremo je dinamično področje. Te spremembe vplivajo na program opremljanja in posledično na odmero komunalnega prispevka. Prav tako se nadgrajujejo in izboljšujejo podatkovne zbirke z novimi, kvalitetnejšimi podatki, kar prav tako vpliva na odmero komunalnega prispevka. Zaradi vseh teh razlogov je potrebno programe opremljanja nadgrajevati v določenih časovnih obdobjih.

Menim, da bi se za posamično občino sprejel le en odlok o programu opremljanja za celotno območje občine, ki bi združeval obstoječo komunalno opremo in tudi vse nove investicije v komunalno opremo. Tako bi ta odlok o programu opremljanja, ob vsaki novi investiciji v komunalno opremo, na podlagi občinskih prostorskih aktov (občinski prostorski načrt oz. občinski podrobni prostorski načrt) spremenili oz. dopolnili, s tem pa bi povečali transparentnost in jasnost predpisov. To bi bilo lažje tako za potencialne investitorje in lastnike zemljišč kot tudi za uslužbence, ki delajo na tem področju.

Komunalni prispevek je izredno pomemben za financiranje občin, zato se mu posveča tudi toliko pozornosti. Občinsko zakonodajo je treba v roku prilagoditi državnemu, v nasprotnem primeru občina komunalni prispevek odmerja nezakonito. V primeru, da občina sploh ne bi obračunavala komunalnega prispevka, pa bi bil to velik izpad prihodkov v občinskem proračunu.

LITERATURA

1. CUZNAR, Boštjan. Komunalni prispevek, diplomsko delo. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 2006.
2. GORŠIČ, Andrej. Analiza programov opremljanja stavbnih zemljišč in obračuna komunalnega prispevka glede na spreminjanje pravnih predpisov v Republiki Sloveniji. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana, 2009.
3. KLEMENČIČ, Tone. Komunalno gospodarstvo. Svetovalni center, d. o. o., Ljubljana, 1997.
4. KOTNIK, Simon. Komunalni prispevek, diplomsko delo. Fakulteta za upravo, Ljubljana, 2003.
5. LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD, d. d. Program opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje naselja Struževo. Ljubljana, 2008.
6. LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD, d. d. Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Kranj, 2008.
7. RAKAR, Albin. Osnove urejanja prostora, študijsko gradivo. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo, Ljubljana 2008.
8. ŠTRAVS, Luka, DEKLEVA, Jože, IVANIČ, Luka. Opremljanje stavbnih zemljišč, Ljubljana, 2010.
9. Zakon o prostorskem načrtovanju. Ur. List RS, št. 33/07.
10. Zakon o urejanju prostora. Ur. List RS, št. 110/02.
11. Zakon o stavbnih zemljiščih. Ur. List RS, št. 44/97.
12. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Ur. List RS, št. 80/07
13. Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo. Ur. List RS, št. 117/04, 74/05
14. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Ur. List RS, št. 95/07

15. Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme. Ur. List RS, št. 95/07
16. Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja. Ur. List RS, št. 93/08.
17. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Ur. List RS, št. 117/04, 75/05.
18. Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka. Ur. List RS, št. 75/05.
19. Navodilo za izračun komunalnega prispevka, Ur. List RS, št. 4/99.
20. Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav. Ur. List SRS, št. 27/85.
21. Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Ur. List RS, št. 4/99.
22. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za Mestno občino Kranj. Ur. List RS, št. 106/08.
23. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje naselja Struževo. Ur. List RS, št. 24/08.