

4. Sprejem predloga Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2«

PREDLAGATELJ: župan Janez Fajfar

PREDSTAVNIK: predstavnik pripravljavca Anes Durgutović, AD-SVETOVANJE

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Bled sprejme predlog Odloka o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2«.

Občinski svet Občine Bled je na podlagi 4. odstavka 153. člena Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, ZUreP-2), Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 in 34/19) in 16. člena Statuta Občine Bled (Uradni list RS, št. 67/09 – UPB, 87/12, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/17) na 6. redni seji, dne 3. 12. 2019, sprejel

O D L O K
o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za
območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica
»ZN KO – S2«

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč in merila za odmero komunalnega prispevka, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka na območju zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2«.
- (2) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za načrtovano komunalno opremo.
- (3) Podlaga za pripravo programa opremljanja je predhodno izdelan Elaborat programa opremljanja za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2«, ki se hrani in je na vpogled v prostorih Občine Bled.
- (4) V tem odloku uporabljeni pojmi imajo enak pomen, kot jih določa Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) in Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

II. OBMOČJE OPREMLJANJA

2. člen

- (1) Območje opremljanja stavbnih zemljišč po tem odloku je celotno območje zazidalnega načrta določeno z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 (Uradni list RS, št. 105/06, 31/15) in je v veljavnem Odloku o Občinskem prostorskem načrtu občine Bled opredeljeno kot območje enote urejanja prostora (EUP): KO-4.
- (2) Osnovna namembnost objektov na območju opremljanja je: SSe - stanovanjske površine za eno in dvostanovanjske stavbe. Odlok o zazidalnem načrtu za območje »ZN KO – S2« dopušča tudi dejavnosti oddajanja apartmajev ali turističnih sob.

III. KOMUNALNA OPREMA

3. člen

- (1) Program opremljanja obravnava naslednjo novo komunalno opremo na območju zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2«, in sicer:
- cestno omrežje s pripadajočimi objekti (oznaka obračunskih območij C),
 - vodovodno omrežje s pripadajočimi ureditvami (oznaka obračunskih območij VO),
 - fekalno kanalizacijsko omrežje s pripadajočimi ureditvami (oznaka obračunskih območij FK),
 - meteorno kanalizacijsko omrežje s pripadajočimi ureditvami (oznaka obračunskih območij MK).
- (2) Grafični prikaz nove komunalne opreme na območju opremljanja je razviden iz grafičnih prilog programa opremljanja.
- (3) Druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je potrebno zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja je:
- električno omrežje s predvideno transformatorsko postajo,
 - telekomunikacijsko omrežje,
 - plinovodno omrežje.

IV. ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA

4. člen

- (1) Rok izvedbe opremljanja stavbnih zemljišč na območju zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2« je opredeljen kot:
- rok začetka gradnje nove komunalne opreme: 01. 10. 2020,
 - rok predaje komunalne opreme v upravljanje oziroma rok možne priključitve na novo komunalno opremo: 30. 05. 2021.
- (2) Etapno izvajanje opremljanja območja s komunalno opremo ni predvideno. Opremljanje je predvideno za izvedbo kot celota v eni etapi.

V. FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA

5. člen

- (1) Za namen financiranja izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo bo občina zagotovila namenska sredstva v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja iz prejšnjega člena.
- (2) Občina je investitor izgradnje načrtovanega cestnega, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja. Po začrtanem planu izvedbe bodo investitorji izgradnje električnega omrežja, TK omrežja in plinovodnega omrežja upravljavci omrežij na območju občine.

VI. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

6. člen

- (1) Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.
- (2) Obračunska območja za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 so sledeča:
- obračunsko območje za stroške priprave podlag za izvedbo opremljanja oziroma dokumentacije za novo komunalno opremo (v nadaljevanju oznaka: SPD - ZN KO-S2),
 - obračunsko območje za ceste s pripadajočimi objekti (v nadaljevanju oznaka: C- ZN KO-S2),
 - obračunsko območje za vodovodno omrežje (v nadaljevanju oznaka: VO- ZN KO-S2),
 - obračunsko območje za fekalno kanalizacijsko omrežje (v nadaljevanju oznaka: FK - ZN KO-S2),
 - obračunsko območje za meteorno kanalizacijo (v nadaljevanju oznaka: MK - ZN KO-S2).
- (3) Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so opredeljena v grafičnem izrisu obračunskih območij in so na vpogled v programu opremljanja. Program opremljanja stavbnih zemljišč s pripadajočim grafičnim izrisom obračunskih območij se hrani in je na vpogled v prostorih Občine Bled.

7. člen

- (1) Skupni stroški nove komunalne opreme so določeni kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na predmetnem območju opremljanja.
- (2) Stroški opremljanja oziroma gradnje nove komunalne opreme so ovrednoteni na podlagi projektantske ocene iz dokumentacije za novo komunalno opremo in dejanskih že nastalih stroškov opremljanja. Vse vrednosti v nadaljevanju so brez vključenega DDV.
- (3) Skupni stroški izvedbe opremljanja z novo komunalno opremo so:

oziroma	Vrsta stroškovne postavke oziroma opreme	Obračunsko območje	Vrednost skupnih stroškov (EUR)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	99.295,41
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme		1.031.388,72
3.1	<i>Cestno omrežje</i>	<i>C- ZN KO-S2</i>	<i>452.882,78</i>
3.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>FK - ZN KO-S2</i>	<i>140.582,11</i>

3.3	<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>MK - ZN KO-S2</i>	331.798,12
3.4	<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>VO- ZN KO-S2</i>	106.125,72
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	0,00
	SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		1.130.684,13

8. člen

(1) Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine.

(2) Za višino obračunskih stroškov se upoštevajo celotni ovrednoteni skupni stroški iz prejšnjega člena tega odloka. Kot obračunski stroški so upoštevane vrednosti v neto zneskih brez vključenega DDV.

9. člen

(1) Preračun obračunskih stroškov za posamezno vrsto komunalne opreme na merske enote površine gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju in bruto tlorisne površine objektov je sledeč:

oz.	Vrsta stroškovne postavke oziroma opreme	Obračunsko območje	CpN _(ij) (EUR/m ²)	CtN _(ij) (EUR/m ²)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	4,09	8,45
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	0,00	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme	/	42,48	87,77
3.1	<i>Cestno omrežje</i>	<i>C- ZN KO-S2</i>	18,65	38,54
3.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>FK - ZN KO-S2</i>	5,79	11,96
3.3	<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>MK - ZN KO-S2</i>	13,67	28,24
3.4	<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>VO- ZN KO-S2</i>	4,37	9,03
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	0,00	0,00
	SKUPAJ	/	46,57	96,22

(2) Zgoraj navedene vrednosti so vrednosti brez vključenega DDV.

10. člen

- (1) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka je enako na celotnem območju opremljanja in je določeno kot: $D_{pN} : D_{tN} = 0,35 : 0,65$.

VII. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen

- (1) Občina odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta ali kot akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.
- (2) Za odmero zaradi graditve objekta se šteje tudi odmera v postopku legalizacije objekta, kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov.
- (3) Občina lahko po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo tudi potem, ko je komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto komunalne opreme iz programa opremljanja, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.
- (4) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo in akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmerita z odmerno odločbo.
- (5) Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se lahko odmeri, če je zemljišče, na katerem leži objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.
- (6) Akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lahko občina odmeri, če ima zanjo izdelan veljavni program opremljanja in je komunalna oprema na obračunskih območjih, v katerih se nahaja urejeno zazidljivo zemljišče, za katero se odmerja akontacija, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

VII. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

12. člen

- (1) Občina izračuna in odmeri komunalni prispevek za novo opremo na območju opremljanja v skladu z določili veljavne uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.
- (2) Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se sešteje delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po enačbi:

$$KP_{\text{nova (ij)}} = (A_{GP} \times C_{pN(ij)} \times D_{pN}) + (A_{STAVBA} \times C_{tN(ij)} \times D_{tN})$$

pri čemer je:

- $KP_{nova(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{pN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{tN(ij)}$: stroški opremljanja m^2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{tN} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

(3) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme po enačbi: $KP_{nova} = \sum KP_{nova(ij)}$, pri čemer je KP_{nova} znesek komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

13. člen

(1) Občina lahko izračuna in odmeri akontacijo komunalnega prispevka v skladu z določili veljavne uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka.

(2) Akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme se izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{akontacija(ij)} = A_{UZZ} \times C_{pN(ij)} \times D_{pN}$$

pri čemer je:

- $KP_{akontacija(ij)}$: znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{UZZ} : površina urejenega zazidljivega zemljišča,
- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m^2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{pN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(3) Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opremo iz prejšnjega odstavka po enačbi: $KP_{akontacija} = \sum KP_{akontacija(ij)}$, pri čemer je $KP_{(akontacija)}$ znesek akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

14. člen

(1) Ta odlok se objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka:

Datum:

Župan Občine Bled
Janez Fajfar

Obrazložitev k odloku o Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO - S2«

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) določa, da se s programom opremljanja stavbnih zemljišč načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč ter določa finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v posameznih območjih opremljanja. Območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z izvedbenih prostorskim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Predmet opremljanja stavbnih zemljišč z novo komunalno opremo je neopremljeno območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica »ZN KO-S2« (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015). Odlok o območju urejanja za zazidalni načrt za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 (Uradni list RS, št. 105/2006, 31/2015) določa, da je realizacija ZN KO-S2 pogojena s predhodno ali sočasno izgradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Na območju je skladno z »ZN KO-S2« predvidena gradnja 37 stanovanjskih objektov.

Skupna velikost območja urejanja z ZN obsega parcele v skupni površini 27.900 m². To je površina zemljišč po podatkih izmere oboda ZN. Območje opremljanja je predvideno za gradnjo objektov na posameznih parcelah.

Skupna površina gradbenih parcel na območju opremljanja je ovrednotena na površino 24.276,90 m². Ta površina parcel je upoštevana pri izračunih višine prispevka za enoto mere za m² gradbene parcele stavbe.

Upoštevajoč maksimalne dopuščene tlorisne dimenzije in višine objektov na območju ZN je za namen programa opremljanja izračunana skupna površina bruto tlorisnih površin objektov na območju opremljanja. Skupna površina bruto tlorisnih površin objektov na območju opremljanja je ovrednotena na površino 11.751,24 m².

Podatki o predvideni komunalni opremi na območju opremljanja temeljijo na izdelani dokumentaciji PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., št.: K 130580, september 2018).

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019) v 6. členu določa da se v programu opremljanja določijo tudi roki za izvedbo in etapnost opremljanja. Roki se določijo na podlagi načrta razvojnih programov občinskega proračuna, če so v njem že predvidena sredstva za opremljanje. Če sredstva za opremljanje še niso predvidena v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna, se roki določijo v okviru prihodnjih petih let.

Rok pričetka izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo je določen kot 1. 10. 2020 in rok možnega priključevanja na opremo kot 30. 5. 2021. Ni predvideno etapno izvajanje opremljanja območja s komunalno opremo. Opremljanje je predvideno za izvedbo kot celota v eni etapi.

Občina načrtuje finančna sredstva za izvedbo nove komunalne opreme v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna v skladu z roki za izvedbo opremljanja. Če ob začetku veljavnosti programa opremljanja finančna sredstva za izvedbo opremljanja na posameznem območju opremljanja še niso vključena v načrt razvojnih programov občinskega proračuna, jih občina vanj vključi najpozneje v dveh letih po začetku veljavnosti programa opremljanja.

Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- obračunska območja nove komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: obračunska območja),
- skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Na podlagi ZUreP-2 in Pravilnika o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) je pripravljen Elaborat ekonomike, ki je osnova za pripravo programa opremljanja.

V Elaboratu ekonomike, Elaboratu o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku je, skladno z dopolnjenim predlogom Odloka o proračunu Občine Bled za leto 2020, opredeljen rok pričetka izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo, ki je določen kot 1. 10. 2020 in rok možnega priključevanja na opremo kot 30. 5. 2021.

Obračunska območja

Za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno – Polica ZN KO-S2 določena sledeča obračunska območja:

- obračunsko območje za stroške priprave podlag za izvedbo opremljanja oz. dokumentacije za novo komunalno opremo (v nadaljevanju oznaka: SPD - ZN KO-S2),
- obračunsko območje za ceste s pripadajočimi objekti (v nadaljevanju oznaka: C- ZN KO-S2),
- obračunsko območje za vodovodno omrežje (v nadaljevanju oznaka: VO- ZN KO-S2),
- obračunsko območje za fekalno kanalizacijsko omrežje (v nadaljevanju oznaka: FK - ZN KO-S2),
- obračunsko območje za meteorno kanalizacijo (v nadaljevanju oznaka: MK - ZN KO-S2).

Skupni stroški

Skupni stroški nove komunalne opreme se določijo kot tisti del potrebnih finančnih sredstev za izvedbo opremljanja, ki nastanejo izključno zaradi opremljanja stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Ocena skupnih stroškov je bila določena na naslednjih predpostavkah:

- strošek izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo¹ smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih od občine,
- strošek predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo komunalno opremo² smo privzeli na podlagi podatkov pridobljenih od občine,

¹ V nadaljevanju združujemo pod skupnim nazivom: Dokumentacija za novo komunalno opremo.

² V nadaljevanju združujemo pod skupnim nazivom: Dokumentacija za novo komunalno opremo.

- stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v obračun skupnih stroškov,
- strošek gradnje nove komunalne opreme smo privzeli na podlagi ocenjenih vrednosti iz izdelane dokumentacije za novo komunalno opremo (PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., Številka projekta: K 130580, Šenčur, september 2018),
- drugi stroški nove komunalne opreme glede na pridobljene podatke niso nastajali in jih zato nismo vključili v obračun skupnih stroškov.

Podatki o vrednosti skupnih stroškov opremljanja so navedeni v spodnji preglednici.

Preglednica 1: Skupni stroški nove komunalne opreme

oz.	Sklop	Oznaka OBO	Vrednost skupnih stroškov (EUR brez DDV)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	99.295,41
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme		1.031.388,72
3.1	<i>Cestno omrežje</i>	<i>C- ZN KO-S2</i>	<i>452.882,78</i>
3.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	<i>FK - ZN KO-S2</i>	<i>140.582,11</i>
3.3	<i>Meteorna kanalizacija</i>	<i>MK - ZN KO-S2</i>	<i>331.798,12</i>
3.4	<i>Vodovodno omrežje</i>	<i>VO- ZN KO-S2</i>	<i>106.125,72</i>
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	0,00
	SKUPNI STROŠKI OPREMLJANJA		1.130.684,13

Obračunski stroški

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta. Obračunski stroški nove komunalne opreme se določijo kot skupni stroški nove komunalne opreme iz, zmanjšani za finančna sredstva, ki se zagotovijo iz drugih virov financiranja v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in za sredstva, ki se zagotovijo iz proračunskih sredstev občine. Na podlagi izvedene analize se kot obračunske stroške upoštevajo celotna predvidena vlaganja oz. celotne ovrednotene skupne stroške.

Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

Vsota površin gradbenih parcel stavb (ΣA_{GP}) na posameznem obračunskem območju je vsota predvidenih gradbenih parcel vseh načrtovanih stavb, ki se bodo priključile na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma ki jo bodo uporabljale in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Preračun na mersko enoto ΣA_{GP} je v spodnji preglednici.

Preglednica 2: Preračun obračunskih stroškov na merske enote površine gradbenih parcel (CpN_(ij))

oz.	Sklop	OBO	$\Sigma A_{GP(ij)}$ (m ²)	OS (EUR brez DDV)	Cena na enoto CpN _(ij) (EUR/m ²)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	24.365,44	99.295,41	4,09
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	24.365,44	0,00	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme	/	24.365,44	1.031.388,72	42,48
3.1	<i>Cestno omrežje</i>	C- ZN KO-S2	24.365,44	452.882,78	18,65
3.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	FK - ZN KO-S2	24.365,44	140.582,11	5,79
3.3	<i>Meteorana kanalizacija</i>	MK - ZN KO-S2	24.365,44	331.798,12	13,67
3.4	<i>Vodovodno omrežje</i>	VO- ZN KO-S2	24.365,44	106.125,72	4,37
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	24.365,44	0,00	0,00
	SKUPAJ	/	/	1.130.684,13	46,57

Vsota bruto tlorisnih površin objektov (ΣA_{OBJEKT}) na posameznem obračunskem območju je vsota bruto tlorisnih površin vseh načrtovanih stavb, vsota površin vseh načrtovanih gradbenih inženirskih objektov in vsota površin vseh drugih gradbenih posegov, ki se bodo priključili na posamezno vrsto nove komunalne opreme oziroma jo bodo uporabljali in za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Preračun na mersko enoto ΣA_{OBJEKT} je v spodnji preglednici.

Preglednica 3: Preračun obračunskih stroškov na merske enote bruto tlorisna površina objektov (CtN_(ij))

oz.	Sklop	OBO	$\Sigma A_{objekt(ij)}$ (m ²)	OS (EUR brez DDV)	Cena na enoto CtN _(ij) (EUR/m ²)
1.	Stroški dokumentacije za novo komunalno opremo	SPD - ZN KO-S2	11.751,24	99.295,41	8,45
2.	Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje	/	11.751,24	0,00	0,00
3.	Stroški gradnje nove komunalne opreme	/	11.751,24	1.031.388,72	87,77
3.1	<i>Cestno omrežje</i>	C- ZN KO-S2	11.751,24	452.882,78	38,54
3.2	<i>Fekalna kanalizacija</i>	FK - ZN KO-S2	11.751,24	140.582,11	11,96
3.3	<i>Meteorana kanalizacija</i>	MK - ZN KO-S2	11.751,24	331.798,12	28,24

3.4	Vodovodno omrežje	VO- ZN KO-S2	11.751,24	106.125,72	9,03
4.	Drugi stroški nove komunalne opreme	/	11.751,24	0,00	0,00
	SKUPAJ	/		1.130.684,13	96,22

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{pN}) in deležem površine objekta (D_{tN}) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $D_{pN} : D_{tN} = 0,35 : 0,65$, pri čemer je:

- D_{pN} – delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka.
- D_{tN} – delež bruto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Obračuna komunalnega prispevka

Skladno z določili Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/2019, 30/2019 – popr. in 34/2019):

- občina odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo zaradi graditve objekta ali kot akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- za odmero zaradi graditve objekta se šteje tudi odmera zaradi legalizacije objekta, kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- občina lahko po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo tudi potem, ko je komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto komunalne opreme iz programa opremljanja, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo in akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmerita z odmerno odločbo. Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se lahko odmeri, če je zemljišče, na katerem leži objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, v obračunskem območju te vrste komunalne opreme.

Akontacijo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo lahko občina odmeri, če ima zanjo izdelan veljavni program opremljanja in je komunalna oprema na obračunskih območjih, v katerih se nahaja urejeno zazidljivo zemljišče, za katero se odmerja akontacija, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu gospodarske javne službe.

Za izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se najprej določi vrsta nove komunalne opreme iz programa opremljanja, na katero zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njena uporaba, in sicer:

- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja zaradi graditve, se komunalna oprema določi na podlagi dokumentacije za pridobitev gradbenega

dovoljenja za objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek, in mnenj, ki so jih mnenjedajalci podali k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja,

- če se komunalni prispevek za novo komunalno opremo odmerja kot akontacija, se komunalna oprema določi na podlagi izvedene komunalne opreme in obračunskih območij iz programa opremljanja.

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme za stavbe se izračuna tako, da se seštejeta delež komunalnega prispevka, ki odpade na gradbeno parcelo, in delež, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe, in sicer po naslednji enačbi:

$$KP_{nova(ij)} = (A_{GP} \times C_{pN(ij)} \times D_{pN}) + (A_{STAVBA} \times C_{tN(ij)} \times D_{tN})$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{nova(ij)}$: znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{pN(ij)}$: stroški opremljanja na m_2 gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{pN} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{tN(ij)}$: stroški opremljanja m_2 bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- D_{tN} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,
- i : posamezna vrsta nove komunalne opreme,
- j : posamezno obračunsko območje.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, se komunalni prispevek za novo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto nove komunalne opreme.

Pojasnilo glede vrednosti obračunskih stroškov

Vse prej navedene vrednosti so vrednosti brez vključenega DDV. Ocenjena vrednost stroškov gradnje komunalne opreme je povzeta po rekapitulaciji projektantskega popisa iz projekta PZI, KOMUNALNA INFRASTRUKTURA NA OBMOČJU ZN KORITNO – POLICA (PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., številka projekta: K 130580, Šenčur, september 2018). V popisu je jasno podana informacija, da gre zgolj za informativno ocenjene vrednosti in le ta ne predstavlja končnega stroškovnika, saj se vrednost del pridobi z izborom najugodnejšega izvajalca, zato je bila sprejeta odločitev, da se za potrebe izdelave programa upoštevajo vrednosti brez DDV.

V skladu s področno Uredbo mora občina po začetku veljavnosti programa opremljanja pred izdajo prve odmerne odločbe na posameznem obračunskem območju preveriti skupne stroške posamezne vrste nove komunalne opreme, obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme in obračunske stroške posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere. Če se ti stroški spremenijo za več kot 20 %, se program opremljanja spremeni ali dopolni tako, da se ponovno določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Glede na dejstvo, da so ocenjeni stroški gradnje komunalne opreme na tem območju dokaj visoko ovrednoteni in se v končnem pričakuje sprememba končnih zneskov je bila sprejeta odločitev, da se za namen priprave elaborata privzamejo vrednosti brez vključenega DDV. Pred izdajo prve odmerne odločbe je potrebno izvesti preveritev sprememb glede končnih zneskov gradnje komunalne opreme, v okviru tega se takrat upošteva tudi stanje glede DDV. V primeru, če občina obračunanega DDV od izgradnje komunalne infrastrukture ne bo imela pravice odbiti, predstavlja DDV zanjo strošek, ki ga je treba vključiti v obračunske stroške komunalne opreme. Če pa bo občina zgrajeno infrastrukturo uporabljala za opravljanje obdavčene dejavnosti, bo imela pravico do odbitka DDV, zato DDV zanjo ne predstavlja strošek in ga ne vključi v obračunske stroške komunalne opreme. Če bo občina za opravljanje obdavčene dejavnosti uporabljala le del zgrajene infrastrukture, DDV, ki zapade na ta del, in je odbiten, ne vključi v obračunske stroške.

Obrazložitev tehnične uskladitve gradiva

Pri ponovnem pregledu izdelanega Elaborata programa opremljanja za območje zazidalnega načrta za območje urejanja Koritno - Polica »ZN KO – S2«, je bilo naknadno ugotovljeno, da je pri izvedbi komasacije posebej odmerjena tudi parc. št. 1618, k. o. Ribno. Zemljišče bo predstavljalo dostopno pot za zemljišči s parc. št. 1605, k. o. Ribno (oznaka v ZN: P11) in parc. št. 1608, k. o. Ribno (oznaka v ZN: P10) ter površino za izgradnjo komunalne infrastrukture, ki bo napajala zemljišči s parc. št. 1605, k. o. Ribno (oznaka v ZN: P11) in parc. št. 1608, k. o. Ribno (oznaka v ZN: 10) ter delno parc. št. 1604, k. o. Ribno (oznaka v ZN: M3). Naknadno je bila sprejeta odločitev, da se to zemljišče izloči iz skupne vsote površine gradbenih parcel.

Površina parc. št. 1618, k. o. Ribno je 89 m². V predhodno izdelanih dokumentih je bila površina zemljišča prišteta k zemljišču s parc. št. 1605, k. o. Ribno (oznaka v ZN: P11). Razlog temu je dejstvo, da v zazidalni situaciji v ZN parc. št. 1618, k. o. Ribno ni bila označena. Glede na ponovno analizo zemljiškega katastra (PISO, 2019) je ugotovljeno, da je zemljišče s parc. št. 1605, k. o. Ribno manjše za površino parc. št. 1618, k. o. Ribno. Glede na navedeno so bili popravljeni izračuni višine komunalnega prispevka.

Popravljeni izračuni se glede na upoštevano novo dejstvo razlikujejo od predhodno izdelanega gradiva za višino 0,17 EUR/m², v delu, ki se nanaša na gradbeno parcelo.