



Naročnik:
OBČINA ŠENTJERNEJ
Prvomajska cesta 3a
8310 ŠENTJERNEJ

**Spremembe in dopolnitve programa
opremljanja stavbnih zemljišč za območje
Občine Šentjernej
(kanalizacija 2. faza)**

Pripravil:

Esperi d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

direktor: Blaž Malenšek

Datum: oktober 2012

Projekt: Izdelava sprememb in dopolnitev programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Šentjernej in iz njega izpeljava Sprememb in dopolnitev odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka

Naročnik: Občina Šentjernej
Prvomajska cesta 3a
8310 Šentjernej

Odgovorna oseba: Franc Hudoklin, župan

Številka projekta: 64-2012

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

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek, direktor

KAZALO

| | |
|--|----|
| 1. PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA..... | 4 |
| 2. UVODNO POJASNILO | 7 |
| 3. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA..... | 8 |
| 3.1. Pojmi in kratice | 8 |
| 3.2. Podatki o naročniku | 9 |
| 3.2.1. Naročnik..... | 9 |
| 3.2.2. Izdelovalec..... | 9 |
| 3.3. Namen izdelave programa opremljanja | 10 |
| 3.4. Opis območja opremljanja..... | 11 |
| 3.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja | 12 |
| 4. OPREDELITEV VHODNIH PODATKOV..... | 13 |
| 4.1. Opis kanalizacijskega sistema..... | 13 |
| 4.2. Obračunsko območje | 14 |
| 4.3. Površine obračunskih območij..... | 14 |
| 4.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture | 15 |
| 4.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S_o) | 16 |
| 4.6. Časovni načrt..... | 17 |
| 5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA..... | 18 |
| 5.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne infrastrukture na enoto mere | 18 |
| 5.2. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}).. | 20 |
| 5.3. Faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$) | 20 |
| 5.4. Olajšave za določene kategorije zavezancev | 21 |
| 5.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja..... | 21 |
| 5.6. Izračun komunalnega prispevka..... | 22 |
| 6. PRIMERJAVA Z OBSTOJEČIM STANJEM | 23 |
| 7. GRAFIČNE PRILOGE | 25 |

1. PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/2007), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007) in 22. člena Statuta Občine Šentjernej (Uradni vestnik Občine Šentjernej št. 12/07 – UPB1, 7/10, 11/11) je Občinski svet Občine Šentjernej na redni seji, dne sprejel:

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Šentjernej

SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje program opremljanja in odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Šentjernej (Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 8/2010).

MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

2. člen (obračunsko območje)

V 3. členu se pregledno karto »Karta 2: Obračunski območji za primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje - pregledna karta obračunskih območij« nadomesti z istoimensko karto, ki je priloga dokumenta »Spremembe in dopolnitve programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Šentjernej«.

V 3. členu se doda 3. odstavek z naslednjim besedilom: »Obračunski območji za primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje zajemata tako obstoječo kanalizacijsko omrežje kot kanalizacijsko omrežje, katerega gradnja je predvidena v občinskem proračunu v tekočem letu.« Dosedanja 3. in 4. odstavek postaneta 4. in 5. odstavek.

3. člen
(skupni in obračunski stroški)

V 7. členu se v preglednici 2: »Prikaz skupnih in obračunskih stroškov« zbršeta vrstici »2a. Kanalizacija – primarno omrežje« in »2b. Kanalizacija – sekundarno omrežje«) ter nadomestita z naslednjo vsebino:

Preglednica 2: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov

| Komunalna oprema | Obračunsko območje | Skupni stroški v EUR | Obračunski stroški v EUR |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|
| 2a. Kanalizacija - primarno omrežje | KA1 | 4.107.619 | 1.513.421 |
| 2b. Kanalizacija - sekundarno omrežje | KA2 | 4.347.337 | 1.696.144 |

4. člen
(časovni načrt)

Za 7. členom se doda 7a. člen »časovni načrt izgradnje predvidene komunalne opreme« z naslednjo vsebino:

»Časovni načrt izgradnje predvidene kanalizacije je sledeč:

- pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi
 - izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije
 - gradnja komunalne opreme
 - tehnični pregled in uporabno dovoljenje
- že pridobljeno
v izvajanju
v izvajanju
do konca junija 2013«

5. člen
(stroški opremljanja m² parcele (Cp) in neto tlorisne površine objekta (Ct) s posamezno komunalno opremo)

V 8. členu se zbrše preglednica 3 : »Določitev Cp in Ct za posamezno komunalno opremo« in nadomesti z naslednjo preglednico:

Preglednica 3: Določitev Cp in Ct za posamezno komunalno opremo

| Postavka | Obračunsko območje | Cp (v EUR) | Ct (v EUR) |
|---------------------------------------|--------------------|------------|------------|
| 1a. Vodovod - primarno omrežje | VO1 | 0,239 | 1,669 |
| 1b. Vodovod - sekundarno omrežje | VO2 | 0,513 | 3,589 |
| 2a. Kanalizacija - primarno omrežje | KA1 | 1,036 | 5,693 |
| 2b. Kanalizacija - sekundarno omrežje | KA2 | 1,161 | 6,380 |
| 3. Ceste | CES | 1,616 | 11,854 |
| 4. Ravnanje z odpadki | ODP | 0,090 | 0,663 |

6. člen
(indeksiranje stroškov opremljanja)

V 9. členu se doda drugi odstavek: »Vrednosti v preglednici 3 so indeksirane na datum oktober 2012. Pri izdajanju odločb se indeksacija izvaja od tega datuma dalje«.

ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7. člen
(način odmere in plačila komunalnega prispevka)

V 13. členu se na koncu doda odstavek: »Možnost obročnega plačila in podrobnosti v zvezi z načinom plačila (število obrokov, časovno obdobje itd.) s sklepom občinskega sveta.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

8. člen
(obravnava že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred veljavnostjo tega odloka, se končajo po do tedaj veljavnih predpisih.

9. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Šentjernej.

Številka:
Datum:

Občina Šentjernej
Župan
Franc Hudoklin

2. UVODNO POJASNILO

Občina Šentjernej uporablja pri odmeri komunalnega prispevka razmeroma nov odlok, ki ga je sprejela junija 2010 in uradno objavila avgusta 2010 (Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 8/2010). V njem je zajeta vsa komunalna oprema in v njej tudi kanalizacija, ki je bila do tedaj zgrajena in zanjo so navedene tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

V zadnjih dveh letih pa je gradnja kanalizacije v občini v polnem razmahu in možnost priključitve je dobilo na stotine objektov in preko 2.400 prebivalcev, v končni fazi pa bo zgrajenih preko 10 kilometrov novih dodatnih kanalizacijskih vodov.

Občina ima pravico pobirati komunalni prispevek za kanalizacijo samo na območju, ki ga je ob sprejemu odloka določila kot obračunskega, pri čemer pa je to območje bilo določeno na podlagi stanja omrežja iz leta 2010. To območje pa je bistveno manjše od dejanske današnje razvejanosti območja.

Razlog, da že v 2010 ni bilo zajeto večje obračunsko območje za kanalizacijo leži v tem, da tedaj še ni bilo potrjeno financiranje projekta »Odvajanje in čiščenje odpadne vode v porečju Krke – 2. faza« s strani Kohezijskega sklada. Ker uvrstitev bodoče infrastrukture v program opremljanja zahteva tudi opredelitev terminskega plana izgradnje in uvrstitev v proračun pa je bilo to tedaj brez odločbe o sofinanciranju praktično nemogoče.

Ker namerava občina pobirati komunalni prispevek za kanalizacijo na celotnem prispevnem območju kanalizacije, mora v ta namen tudi na novo definirati obračunsko območje, kot tudi na novo preveriti skupne in obračunske stroške izvedbe ter postaviti na novo ali pa potrditi do sedaj veljavne parametre za obračun.

To je tudi namen sprememb in dopolnitev osnovnega programa opremljanja.

S spremembo programa opremljanja v prvi vrsti zajemamo v obračunsko območje vse tiste zavezance za plačilo komunalnega prispevka, ki so v zadnjih dveh letih pridobili možnost priključitve na kanalizacijsko omrežje kot tudi tiste, ki bodo to možnost še dobili v letu 2013, ko se projekt izgradnje 2. faze zaključuje. To je nenazadnje pošteno tudi do zavezancev, ki imajo svoje objekte na lokacijah, ki so že sedaj opredeljene kot obračunsko območje.

V tej spremembi programa in odloka ne spreminjamo višine komunalnega prispevka!

3. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

3.1. Pojmi in kratice

| | |
|-------------------------|--|
| NPR | načrt razvojnih programov občine; |
| OPN | občinski prostorski načrt |
| NTP | neto tlorisna površina objekta; |
| KP_i | komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture; |
| A_{parcela} | površina parcele objekta; |
| A_{tlorisna} | neto tlorisna površina objekta; |
| D_{p_i} | delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7) |
| D_{t_i} | delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7) |
| $D_{p_i} + D_{t_i} = 1$ | Če odlok ne določi drugače je razmerje $D_{p_i} : D_{t_i} = 0,5 : 0,5$ |
| $K_{\text{dejavnosti}}$ | Občina ima možnost določiti faktorje za posamezne dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0 |
| C_{p_i} | cena na m^2 parcele za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja |
| C_{t_i} | cena na m^2 neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja |

3.2. Podatki o naročniku

3.2.1. Naročnik

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Šentjernej
Prvomajska cesta 3a
8310 Šentjernej

Župan: Franc Hudoklin

Identifikacijska številka za DDV: SI62524291

tel.: (07) 393-35-60

fax: (07) 393-35-77

3.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec programa opremljanja je:

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

Direktor: Blaž Malenšek

Identifikacijska številka za DDV: SI39899926

tel.: (07) 39-35-700

fax: (07) 39-35-709

3.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS št. 33/2007, 70/2008–ZVO-1B, 108/2009–ZPNačrt-A, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.) 43/2011-ZKZ-C, 57/2012-ZPNačrt-B) in v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l.RS št. 80/07) ter Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07) za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo, ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna. Program opremljanja se sprejme v obliki odloka, ki hkrati vsebuje tudi merila za odmero komunalnega prispevka.

Namen sprememb in dopolnitev programa opremljanja je opisati obstoječe in bodoče kanalizacijsko omrežje, iz tega na novo izpeljati obračunsko območje, t.j. območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka.

Program opremljanja za kanalizacijo se izdelava za celotno prispevno območje kanalizacije v občini, pri čemer je zajeto tudi tisto območje izgradnje 2. faze, ki je še v izvajanju, pa bo najkasneje do konca junija 2013 zaključeno. Pri tem določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju ter pogoje in merila za višino plačila stroškov v okviru komunalnega prispevka. Program opremljanja vsebuje:

- obračunsko območje kanalizacijskega omrežja,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oz. neto tlorisno površino objekta.

3.4. Opis območja opremljanja

Kanalizacijsko omrežje občine Šentjernej bo ob zaključku izgradnje 2. faze obsegalo naslednja naselja oz. dele naselij:

Dobravica, Gorenja Brezovica, Šentjernej, Šmalčja vas in Vrh pri Šentjerneju,

Občina ima sprejet tudi program opremljanja stavbnih zemljišč za območje ZN Industrijska storitvena cona Šentjernej – sever, ki posebej za to območje opredeljuje svoje parametre za obračun komunalnega prispevka.

Tudi v bodoče bo v primeru sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta (lahko pa tudi na podlagi OPN, v kolikor bo natančno definirano območje opremljanja) imela občina za posamezno območje možnost določiti poseben program opremljanja, tako kot v primeru cone, v katerem bo določila posebna merila za odmero komunalnega prispevka samo za to območje. V tem primeru bo za *novo* komunalno infrastrukturo občina sprejela posebna merila v ločenem programu opremljanja samo za to območje, medtem ko bo za obračun komunalnega prispevka za *obstoječo* komunalno opremo lahko uporabila ta program oziroma spremljajoči odlok.

Celotna površina stavbnih zemljišč v prispevnem območju za kanalizacijo je 1.625.981 m², od tega je 1.083.203 m² pozidanih površin, 377.457 m² prostih površin, primernih za pozidavo in 165.231 m² nezazidljiv površin (zelene površine, površine za šport in rekreacijo ipd.)

3.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za program opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS št. 33/2007, 70/2008–ZVO-1B, 108/2009–ZPNačrt-A, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.) 43/2011-ZKZ-C, 57/2012-ZPNačrt-B),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l.RS št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07) in
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l.RS št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09).

Program opremljanja vsebuje v skladu z 9. členom uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in za tisti del komunalne opreme, ki je že natančno definiran v občinskem načrtu razvojnih programov in zanj obstajajo ustrezne strokovne podlage, da ga je moč vključiti v program opremljanja (predvsem gre za dokončanje izvedbe 2. faze kanalizacijskega omrežja).

Ko se bo občina v prihodnosti odločila za nadaljnjo gradnjo nove gospodarske javne infrastrukture, ki bo tudi natančno s finančno konstrukcijo in terminskim planom opredeljena v proračunu in načrtu razvojnih programov, bo lahko bodisi sprejela spremembo oz. dopolnitev programa opremljanja in odloka, s katerim bo postavila merila za odmero komunalnega prispevka tudi za novo predvideno gospodarsko javno infrastrukturo ali pa sprejela poseben program opremljanja samo za novo infrastrukturo samo za določeno območje.

4. OPREDELITEV VHODNIH PODATKOV

4.1. Opis kanalizacijskega sistema

Ko obravnavamo kanalizacijsko omrežje imamo v mislih fekalno kanalizacijo, medtem ko se za meteorno kanalizacijo ne plačuje komunalnega prispevka.

V občini se gradi kanalizacijsko omrežje, tovrstne aktivnosti pa so načrtovane tudi v prihodnosti. S kanalizacijo so trenutno vsaj delno opremljena naselja ali deli naselij Dobravica, Gorenja Brezovica, Šentjernej, Šmalčja vas in Vrh pri Šentjerneju,

Do leta 2010 je bilo v občini zgrajenih 7.353 m kanalizacijskih vodov, v 2. fazi pa jih bo po dokončanju še dodatnih 10.484 m.

Predviden datum dokončanja 2. faze je do konca junija 2013.

Večina vodov je iz umetnih materialov (predvsem PVC), del starejših sekundarnih cevi pa je tudi iz betona.

Občani, ki nimajo možnosti priključitve na javno kanalizacijsko omrežje večinoma rešujejo ta problem z uporabo greznic, kar pa seveda ne sodi pod javno infrastrukturo in zato ne more biti predmet komunalnega prispevka.

4.2. Obračunsko območje

Obračunsko območje je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njegove uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije je lahko razdeljeno na več obračunskih območij, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja. Hkrati pa velja tudi priporočilo iz uredbe, ki pravi, da se »za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine«.

Ta program opremljanja pri določitvi območij prepozna, da ima občina sprejet poseben program opremljanja za »Industrijsko storitveno cono – sever«, ki posebej obravnava komunalni prispevek znotraj tega območja.

Obračunsko območje kanalizacije je določeno kot prispevno območje vse kanalizacije v občini, pri čemer je zajeto tudi tisto območje izgradnje 2. faze, ki je še v izvajanju, pa bo najkasneje do konca junija 2013 zaključeno. To pomeni, da skupaj v enem obračunskem območju zajemamo tako obstoječo kot novo kanalizacijo.

Narejena je razdelitev na dve obračunski območji, posebej za primarne vode in posebej za sekundarne vode. Območji sta enaki, razdelitev pa je narejena z namenom ugotovitve osnov za obračun komunalnega prispevka v primeru, da nekdo od zavezancev sam gradi del sekundarnega omrežja, kar se mu potem upošteva pri obračunu, še vedno pa mora plačati za primarni del infrastrukture.

V obeh primerih pa gre pri definiciji obračunskega območja za tiste objekte, ki bodisi javno kanalizacijo dejansko imajo ali pa je le-ta predvidena na podlagi občinskega načrta razvojnih programov in razpoložljive investicijske in projektne dokumentacije .

4.3. Površine obračunskih območij

Površina obračunskih območij za kanalizacijo je naslednja:

| Obračunsko območje | Površina parcel (v m ²) | Neto tlorisna površina (v m ²) |
|---|--|--|
| kanalizacijsko omrežje - pozidane površine | 1.083.203,51 | 197.152,80 |
| kanalizacijsko omrežje - dopustne še nepozidane površine | 377.456,69 | 68.700,52 |
| Skupaj | 1.460.660,20 | 265.853,82 |

Obračunsko območje je enako za primarno in za sekundarno območje. Zaradi časovnega načrta, ki predvideva dokončanje 2. faze izgradnje še v letu 2012 ne ločujemo postavk za novo in obstoječo kanalizacijo, ampak je vse eno območje.

4.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture

Skupni stroški so opredeljeni v Uredbi o vsebini programa opremljanja:

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

Skupni stroški se za vsako vrsto komunalne infrastrukture določijo na enega izmed naslednjih načinov:

- *»na podlagi dejanskih stroškov investicije,*
- *na podlagi investicijske dokumentacije projekta ali na osnovi sredstev, ki so v proračunu rezervirani za dograditev projekta v tekočem ali naslednjem letu,*
- *na podlagi evidenc iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki,*
- *na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe.«*

Občina sama določi tisti način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega občina meni, da predstavlja realno vrednost.

Pri vrednotenju starejšega dela kanalizacijskega omrežja je vrednost nespremenjeno povzeta po osnovnem programu opremljanja. Tam je bila določena na podlagi »Poročila o oceni vrednosti komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč po posameznih območjih v Občini Šentjernej« ocenjevalke Marjete Saje, univ.dipl.inž.grad. iz oktobra 2005.

Vrednost izgradnje 2. faze kanalizacije je določena na podlagi investicijske dokumentacije, t.j. novelacije investicijskega programa »Odvajanje in čiščenje odpadne vode v porečju Krke – 2. faza; Izgradnja kanalizacijskega sistema v občini Šentjernej«. Enake vrednosti so bile potem uporabljene tudi v novelaciji analize stroškov in koristi ter v končni fazi tudi v odločbi Službe vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko.

Upoštevana je tudi vsa ostala kanalizacijska infrastruktura (jaški ipd.).

Skupni stroški za kanalizacijo so tako ocenjeni na:

- 4.107.619 EUR za primarno kanalizacijsko omrežje in
- 4.347.337 EUR za sekundarno kanalizacijsko omrežje.

4.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S_o)

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za posamezno obstoječo komunalno infrastrukturo na obračunskih območjih. To so skupni stroški, katerim so odšteta znana sredstva, ki so bila vložena v infrastrukturno omrežje iz drugih virov.

Metodologija pravi, da se kot vložek upoštevajo samo tisti viri, ki so bili vloženi v izgradnjo infrastrukture, ne pa tudi v vzdrževanje le-te, saj je to naloga upravljavca.

Občina ima tudi v skladu z uredbo možnost določiti delež skupnih stroškov, ki se bodo upoštevali kot obračunski, pri čemer se poleg upoštevanih vložkov iz drugih virov lahko delež še dodatno zniža glede na stopnjo sofinanciranja zavezancev preko komunalnega prispevka, pri čemer zasledujemo cilj zelene obremenitve s komunalnim prispevkom.

Ti deleži so sledeči:

- za kanalizacijo – primarno omrežje 36,84 % in
- za kanalizacijo – sekundarno omrežje 38,15 %.

Obračunski stroški po posamezni vrsti infrastrukture so tako:

| Komunalna oprema | Obračunski stroški v EUR |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Kanalizacija - primarno omrežje | 1.513.421 |
| Kanalizacija - sekundarno omrežje | 1.696.144 |

4.6. Časovni načrt

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

Časovni načrt izgradnje nove kanalizacije (dokončanje 2. faze) je sledeč:

- | | |
|--|----------------------|
| - pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | že pridobljeno |
| - izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije | v izvajanju |
| - gradnja komunalne opreme | v izvajanju |
| - tehnični pregled in uporabno dovoljenje | do konca junija 2013 |

S tem obstaja pravna podlaga za uvrstitev v program opremljanja, saj uredba pravi, da lahko program opremljanja vsebuje tudi podlage za odmero komunalnega prispevka za komunalno opremo, katere gradnja je predvidena v občinskem proračunu za tekoče oziroma naslednje leto.

5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne infrastrukture na enoto mere

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

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

Kjer je:

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

Ob upoštevanju deleža skupnih stroškov, ki se financira s komunalnim prispevkom so obračunski stroški na enoto tako sledeči:

| Postavka | Cp (v EUR) | Ct (v EUR) |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Kanalizacija - primarno omrežje | 1,036 | 5,693 |
| Kanalizacija - sekundarno omrežje | 1,161 | 6,380 |
| Skupaj | 2,197 | 12,073 |

Spremembe in dopolnitve odloka so priložnost, da se revalorizirajo tudi ostale postavke, ki se jih uporablja pri obračunu komunalnega prispevka.

Revalorizacija je sledeča:

| Komunalna oprema | v programu iz avg. 10 | | rev. faktor | revalorizirana vrednost | |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Cpi (v EUR/m ²) | Cti (v EUR/m ²) | | Cpi (v EUR/m ²) | Cti (v EUR/m ²) |
| 1a. Vodovod - primarno omrežje | 0,225 | 1,574 | 1,06026 | 0,239 | 1,669 |
| 1b. Vodovod - sekundarno omrežje | 0,484 | 3,385 | 1,06026 | 0,513 | 3,589 |
| 3. Ceste | 1,524 | 11,180 | 1,06026 | 1,616 | 11,854 |
| 4. Ravnanje z odpadki | 0,085 | 0,625 | 1,06026 | 0,090 | 0,663 |
| Skupaj | 2,318 | 16,764 | | 2,458 | 17,775 |

Revalorizacija teh postavk v ničemer ne pomeni podražitve, saj se je revalorizacija izvajala že do sedaj, pri izdajanju odločbe!

Navedba revalorizirane vrednosti v spremembi odloka je izključno tehnične narave, da so vse postavke navedene na enem mestu in iz istega časovnega obdobja (da ni treba kanalizacije revalorizirati z enim faktorjem iz oktobra 2012, npr. ceste pa z drugim za avgust 2010). S tem se seveda tudi revalorizacijski faktor resetira nazaj na 1.

5.2. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})

Občina Šentjernej ima v skladu z 7. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 95/2007) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3 : 0,7 za eno ali drugo razmerje.

Občina Šentjernej v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,30 : 0,70.

To razmerje je bilo uporabljeno že v osnovnem programu opremljanja kot tudi v vseh ostalih manjših programih opremljanja, ki jih je do sedaj občina sprejela in ga na tem mestu ne spreminjamo.

5.3. Faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$)

V skladu s 6. členom Pravilnika lahko program opremljanja določi tudi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnosti je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena.

Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

V tem programu opremljanja ne spreminjamo že določenih faktorjev dejavnosti iz osnovnega odloka in posledično tudi ni sprememb 6. člena odloka.

5.4. Olajšave za določene kategorije zavezancev

Ta program opremljanja v ničemer ne spreminja olajšav, katere ima Občina Šentjernej že sedaj določene v osnovnem odloku.

Gre za 15. člen odloka, ki pravi:

»Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

Komunalni prispevek se tudi ne plača v primerih, ko je investitor občina. V kolikor je občina soinvestitor se komunalni prispevek ne plača v enakem deležu, kot je prispevek občine v skupnih stroških izgradnje.

Komunalnega prispevka niso dolžni plačati investitorji naslednjih gradenj:

- pri gradnji socialnih in neprofitnih stanovanj ter objektov,
- pri gradnji objektov za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.«

Ker tega ne spreminjamo, glede tega tudi ni sprememb v samem odloku.

5.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

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

V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbi o odmeri komunalnega prispevka (odmerni odločbi).

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju oziroma poteka po parcelah, na katerih zavezanec nima lastninske pravice ali izkazane pravice graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, lahko občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na

isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

Zgornja navedba v tem trenutku sicer nima učinka, saj je novo kanalizacijo v celoti gradila občina sama, enak način pa je predviden tudi v nadaljevanju pri nadaljnji gradnji. V primeru, da pa bi se kdaj v prihodnosti vendarle pojavil tak primer (teoretično možno je pri kakšnem manjšem sekundarnem vodu, če bo kje prišlo do večje pozidave stran od že obstoječe), pa veljajo zgornja določila.

5.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture se izračuna na naslednji način:

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

kjer je:

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

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

6. PRIMERJAVA Z OBSTOJEČIM STANJEM

Celotni komunalni prispevek za kanalizacijo je nastavljen tako, da v povprečju ne prinaša nobenih sprememb komunalnega prispevka, ampak ohranja enako raven obremenitve za zavezance.

Vrednosti, ki vplivajo na komunalni prispevek (C_p – strošek na enoto parcele in C_t – strošek na enoto neto tlorisne površine) so bile v osnovnem odloku sledeče:

| Komunalna oprema | v programu iz avg. 10 | | rev. faktor | revalorizirana vrednost | |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | C_p (v EUR/m ²) | C_t (v EUR/m ²) | | C_p (v EUR/m ²) | C_t (v EUR/m ²) |
| 2a. Kanalizacija - primarno omrežje | 1,072 | 6,661 | 1,06026 | 1,137 | 7,062 |
| 2b. Kanalizacija – sekund. omrežje | 0,776 | 4,821 | 1,06026 | 0,823 | 5,112 |
| Skupaj | 1,848 | 11,482 | | 1,960 | 12,174 |

Revalorizirana vrednost je tudi navedena v zgornji tabeli. Revalorizacijski faktor 1,06026 predstavlja indeks za cene nizke gradnje v obdobju od avgusta 2010 do septembra 2012 (zadnji objavljen indeks, indeksi so vedno za mesec nazaj).

Kot je navedeno že v poglavju 5.1., se je revalorizacija izvajala že sedaj ob izdaji odločbe, kar pomeni, da so bile dejanske vrednosti parametrov za obračun take, kot so navedene v desnih stolpcih.

Primerjava s predlaganimi parametri za kanalizacijo, kot so navedeni v poglavju 5.1. je sledeča:

| Komunalna oprema | sedaj veljavno | | sprememba odloka | |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | C_p (v EUR/m ²) | C_t (v EUR/m ²) | C_p (v EUR/m ²) | C_t (v EUR/m ²) |
| 2a. Kanalizacija - primarno omrežje | 1,137 | 7,062 | 1,036 | 5,693 |
| 2b. Kanalizacija – sekund. omrežje | 0,823 | 5,112 | 1,161 | 6,380 |
| Skupaj | 1,960 | 12,174 | 2,197 | 12,073 |

Zavezanci, ki bodo dobili odločbo za plačilo komunalnega prispevka zaradi izboljšanja komunalne opreme njihovega objekta zaradi izgradnje kanalizacije, bodo plačali komunalni prispevek po obeh postavkah, t.j. za primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje, kar pomeni, da je treba primerjati seštevek obeh postavk.

Zaradi same metodologije številke ne morejo biti povsem enake, ker je preračun odvisen od značilnosti pozidave, predvsem od skupnih površin vseh parcel in objektov v obračunskem območju, je pa to teoretično (matematično) najbližji možen približek temu, kar je v občini veljalo že do sedaj. Pri povišanju vrednosti za cca. 23 centov na m² parcele ($0,237 \text{ EUR/m}^2 = 2,197 \text{ EUR/m}^2 - 1,960 \text{ EUR/m}^2$) je treba upoštevati, da ima parameter za parcelo ponder 30 %, kar pomeni, da je dejansko povišanje za cca. 7 centov na ponderiran meter parcele ($0,0711 \text{ EUR/m}^2 = 0,237 \text{ EUR/m}^2 \times 30 \%$). Hkrati na drugi strani deluje tudi pocenitev na m² neto tlorisne površine za cca. 10 centov ($-0,101 \text{ EUR/m}^2 = 12,073 \text{ EUR/m}^2 - 12,174 \text{ EUR/m}^2$), pri čemer ima neto tlorisna površina ponder 70 %. Negativen učinek (pocenitev) je torej

$-0,101 \times 70 \% = - 0,0707 \text{ EUR/m}^2$, t.j. približno 7 centov na ponderirano neto tlorisno površino objekta. Oba efekta se med seboj izničita in posledično lahko izpeljemo trditev, da je komunalni prispevek po sedaj veljavnem odloku in predlogu sprememb in dopolnitev (praktično) enak.

Opravljen je bil tudi sumarni testni preračun za vse objekte, ki je pri enakem obračunskem območju potrdil enako količino pobranega komunalnega prispevka za občino po starem in po novem.

Tabela: Informativni komunalni prispevek za kanalizacijo v EUR glede na velikost parcele in objekta

| Parcela (dol) | Površina objekta (desno) | 25 m ² | 50 m ² | 100 m ² | 125 m ² | 150 m ² | 200 m ² | 250 m ² | 300 m ² |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 50 m ² | 244,23 | 455,51 | 878,07 | 1.089,34 | 1.300,62 | 1.723,18 | 2.145,73 | 2.568,29 |
| | 100 m ² | 277,19 | 488,47 | 911,02 | 1.122,30 | 1.333,58 | 1.756,13 | 2.178,69 | 2.601,24 |
| | 150 m ² | 310,14 | 521,42 | 943,98 | 1.155,25 | 1.366,53 | 1.789,09 | 2.211,64 | 2.634,20 |
| | 200 m ² | 343,10 | 554,38 | 976,93 | 1.188,21 | 1.399,49 | 1.822,04 | 2.244,60 | 2.667,15 |
| | 250 m ² | 376,05 | 587,33 | 1.009,89 | 1.221,16 | 1.432,44 | 1.855,00 | 2.277,55 | 2.700,11 |
| | 300 m ² | 409,01 | 620,29 | 1.042,84 | 1.254,12 | 1.465,40 | 1.887,95 | 2.310,51 | 2.733,06 |
| | 400 m ² | 474,92 | 686,20 | 1.108,75 | 1.320,03 | 1.531,31 | 1.953,86 | 2.376,42 | 2.798,97 |
| | 500 m ² | 540,83 | 752,11 | 1.174,66 | 1.385,94 | 1.597,22 | 2.019,77 | 2.442,33 | 2.864,88 |
| | 600 m ² | 606,74 | 818,02 | 1.240,57 | 1.451,85 | 1.663,13 | 2.085,68 | 2.508,24 | 2.930,79 |

Opomba: pri izdajanju odločb po uradni dolžnosti zaradi izboljšanja komunalne opremljenosti s kanalizacijo se za določitev parcele obstoječih objektov obvezno (po pravilniku) uporabi formulo parcela = stavbišče x 1,5, kar daje praviloma precej nizke površine. Parcela za obračun komunalnega prispevka ni zemljiška parcela!

7. GRAFIČNE PRILOGE

a) Prikaz obračunskega območja za primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje