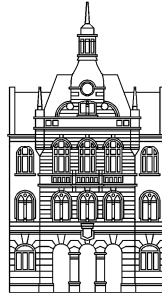


**Mestna občina Novo mesto**



**Župan**

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

Številka: 351-806/2009 (2010)

Datum: 2.12. 2009

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

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

**NAMEN:** Sprejem odloka po skrajšanem postopku

**PРАВNA PODLAGA:**

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišča za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, 96/08, MONM-UPB-2)

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

**OBRAZLOŽITEV:** V prilogi

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

**Župan**

**Alojzij Muhič**

**PRILOGE:**

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Muhaber« (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Program opremljanja ( PRILOGA 3)



## PRILOGA 1

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

### ODLOK

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

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

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

##### 2. člen (vsebina programa opremljanja)

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

Program opremljanja vsebuje:

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

##### 3. člen (razlogi za sprejem programa opremljanja)

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

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

#### 4. člen

(podatki o območju opremljanja)

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

## II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 5. člen

(obstoječa komunalna infrastruktura)

Področje Muhaberja pred izvedbo projekta ni bilo opremljeno s kanalizacijo. Komunalne odpadne vode so bile večinoma speljane v greznice. Obstoječe mestno primarno kanalizacijsko omrežje se nahaja v relativni bližini.

#### 6. člen

(predvidena komunalna oprema)

Na obravnavanem območju urejanja je zgrajena nova kanalizacija. Podrobnosti so navedene v projektu PGD/PZI »Kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih voda na območju Muhaberja«, ki ga je izdelalo podjetje K.A.B. d.o.o., Glavni trg 2, 8000 Novo mesto, pod št. K-22/99 v novembru 1999.

## III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 7. člen

(obračunsko območje investicije)

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

#### 8. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje znašajo 582.846,58 EUR po cenah oktober 2009 in obsegajo stroške izvedbenih del, nadzora pri gradnji in varstva pri delu. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za pridobljena nepovratna sredstva iz naslova regionalnih spodbud, pridobljenih s strani Službe vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) ter sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in znašajo 127.099,90 EUR za novo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 70.772,39 EUR.

#### 9. člen

(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene komunalne opreme na območju opremljanja zagotavlja Mestna občina Novo mesto v dogovoru z upravljalcem kanalizacijskega omrežja, pri čemer zagotavlja 264.613,45 EUR Služba vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalni razvoj iz naslova regionalnih spodbud, preostalih 318.233,13 pa

občina iz svojega proračuna, delno tudi na račun bodočega plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo s strani zavezancev v območju opremljanja.

Tabela: Viri financiranja

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	264.613,45
Mestna občina Novo mesto	318.233,13
- iz proračuna	120.360,84
- lastniki obstoječih objektov	143.303,72
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	92.048,70
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	51.255,02
- investitorji bodočih objektov v območju opremljanja	54.568,57
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	35.051,20
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	19.517,37
<b>Skupaj</b>	<b>582.846,58</b>

Navedena zneska tako SVLR kot Mestne občine Novo mesto sta bila že zagotovljena, kar pomeni, da občini ni treba zagotavljati več nobenih dodatnih sredstev za izgradnjo navedene kanalizacije na območju opremljanja.

#### 10. člen (terminski plan)

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

### IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 11. člen (merila za odmero komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{ij}$  = znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju  
 $A_{\text{parcela}}$  = površina parcele  
 $C_{p_{ij}}$  = obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme  
 $D_p$  = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka  
 $C_{t_{ij}}$  = obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme  
 $A_{\text{tlorisna}}$  = neto tlorisna površina

Dt = delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka  
K<sub>dejavnost</sub> = faktor dejavnosti  
i = posamezna vrsta komunalne opreme  
j = posamezno obračunsko območje

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa,

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

- da je faktor dejavnosti za:

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

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

#### 12. člen

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

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

*Tabela: obračunski stroški na enoto za novo in obstoječo infrastrukturo*

<b>Infrastruktura</b>	<b>Cp(ij) (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ct(ij) (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
Nova kanalizacija	2,481	7,455
Primarno kanalizacijsko omrežje	1,970	3,393

Navedeni stroški veljajo na datum oktober 2009 in se jih ob izdaji odločbe ustrezno revalorizira za obdobje od oktobra 2009 do dne izdaje odločbe.

#### 13. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

#### 14. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

V primeru, da je kdo od zavezancev za plačilo komunalnega prispevka sam prispeval k

izgradnji javne komunalne infrastrukture, obravnavane v tem programu opremljanja, se mu ob predložitvi ustreznega dokazila znesek prizna kot plačilo komunalnega prispevka do višine vložka.

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

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

## VI. KONČNE DOLOČBE

### 15. člen (dostop do podatkov )

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

### 16. člen (veljavnost)

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

Št.:  
Novo mesto, dne

Župan:  
Alojzij Muhič



**Mestna občina Novo mesto**



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

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

Številka: 351-806/2009 (2010)  
Datum: 2.12.2009

**OBČINSKEMU SVETU  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN PREDLOGA ODLOKA O  
PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ - »KANALIZACIJA  
MUHABER«**

**1. UVOD**

Mestna občina Novo mesto je v letu 2009 zgradila kanalizacijsko omrežje na območju Muhaberja z namenom, da bi izboljšala življenjske pogoje prebivalcev naselja Muhaber in da bi v kraškem okolju zaščitila podtalje, občutljivo za onesnaženje z odpadnimi komunalnimi vodam. Glede na preteklo stanje izgradnja kanalizacijskega sistema pomeni tudi bistveno izboljšanje vplivov na okolje. Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je bilo zgrajenih približno 850 m glavnih kanalov in približno 500 m sekundarnih kanalov. Obravnavano kanalizacijsko omrežje se na glavnem kanalu Potočna vas<sup>1</sup> priključuje na obstoječo javno kanalizacijo.

**Namen izdelave programa opremljanja**

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

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

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

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

Program opremljanja vsebuje:

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

### **Opis območja opremljanja**

Ureditveno območje naselja Muhaber, ki je predmet opremljanja z načrtovano komunalno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja.

Območje opremljanja je zahodni del naselja Muhaber, ki se nahaja v Krajevni skupnosti Bučna vas v Novem mestu. V bližini se nahajajo Potočna vas in Brezje, na jugu Bršljin ter na vzhodu Mala Bučna vas.

Na območju izrazito prevladujejo samostojne stanovanjske hiše, le par objektov ima drugačno namembnost.

Novi prostorski plan je na območju določil tudi nekatere nove zazidljive površine, na katerih je po novem dovoljena stanovanjska gradnja. Na teh površinah še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, bodo pa to bodoči investitorji postali ob zaprosilu za izdajo gradbenega dovoljenja. Te bodoče objekte zajemamo v obračunsko območje, kot je prikazano v grafični prilogi programa opremljanja in njihovi investitorji bodo ob plačilu komunalnega prispevka obravnavani na enak način in pod istimi pogoji kot lastniki že obstoječih objektov.

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

### **Podlage za izdelavo programa opremljanja**

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

- predpisi
- prostorski akti
- razvojni programi
- projektna dokumentacija

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

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

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi Predloga odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto. V času priprave tega dokumenta je bil OPN že sprejet na občinskem svetu, ni pa še bil uradno objavljen v Uradnem listu, niti še ni začel formalno veljati, bo pa predvidoma že stopil v pravno veljavo v času sprejema



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

Program opremljanja iz projektne dokumentacije PGD, PZI »Kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih voda na območju Muhaberja« (K.A.B. d.o.o., št. K-22/99) povzema tehnične pogoje opremljanja s komunalno infrastrukturo skladno s predpisi o tehničnih pogojih opremljanja zemljišč in pogojih priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov ter priključevanja stavb na komunalno infrastrukturo. Pri izdelavi programa opremljanja pa je bil upoštevan tudi Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin objektov zavezancev.

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

## **2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA**

### **Obstoječa kanalizacija**

Pred izvedbo investicijske operacije v zahodnem delu naselja Muhaber ni bilo fekalne kanalizacije. Sanitarne odpadne vode so bile večinoma speljane v greznice.

Obstaja pa nedaleč stran obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje, na katerega se območje priključuje.

### **Novo zgrajena kanalizacija**

Na celotnem območju so zgrajeni trije glavni kanali, na katere so priključeni sekundarni kanali. Sekundarni kanali potekajo od hišnih priključkov do glavnih vodov.

Glavni kanal Muhaber1 poteka po severnem delu vasi v smeri vzhod-zahod po zelenicah in vrtovih hiš, v nadaljevanju pa ob lokalni cesti št. 5830. V križišču trasa spremeni smer proti severu, kjer poteka po kmetijskih površinah vzporedno z lokalno cesto št. 5829, v oddaljenosti 2 m od cestišča, nato prečka železniško progo in se priključi na glavni kanal Potočna vas1. Glavni kanal Muhaber2 se začne na jugu, seka lokalno cesto št. 5829 in v nadaljevanju poteka ob vodovodu skozi osrednji del vasi proti severu, kjer seka lokalno cesto št. 5830 in se priključi na glavni kanal Muhaber1. Tretji glavni kanal poteka z zahodne strani vasi ob javni cesti do križišča lokalnih cest 5829, kjer se priključi na glavni kanal Muhaber1.

Pri izvedbi kanalizacije so bile položene visoko kvalitetne cevi profila 200 mm, minimalne togosti 8 kN/m<sup>2</sup>.

Na odsekih, kjer kanal prečno seka cesto je bilo izvedeno obbetoniranje cevi, prav tako na odseku glavnega kanala Muhaber1, od stacionaže 105 m do 158 m.

Celotno območje gravitira na Glavni kanal Potočna vas 1.

## **3. PRIKAZ INVESTICIJE V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME**

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

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

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

1. vrsto komunalne infrastrukture, ki se gradi (poglavje 2.0)
2. obračunsko območje investicije (3.1.)
3. terminski plan gradnje (5.0)
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (3.2. in 3.3)
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo kanalizacijsko omrežje in izračun komunalnega prispevka (poglavje 6).

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

- s predlogom oz. opredelitvijo občine pri določitvi višine obračunskih stroškov in deležem, ki ga prevzema občina,
- s preračunom stroškov na enoto mere za investicije v načrtovano komunalno infrastrukturo po posameznih omrežjih na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov in na m<sup>2</sup> gradbene parcele,
- z določitvijo razmerja med velikostjo parcele in velikostjo neto tlorisne površine (Dpi – Dti)
- s predlogom za določitev faktorja dejavnosti za obstoječe in nove objekte,
- z načinom izračuna komunalnega prispevka,
- s terminskim planom,
- z določitvijo revalorizacije in
- obravnavanjem oprostitev in olajšav,
- zato menimo, da dodatna obrazložitev ni potrebna.

V nadaljevanju navajamo le še nekaj osnovnih podatkov o :

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

### **Vrednost investicije, skupni in obračunski stroški**

**Skupni stroški** za gradnjo nove komunalne opreme, ki odpadejo na območje, znašajo 582.846,58 EUR po cenah oktober 2009 in obsegajo stroške izvedbenih del, nadzora pri gradnji in varstva pri delu. Obračunski stroški nove komunalne opreme so glede na skupne stroške znižani za pridobljena nepovratna sredstva iz naslova regionalnih spodbud, pridobljenih s strani Službe vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) ter sredstva proračuna Mestne občine Novo mesto in znašajo 127.099,90 EUR za novo komunalno opremo. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 70.772,39 EUR.

Viri financiranja investicije so tako:

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	264.613,45
Mestna občina Novo mesto	318.233,13
- iz proračuna	120.360,84
- lastniki obstoječih objektov	143.303,72
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	92.048,70
◦ kom. prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	51.255,02
- investitorji bodočih objektov v območju opremljanja	54.568,57
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	35.051,20
◦ kom. prispevek za obstoječo komunalno opremo (primarna kanalizacija)	19.517,37
<b>Skupaj</b>	<b>582.846,58</b>

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

Razlaga tabele:

Celotna investicija je stala 582.846 EUR. Od tega je Mestna občina Novo mesto pridobila 264.613 EUR nepovratnih sredstev s strani SVLR. Preostanek (318.233 EUR) je financirala sama. Toda od teh vloženih sredstev jih bo 143.303 EUR dobila nazaj preko komunalnega prispevka od lastnikov obstoječih objektov, ki se bodo priklopili na kanalizacijo. Ta denar bo dobila v kratkem, saj je kanalizacija že končana in primerna za priklop individualnih objektov in s tem za izdajo odločb o komunalnem prispevku. Od teh 143.303 EUR jih bodo zavezanci plačali po vsebini 92.048 EUR za novo kanalizacijo v območju opremljanja in 51.255 EUR za primarno kanalizacijo do območja opremljanja.

Poleg tega pa so v območju opremljanja tudi prazne površine, ki so s sprejetjem OPN postale zazidljive in na katerih ta hip še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Glede na ocenjeno stopnjo pozidanosti ocenjujemo, da bodo ti bodoči zavezanci, katerih objekti bodo gravitirali na to kanalizacijo plačali za kanalizacijo še 54.568 EUR komunalnega prispevka. Za ta denar ni moč oceniti, kdaj bo vplačan, saj je povsem odvisen od interesov zasebnih lastnikov za gradnjo na območju. Toda glede na relativno dobro lokacijo novih zazidljivih parcel in izraženega interesa lastnikov bo tudi ta rok verjetno relativno kratek (v smislu, nekaj let).

Zaključek: Občina bo od vloženih lastnih 318.233 EUR dobila 143.303 EUR preko komunalnega prispevka nazaj takoj, 54.568 EUR v obdobju nekaj let, preostalih 120.360 EUR pa je njen nepovratni vložek v izgradnjo komunalne opreme.

### Obračunski stroški

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

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

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

V tem primeru je Mestna občina Novo mesto pridobila 264.613,45 EUR nepovratnih sredstev iz naslova Službe Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR).

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

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 21,81 % skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 127.099,90 EUR.

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

### **Neto tlorisna površina objektov**

Na obravnavanem območju naselja Muhaber je predvidena priključitev 58 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Navedenih 58 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

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

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

Neto tlorisne površine objektov na območju, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo so podane iz Registra nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine in znašajo 12.348,00 m<sup>2</sup>.

Ocena površin bodočih objektov pa znaša 4.702,00 in je izpeljana iz površine parcel, ki so z OPN postale zazidljive in podobne stopnje pozidanosti, kot jo ima že pozidan del območja.

*Skupna neto tlorisna površina objektov za izračun povprečnih stroškov na neto tlorisno površino (Cti), znaša **17.050,00 m<sup>2</sup>**.*

### **Parcele**

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

Celotna površina območja je po oceni velika približno 8,4 ha.

Čez območje potekajo prometne povezave, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Izločiti je treba tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

Na območju so parcele jasno določene. Tako dobimo površine parcel, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo, za katero se odmeri komunalni prispevek, ki znaša 37.102,00 m<sup>2</sup>.

Poleg teh pa je tudi še približno za 2 ha novih površin, ki so z OPN postale zazidljive. Toda tudi za te površine velja, da ne bodo v celoti 100 % pozidane, ampak vsebujejo tudi javne poti, dovoze, zelene površine, ki bodo to tudi ostale ipd. S tem v mislih ocenjujemo, da bo 70 % vseh novih zazidljivih površin v prihodnosti postalo del parcel novih objektov, za katere se bo plačal komunalni prispevek.

Skupne površine parcel obstoječih in možnih novih objektov v območju opremljanja tako znašajo **51.230,00 m<sup>2</sup> in so osnova za** preračun skupnih stroškov načrtovane investicije na m<sup>2</sup> parcele v obračunskem območju (Cpi).

*Preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo znaša*

Postavka	Cp(ij) (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct(ij) (EUR/m <sup>2</sup> )
Kanalizacija	2,481	7,455

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum oktober 2009 pa znaša:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,970	3,393

Navedeni podatki so osnova za izračun komunalnega prispevka po predpisani enačbi

#### 4. IZRAČUN IN VIŠINA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

KP <sub>ij</sub> =	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A <sub>parcela</sub> =	površina parcele
Cp <sub>ij</sub> =	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
Dp =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
Ct <sub>ij</sub> =	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
A <sub>tlorisna</sub> =	neto tlorisna površina
Dt =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
K <sub>dejavnost</sub> =	faktor dejavnosti
i =	posamezna vrsta komunalne opreme
j =	posamezno obračunsko območje

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
KP <sub>i</sub>	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezance za plačilo komunalnega prispevka znaša 4,451 EUR/m<sup>2</sup> parcele oz. 10,848 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo primarno in novo sekundarno infrastrukturo).

**To pomeni, da lahko lastnik povprečnega stanovanjskega objekta v območju opremljanja (ta meri 212,90 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine in stoji na 639,69 m<sup>2</sup> veliki parceli) pričakuje komunalni prispevek v višini 2.470,78 EUR za kanalizacijo.** Glede na to, da površine stavbnih parcele pri obstoječih objektih večinoma niso določene, se v praksi pri odmeri komunalnega prispevka v skladu z zakonodajo upošteva površina fundusa objekta, pomnožena s faktorjem 1,5. V tem primeru bi odmera komunalnega prispevka za povprečni stanovanjski objekt znašala **2.099 EUR**.

Ker je odmera komunalnega prispevka odvisna od velikosti objekta in določitve parcele, to pomeni, da lahko lastniki večjih objektov pričakujejo ustrezno višji, lastniki manjših objektov pa ustrezno nižji komunalni prispevek, odvisno od vsakega primera posebej.

## 5. VPLIV NA PRORAČUN

Sprejeti odlok bo osnova za odmero komunalnega prispevka na območju opremljanja »Kanalizacija Muhaber«, ki se bo zavezancem odmerjal na podlagi njihovih vlog pred priključitvijo objektov na kanalizacijsko omrežje in pred izdajo gradbenih dovoljenj za eventuelne novogradnje in prizidave na navedenem območju. Pričakovani prihodek od odmere komunalnega prispevka pred priključitvijo obstoječih objektov je po predlaganem odloku ocenjen na 92.048,70 EUR za novozgrajeno kanalizacijsko omrežje in 51.255,02 EUR za obstoječe kanalizacijsko omrežje, na katero se priključuje. Pri tem pa je v praksi v povezavi z opredelitvami stavbnih parcel k obstoječim objektom potrebno upoštevati določene nižje odmere komunalnega prispevka od ocenjenega skupnega zneska po programu opremljanja v višini 143.000 EUR. Prihodki od odmere komunalnega prispevka za obstoječe objekte pričakujemo v proračunu 2010, ostali del, ki je po OPN vezan na novogradnje, pa v obdobju prihodnjih nekaj let.

Po programu opremljanja pa naj bi občina od vloženih lastnih sredstev v višini 318.233 EUR preko komunalnega prispevka pred priključitvami obstoječih objektov dobila takoj povrnjenih 143.303 EUR, 54.568 EUR v obdobju nekaj let, preostalih 120.360 EUR pa je njen nepovratni vložek v izgradnjo komunalne opreme.

## 6. PREDLOG ZA ODLOČANJE

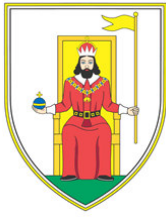
Izgradnja kanalizacije v naselju Muhaber je zaključena, uporabno dovoljenje je pridobljeno in s tem v zvezi niso predvidene več nobene aktivnosti. V interesu občine je, da se objekti na kanalizacijsko omrežje priključijo v najkrajšem možnem času, kar je večinoma tudi v interesu občanov. Zato predlagamo, da se po obravnavi predloženega programa opremljanja Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Kanalizacija Muhaber« sprejme po skrajšanem postopku. To bo med drugim vplivalo tudi na takojšnje proračunske prihodke, kar je glede na znano finančno situacijo toliko bolj pomembno.

Pripravila:  
Darja Plantan, univ. dipl. ing. gradb.

VODJA SLUŽBE ZA INVESTICIJE IN RAZVOJ

**mag. Jože Kobe**

**v. d. DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE**



**MESTNA OBČINA NOVO MESTO**  
**Seidlova cesta 1**  
**8000 Novo mesto**

## **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

za območje opremljanja:

**»KANALIZACIJA MUHABER«**

Novo mesto, oktober 2009

Župan:  
Alojzij Muhič

## KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....	17
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu .....	17
1.2. Namen izdelave programa opremljanja.....	17
1.3. Opis območja opremljanja .....	18
1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja .....	18
2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA.....	20
2.1. Obstoječa kanalizacija.....	20
2.2. Nova kanalizacija .....	20
3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME .....	20
3.1. Obračunsko območje investicije .....	21
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	24
3.3. Obračunski stroški investicije (So) .....	25
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.....	26
5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA .....	27
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	28
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote .....	29
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote.	30
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) .....	30
6.4. Faktor dejavnosti .....	31
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja .....	31
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	13
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka.....	33
7. PRILOGE .....	34



# 1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

## 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

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

župan: Alojzij Muhič

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

tel.: (07) 39-35-700

fax.: (07) 39-35-709

e-mail: [blaz.malensek@espri.si](mailto:blaz.malensek@espri.si)

direktor: Blaž Malenšek, univ.dipl.ekon.

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

## 1.2. Namen izdelave programa opremljanja

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

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

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

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

Investitor Mestna občina Novo mesto je z izgradnjo kanalizacijskega omrežja izboljšala življenjske pogoje prebivalcev naselja Muhaber. V kraškem okolju, kakršno je na širšem območju naselja Muhaber je podtalje občutljivo za onesnaženje z odpadnimi (padavinskimi in komunalnimi) vodami. Z vzpostavitvijo sistema, ki omogoča kontrolirano odvajanje odpadnih voda, so bistveno zmanjšane možnosti za onesnaženje tal in podtalja ter površinskih voda, kar pomeni glede na preteklo stanje bistveno izboljšanje vplivov na okolje.

### 1.3. Opis območja opremljanja

Ureditveno območje naselja Muhaber, ki je predmet opremljanja z načrtovano komunalno infrastrukturo, je hkrati tudi območje opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja.

Območje opremljanja je zahodni del naselja Muhaber, ki se nahaja v Krajevni skupnosti Bučna vas v Novem mestu. V bližini se nahajajo Potočna vas in Brezje, na jugu Bršljin ter na vzhodu Mala Bučna vas.

Obravnavano območje se nahaja na izrazito kraškem področju, kar je tudi eden od vzrokov za izgradnjo kanalizacije.

Na območju izrazito prevladujejo samostojne stanovanjske hiše, le par objektov ima drugačno namembnost.

Naselje spada v katastrski občini Bršljin in Daljnji vrh.

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

### 1.4. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

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

#### **Predpisi**

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

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

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

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

V tem konkretnem primeru gre za program opremljanja na podlagi Predloga odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto. V času priprave tega dokumenta je bil OPN že sprejet na občinskem svetu, ni pa še bil uradno objavljen v Uradnem listu, niti še ni začel formalno veljati, bo pa predvidoma že stopil v pravno veljavo v času sprejema tega dokumenta. Pri izdelavi programa je upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja kot metodološki okvir priprave programa.

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

Program opremljanja skladno z navedeno definicijo obsega izgradnjo kanalskih sistemov, ki so namenjeni odvajanju sanitarnih odplak. Predvideni so tudi priključki glavnih in sekundarnih kanalov.

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

#### **Planski akti občine**

Območje opremljanja ne obravnava noben poseben prostorski akt, zato pa bo v času obravnave in sprejema tega dokumenta predvidoma že stopil v pravno veljavo Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto, ki ga upoštevamo kot osnovo pri pripravi tega programa opremljanja.

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

### **Uporabljena dokumentacija**

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

Seznam upoštevane projektne in investicijske dokumentacije ter razpoložljivi viri:

1. Projekt PGD, PZI »Kanalizacijsko omrežje za odvod odpadnih voda na območju Muhaberja«, ki ga je izdelalo podjetje K.A.B. d.o.o., Glavni trg 2, 8000 Novo mesto, pod št. K-22/99 v novembru 1999.
2. Podatki Mestne občine Novo mesto glede stroškov projekta na podlagi sklenjenih pogodb,
3. Prostorski informacijski sistem občin (PISO) pri preverjanju površin parcel.
4. Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin objektov zavezancev,
5. Podatki Komunale Novo mesto glede dinamike izvajanja.
6. Program opremljanja za območje celotne Mestne občine Novo mesto kot strokovna podlaga za določitev obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme.

## 2. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA

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

Za odvajanje komunalnih odpadnih voda je bilo zgrajenih približno 850 m glavnih kanalov in približno 500 m sekundarnih kanalov. Obravnavano kanalizacijsko omrežje se na glavnem kanalu Potočna vas1 priključuje na obstoječo javno kanalizacijo.

V nadaljevanju je podan opis:

- predhodnega stanja kanalizacijske infrastrukture in
- nove kanalizacije.

### 2.1. Obstoječa kanalizacija

Pred izvedbo investicijske operacije v zahodnem delu naselja Muhaber ni bilo fekalne kanalizacije. Sanitarne odpadne vode so bile večinoma speljane v greznice.

Obstaja pa nedaleč stran obstoječe mestno kanalizacijsko omrežje, na katerega se novoopremljeno območje priključuje.

### 2.2. Nova kanalizacija

V nadaljevanju opisujemo novo kanalizacijo v območju opremljanja:

#### Nova kanalizacija

Obravnavano kanalizacijsko omrežje je bilo že izvedeno.

Celotno območje gravitira na glavni kanal Potočna vas 1.

Na celotnem območju so zgrajeni trije glavni kanali, na katere so priključeni sekundarni kanali.

Pri trasiranju komunalnih vodov je bila upoštevana zaščita človekovega okolja, geološke razmere, veljavna planska dokumentacija, značilnost obstoječe pozidave, značilnost bodočih odjemalcev in racionalna izraba podzemnega prostora.

Glavni kanal Muhaber1 poteka po severnem delu vasi v smeri vzhod-zahod po zelenicah in vrtovih hiš, v nadaljevanju pa ob lokalni cesti št. 5830. V križišču trasa spremeni smer proti severu, kjer poteka po kmetijskih površinah vzporedno z lokalno cesto št. 5829, v oddaljenosti 2 m od cestišča, nato prečka železniško progo in se priključi na glavni kanal Potočna vas1. Glavni kanal Muhaber2 se začne na jugu, seka lokalno cesto št. 5829 in v nadaljevanju poteka ob vodovodu skozi osrednji del vasi proti severu, kjer seka lokalno cesto št. 5830 in se priključi na glavni kanal Muhaber1. Tretji glavni kanal poteka z zahodne strani vasi ob javni cesti do križišča lokalnih cest 5829, kjer se priključi na glavni kanal Muhaber1.

Pri izvedbi kanalizacije so bile položene visoko kvalitetne cevi profila 200 mm, minimalne togosti 8 kN/m<sup>2</sup>.

Na odsekih, kjer kanal prečno seka cesto je bilo izvedeno obbetoniranje cevi, prav tako na odseku glavnega kanala Muhaber1, od stacionaže 105 m do 158 m.

Cevi so bile montirane in zasipane sproti, tako da med gradnjo ni bilo daljših odsekov cevovoda nezasutih.

Pri izkopih in izvedbi so bili v celoti upoštevani predpisi iz varstva pri delu.

## 3. INVESTICIJA V GRADNJO NOVE KOMUNALNE OPREME

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

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

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

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

### 3.1. Obračunsko območje investicije

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

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

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je upoštevano, da noben od objektov znotraj obračunskega območja posebej ne izstopa glede odvajanja komunalnih odpadnih voda, kar pomeni, da je smiselno, da je višina skupnih stroškov investicije, preračunana na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine enaka. Posledično izpeljemo sklep, da je smiselna razdelitev stroškov na eno obračunsko območje.

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

### **Površine obračunskih območij investicije**

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

Na obravnavanem območju naselja Muhaber je predvidena priključitev 58 objektov na kanalizacijsko omrežje.

Navedenih 58 objektov je tudi opredeljenih v izračunu območja opremljanja, hkrati pa na njih temelji izračun obračunskih stroškov, saj so vsi objekti predvideni za priključitev. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

Novi prostorski plan je na območju določil tudi nekatere nove zazidljive površine, na katerih je po novem dovoljena stanovanjska gradnja. Na teh površinah še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, bodo pa to bodoči investitorji postali ob zaprosilu za izdajo gradbenega dovoljenja. Te bodoče objekte zajemamo v obračunsko območje, kot je prikazano v grafični prilogi programa opremljanja in njihovi investitorji bodo ob plačilu komunalnega prispevka obravnavani na enak način in pod istimi pogoji kot lastniki že obstoječih objektov.

### **Neto tlorisna površina objektov**

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

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

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

Ocena površin bodočih objektov je izpeljana iz površine parcel, ki so z OPN postale zazidljive in podobne stopnje pozidanosti, kot jo ima že pozidan del območja.

*Tabela: Neto tlorisne površine objektov po območjih*

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Ime</b>	<b>Neto tlorisna površina v m<sup>2</sup></b>
1	Obstoječi objekti, ki se bodo na novo priključevali na kanalizacijo (*)	12.348,00
1	Ocena površin bodočih novih objektov na območju, ki je z OPN postalo zazidljivo	4.702,00
<b>1</b>	<b>Skupaj</b>	<b>17.050,00</b>

(\*) vir: register nepremičnin, GURS

## Parcele

Za potrebe preračuna skupnih stroškov načrtovane investicije na m<sup>2</sup> parcele v obračunskem območju so v nadaljevanju prikazane površine parcel.

### Parcela (3. člen uredbe)

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

Celotna površina območja je po oceni velika približno 8,4 ha.

Čez območje potekajo prometne povezave, ki jih ne moremo šteti v osnovo za obračun. Izločiti je treba tudi vse ostale površine, predvsem zelene površine med že obstoječimi objekti (med parcelami).

Na območju so parcele jasno določene. Površina parcel obstoječih objektov, ki se priključujejo na javno komunalno infrastrukturo in za katero se odmeri komunalni prispevek znaša 37.102,00 m<sup>2</sup>. Poleg teh pa je tudi še približno za 2 ha novih površin, ki so z OPN postale zazidljive. Toda tudi za te površine velja, da ne bodo v celoti 100 % pozidane, ampak vsebujejo tudi javne poti, dovoze, zelene površine, ki bodo to tudi ostale ipd. S tem v mislih ocenjujemo, da bo 70 % vseh novih zazidljivih površin v prihodnosti postalo del parcel novih objektov, za katere se bo plačal komunalni prispevek.

Tako dobimo:

*Tabela: Površine parcel obstoječih in možnih novih objektov v območju opremljanja*

Ožje obračunsko območje	Ime	Upoštevano pri kom. prispevku v m <sup>2</sup>
1	Parcele obstoječih objektov, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka	37.102,00
1	Ocena površin parcel novih objektov na območju, ki je z OPN postalo zazidljivo	14.128,00
<b>1</b>	<b>Skupaj</b>	<b>51.230,00</b>

vir: Prostorski informacijski sistem občin (PISO)

## 3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

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

Vse vrednosti so ustrezno revalorizirane na oktober 2009 z indeksom rasti cen za nizko gradnjo, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije in ki je tudi v 16. členu Uredbe o vsebini programa opremljanja naveden kot primeren za indeksiranje stroškov komunalnega opremljanja.

*Tabela: Skupni stroški izgradnje kanalizacije*

<b>Postavka</b>	<b>Znesek v EUR</b>	<b>Delež</b>
1. Izvedbena dela	573.833,52	98,45%
2. Nadzor pri izgradnji	6.874,78	1,18%
3. Varstvo pri delu	2.138,28	0,37%
<b>Skupaj</b>	<b>582.846,58</b>	<b>100,00%</b>

\* Navedeni zneski so revalorizirani in vsebujejo DDV

Navedeni stroški obsegajo vse z uredbo priznane skupne stroške za kanalizacijo, razen projektne dokumentacije, ki je bila izdelana in tudi plačana že pred desetletjem in je v tej oceni ne zajemamo.

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



### 3.3. Obračunski stroški investicije (So)

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

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

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

V tem primeru je Mestna občina Novo mesto pridobila 264.613,45 EUR nepovratnih sredstev iz naslova Službe Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR).

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

Glede na zgornjo opredelitev Mestna občina Novo mesto določa višino obračunskih stroškov na 21,81 % skupnih stroškov, kar pomeni, da obračunski stroški za novo kanalizacijo v obračunskem območju znašajo 127.099,90 EUR (92.048,70 EUR + 35.051,20 EUR v spodnji tabeli).

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

Viri financiranja investicije so tako:

Viri financiranja	Znesek v EUR
Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR)	264.613,45
Mestna občina Novo mesto	318.233,13
- iz proračuna	120.360,84
- lastniki obstoječih objektov	143.303,72
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	92.048,70
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno. opremo (primarna kanalizacija)	51.255,02
- investitorji bodočih objektov v območju opremljanja	54.568,57
◦ komunalni prispevek za novo komunalno opremo	35.051,20
◦ komunalni prispevek za obstoječo komunalno. opremo (primarna kanalizacija)	19.517,37
<b>Skupaj</b>	<b>582.846,58</b>

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

Razlaga tabele na prejšnji strani:

Celotna investicija je stala 582.846 EUR. Od tega je Mestna občina Novo mesto pridobila 264.613 EUR nepovratnih sredstev s strani SVLR. Preostanek (318.233 EUR) je financirala sama. Toda od teh vloženih sredstev jih bo 143.303 EUR dobila nazaj preko komunalnega prispevka od lastnikov obstoječih objektov, ki se bodo priklopili na kanalizacijo. Ta denar bo dobila v kratkem, saj je kanalizacija že končana in primerna za priklop individualnih objektov in s tem za izdajo odločb o komunalnem prispevku. Od teh 143.303 EUR jih bodo zavezanci plačali po vsebini 92.048 EUR za novo kanalizacijo v območju opremljanja in 51.255 EUR za primarno kanalizacijo do območja opremljanja.

Poleg tega pa so v območju opremljanja tudi prazne površine, ki so s sprejetjem OPN postale zazidljive in na katerih ta hip še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Glede na ocenjeno stopnjo pozidanosti ocenjujemo, da bodo ti bodoči zavezanci, katerih objekti bodo gravitirali na to kanalizacijo plačali za kanalizacijo še 54.568 EUR komunalnega prispevka. Za ta denar ni moč oceniti, kdaj bo vplačan, saj je povsem odvisen od interesov zasebnih lastnikov za gradnjo na območju. Toda glede na relativno dobro lokacijo novih zazidljivih parcel in izraženega interesa lastnikov bo tudi ta rok verjetno relativno kratek (v smislu, nekaj let).

Zaključek: Občina bo od vloženih lastnih 318.233 EUR dobila 143.303 EUR preko komunalnega prispevka nazaj takoj, 54.568 EUR v obdobju nekaj let, preostalih 120.360 EUR pa je njen nepovratni vložek v izgradnjo komunalne opreme.

## **4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**

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

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

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

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

S tem v zvezi določamo, da:

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

Ustrezno revalorizirani strošek opremljanja na enoto mero na datum oktober 2009 znaša za primarno kanalizacijo 1,970 EUR/m<sup>2</sup> parcele oz. 3,393 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,970	3,393

## 5. TERMINSKI PLAN KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

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

Izgradnja kanalizacije v naselju Muhaber je zaključena in s tem v zvezi niso potrebne več nobene aktivnosti.

Ob izvedbenih delih se je izvajal hkrati tudi gradbeni nadzor ter nadzor nad varstvom pri delu, ki se je zaključil z zaključkom izvedbenih del.

## 6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

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

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

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

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

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. Komunalni prispevek, ki ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, se določi na podlagi programa opremljanja glede na opremljenost zemljišč s komunalno infrastrukturo ter priključno moč in površino parcele objekta.

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

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

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

## 6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

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

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

$$Cp(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \qquad Ct(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\begin{aligned} \sum A_j &= 51.230 \text{ m}^2 \\ \sum T_j &= 17.050 \text{ m}^2 \\ OS(ij) &= 127.099,90 \text{ EUR} \end{aligned}$$

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

*Tabela: preračun stroškov na enoto mere za novo kanalizacijo*

Postavka	$Cp(ij)$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$Ct(ij)$ (EUR/m <sup>2</sup> )
Kanalizacija	2,481	7,455

## 6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

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

Strošek na enoto mere za obstoječo kanalizacijsko omrežje, preračunani na datum oktober 2009 so sledeči:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp(i)	Ct(i)
1. Kanalizacija	K1 – primarno omrežje	1,970	3,393

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

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

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

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

$$Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

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

## 6.4. Faktor dejavnosti

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

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

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

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

## 6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

## 6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celoten izračunan komunalni prispevek

$KP_i$  izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture

Celotni komunalni prispevek, ki bremeni sedanje in bodoče lastnike objektov v obračunskem območju in ki jih prepoznavamo kot zavezanca za plačilo komunalnega prispevka znaša 4,451 EUR/ $m^2$  parcele oz. 10,848 EUR/ $m^2$  neto tlorisne površine (skupaj obe postavki za obstoječo primarno in novo sekundarno infrastrukturo).

**To pomeni, da lahko lastnik povprečnega stanovanjskega objekta v območju opremljanja (ta meri 212,90  $m^2$  neto tlorisne površine in stoji na 639,69  $m^2$  veliki parceli) pričakuje komunalni prispevek v višini 2.470,78 EUR za kanalizacijo.** Glede na to, da je odmera komunalnega prispevka odvisna od velikosti objekta in parcele pa to tudi pomeni, da lahko lastniki večjih objektov pričakujejo ustrezno višji, lastniki manjših objektov pa ustrezno nižji komunalni prispevek, odvisno od vsakega primera posebej.



## 6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka

V primeru, da je kdo od zavezancev za plačilo komunalnega prispevka sam prispeval k izgradnji javne komunalne infrastrukture, obravnavane v tem programu opremljanja, se mu ob predložitvi ustreznega pisnega dokazila znesek prizna kot plačilo komunalnega prispevka do revalorizirane višine vložka. V primeru, da ta presega obračunan komunalni prispevek se razlike ne vrača, lahko pa investitor preostanek vložka uveljavlja pri drugih investicijah v Mestni občini Novo mesto, kjer bi sicer moral plačati komunalni prispevek.

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

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

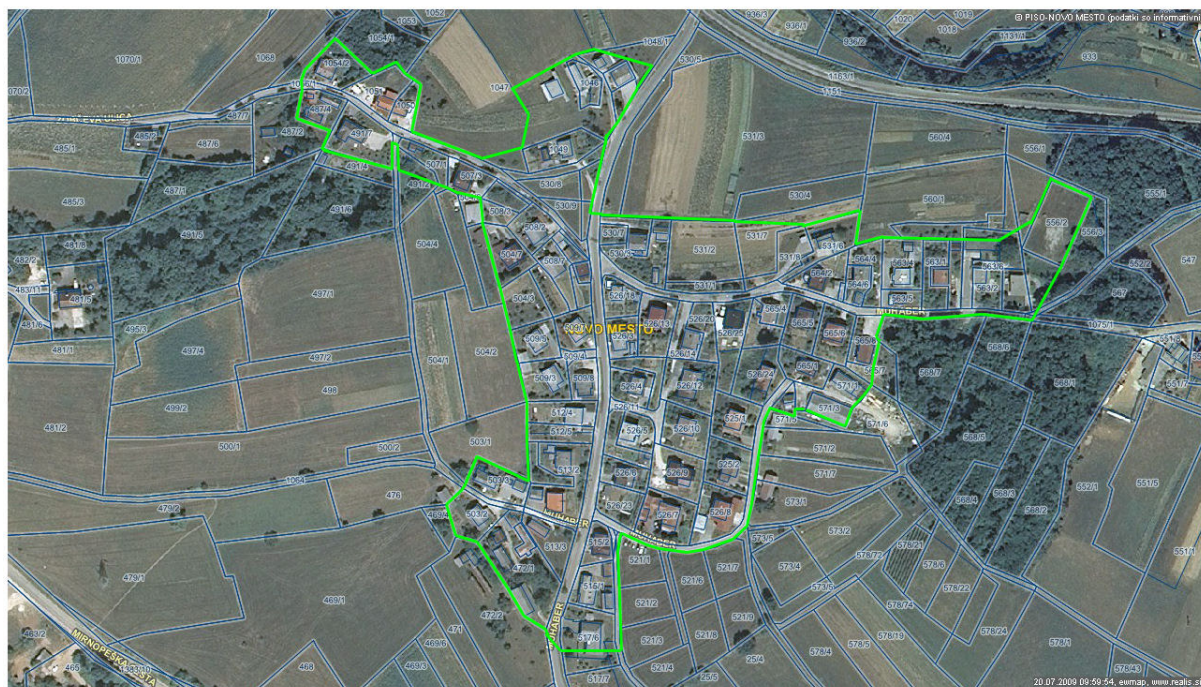
Glede na to, da je kanalizacija že zgrajena na tem mestu ni več potrebna podrobna opredelitev morebitne sklenitve pogodbe o opremljanju.

## **7. PRILOGE**

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

b.) Predlog odloka o programu opremljanja

## Mestna občina Novo mesto - Kanalizacija Muhaber



— meja območja opremljanja