



**MEDOBČINSKA UPRAVA OBČIN MEŽIŠKE DOLINE IN OBČINE DRAVOGRAD  
MEDOBČINSKI URAD – VARSTVO OKOLJA**

---

Vrsta dokumentacije

**ELABORAT PROGRAMA OPREMLJANJA**

---

Območje opremljanja

**STANOVANJSKA ZAZIDAVA ČEČOVJE VZHOD**

---



Izvajalec

**Občina Ravne na Koroškem,  
Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem**

Naročnik

**Občina Ravne na Koroškem,  
Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem**

Datum izdelave

**Marec 2021**

---

---

**Izdelovalec elaborata:** **Občina Ravne na Koroškem**  
**Naslov:** Gačnikova pot 5, Ravne na Koroškem  
**Telefon:** +386 2 8216000  
**Faks:** +386 2 8216001  
**El. pošta:** **obcina@ravne.si**  
**Spletna stran:** **www.ravne.si**  
**Odgovorni vodja za izdelavo elaborata:** Bojan Medved, univ.dipl.inž.gradb, sekretar  
**Odgovorna oseba:** dr. Tomaž Rožen, župan

**Podpis odgovorne osebe:** \_\_\_\_\_

**Žig izdelovalca:** \_\_\_\_\_

---

## Kazalo

<b>1</b>	<b>UVOD.....</b>	<b>5</b>
1.1.	NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA .....	5
1.2.	ZAKONSKE PODLAGE ZA PRIPRAVO PROGRAMA OPREMLJANJA.....	5
<b>2</b>	<b>OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITVAH.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>SEZNAM UPOŠTEVANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV, STROKOVNIH PODLAG IN DRUGE DOKUMENTACIJE.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PODATKI O POVRŠINAH GRADBENIH PARCEL IN STAVB .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>OBSTOJEČA IN NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....</b>	<b>7</b>
5.1	OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	7
5.1.1	Prometno omrežje .....	7
5.1.2	Vodovodno omrežje .....	8
5.1.3	Kanalizacijsko omrežje .....	8
5.1.4	Javne površine .....	8
5.1.5	Kanalizacijsko omrežje .....	8
5.2	NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	8
5.2.1	Prometno omrežje .....	8
5.2.2	Vodovodno omrežje .....	9
5.2.3	Kanalizacijsko omrežje .....	10
5.2.4	Javne površine .....	11
5.2.5	Kanalizacijsko omrežje .....	12
<b>6</b>	<b>ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA .....</b>	<b>12</b>
7.1	STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO .....	12
7.2	STROŠKI PRIDOBIVANJA ZEMLJIŠČ ZA OPREMLJANJE .....	13
7.3	STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME .....	13
<b>8</b>	<b>PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO .....</b>	<b>14</b>
8.1	OBRAČUNSKA OBMOČJA .....	14
8.2	SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI .....	14
8.3	OBRAČUNSKI STROŠKI NOVE KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE .....	15
8.4	MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO .....	16

---

<b>9</b>	<b>IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....</b>	<b>17</b>
9.1	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO.....	17
9.2	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO PRI PRIKLJUČEVANJU PREK NOVE KOMUNALNE OPREME .....	19
9.3	INFORMATIVNI IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA .....	19
9.4	POSEBNA DOLOČILA .....	20
9.4.1	Odmera komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi Graditve .....	20
9.4.2	Odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti .....	21
9.4.3	Pogodba o priključitvi .....	21
9.4.4	Vračilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo .....	21
9.4.5	Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo .....	21
9.4.6.	Občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka .....	21
9.4.7	Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo .....	22
<b>10</b>	<b>POGODBA O OPREMLJANJU .....</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>GRAFIČNE PRILOGE .....</b>	<b>24</b>

---

## 1 UVOD

### 1.1 Namen izdelave programa opremljanja

Skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-2) 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 OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

Program opremljanja se pripravi na podlagi OPN ali OPPN in njihovih elaboratov ekonomike ter na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Sprejme ga občinski svet z odlokom.

### 1.2 Zakonske podlage za pripravo programa opremljanja

Pri pripravi programa opremljanja se upošteva:

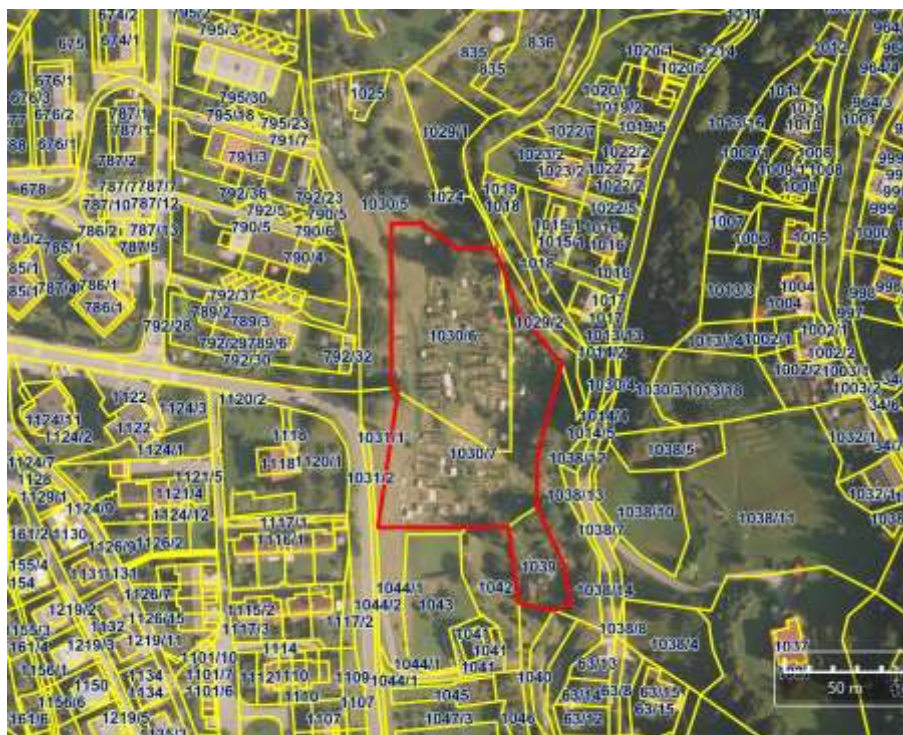
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17);
- Gradbeni zakon (GZ) (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.);
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrtA, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE);
- 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. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19);
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18);

## 2 OSNOVNI PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA IN NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITVAH

Osnovni podatki o območju opremljanja in načrtovanih prostorskih ureditvah so povzeti po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Ravne na koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13, 20/19, 29/20, 2/21 in 8/21).

Območje opremljanja obsega del EUP RA 56, PNRP CU in del EUP RA 58, PNRP SSe. Obe območji se nahajata na vzhodnem delu Čečovja ob lokalni cesti LC 350101 Ravne-Šrotnek-Kotlje-Rimski vrelec. Za to območje ni predvidena izdelava OPPN in je delno že komunalno opremljeno in tudi pozidano. Na nepozidanem delu se trenutno nahajajo vrtniki, predvidena pa je gradnja večstanovanjskega objekta. Na območju je možno tudi dograjevati posamezne objekte in zgraditi še kak stanovanjski objekt.

Območje opremljanja je po namenski rabi stavbno s podrobno namensko rabo CU in SSe. Zahodni del območja omejuje potok Suha preko katerega je načrtovana gradnja mostu in krajše dostopne ceste. Območje je delno komunalno opremljeno s kanalizacijo. V območju načrtovane gradnje nove kanalizacije se nahaja tudi kanalizacijski vod višje ležečih stavb z direktnim izpustom v potok Suha. Tudi ta vod se bo priključil na novo kanalizacijo s končnim odvodom do ČN.



Območje ČV RA 56 - del

Slika 1: Območje ČV RA 56 - del



Območje ČV RA 58 - del

Slika 2: Območje ČV RA 58 - del

---

### 3 SEZNAM UPOŠTEVANIH VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTOV, STROKOVNIH PODLAG IN DRUGE DOKUMENTACIJE

#### VELJAVNI PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/13, 20/19, 29/20, 2/21 in 8/21);

#### STROKOVNE PODLAGE

- DGD Prometna in komunalna infrastruktura Senica tumpf – stanovanjska gradnja, št. 194/2020, Lesoteka projektiva d.o.o., oktober 2020;
- DGD Dovod in preureditev NN omrežja ter javna razsvetljava Senica tumpf – stanovanjska gradnja, št. 12/20, EPNS d.o.o., julij 2020;
- DGD Vodovod, zaščita in predstavitev plinovoda Senica tumpf – stanovanjska gradnja, št. F-64/20, Fima d.o.o., oktober 2020;
- PZI Kanal L Ob Suhi – 2. faza, št. 4062/21, Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o., januar 2021;

#### DRUGA DOKUMENTACIJA

- DIIP Komunalna oprema stanovanjske zazidave Čečovje-vzhod (Senica tumpf);
- DIIP Kanal L Ob Suhi – 2. faza;
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Občini Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 8/21);
- Podatki geodetske uprave RS: zbirni kataster GJI, zemljiški kataster, kataster stavb.

### 4 PODATKI O POVRŠINAH GRADBENIH PARCEL IN STAVB

Podatki o površinah gradbenih parcel so pridobljeni iz zemljiškega katastra, BTP obstoječih objektov so preračunane iz NTP pridobljenih iz REN, BTP predvidenih objektov pa so ocenjene glede na predvideno gradnjo.

Območje ČV RA 56 – del: Območje je nepozidano. Površina zemljišča za gradnjo znaša 7.258m<sup>2</sup>. Predvidena BTP objektov znaša 5.650m<sup>2</sup>.

Območje ČV RA 58 – del: Območje je pozidano z individualnimi stanovanjskimi objekti. Možne so še manjše dograditve. Površina pozidanih zemljišč znaša 11.945m<sup>2</sup>. BTP obstoječih objektov s predvidenimi manjšimi dograditvami znaša 3.360m<sup>2</sup>.

### 5 OBSTOJEČA IN NOVA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

#### 5.1 Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Za obstoječo komunalno opremo se skladno z 2. členom 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 – popr. in 34/19) šteje tista komunalna oprema, ki je že zgrajena in predana v upravljanje posameznemu izvajalcu gospodarske javne službe.

Občina Ravne na Koroškem ima sprejet Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Občini Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 8/21), ki določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v občini (ceste, vodovod, kanalizacijo in javne površine).

Obe območji se bosta priključevali na obstoječo komunalno opremo in sicer:

Območje opremljanja ČV RA 56 – del na:

##### 5.1.1 Prometno omrežje

Vzhodno od območja opremljanja, na desnem bregu potoka Suha, poteka občinska cesta JP 850991 Cesta v mestni četrti Šance X (Ob Suhi 39-44), ki v dolžini 80m od predvidene gradnje

---

novega mostu še ni kategorizirana, je pa bila v letu 2017 na njej izvedena rekonstrukcija. Območje opremljanja se prometno navezuje na omenjeno občinsko cesto.

#### 5.1.2 Vodovodno omrežje

Vodovodno omrežje na katerega bodo priključeni objekti na območju opremljanja poteka vzhodno. Na severni strani območja se nahaja obstoječi jašek z redukcijo tlaka, v katerem bo priključen nov vodovod PEHD DN 90 za napajanje objektov na tem območju opremljanja.

#### 5.1.3 Kanalizacijsko omrežje

Do območja opremljanja je zgrajeno kanalizacijsko omrežje, na katero se bo lahko priključilo novo javno kanalizacijsko omrežje.

#### 5.1.4 Javne površine

Urejanje novih javnih površin na tem območju ni predvideno. Za vse objekte v območju mesta velja, da so priključeni na obstoječe javne površine.

Območje opremljanja ČV RA 58 – del na:

#### 5.1.5 Kanalizacijsko omrežje

Do območja opremljanja je zgrajeno kanalizacijsko omrežje, na katero se bo priključila nova kanalizacija preko katere bodo priključeni obstoječi objekti.

Območje opremljanja se dograjuje samo z novo kanalizacijo, ostala infrastruktura je zgrajena in objekti so priključeni. Za to območje velja, da gre, v skladu z določili Uredbe, za izboljšanje opremljenosti.

## **5.2 Nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

Za novo komunalno opremo se skladno z 2. členom 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 - popr. in 34/19) šteje komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč na območju opremljanja.

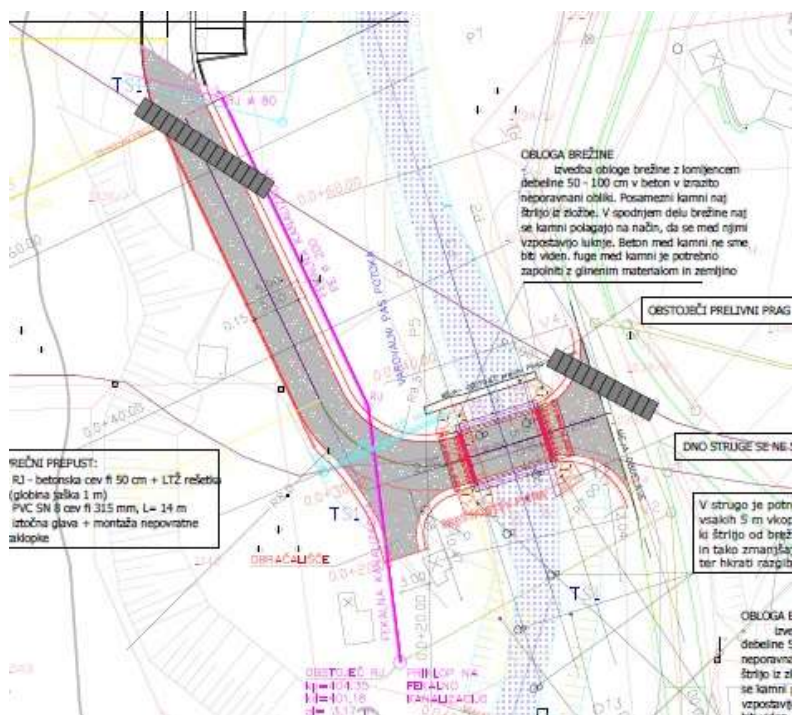
Na obeh območjih bo potrebno zgraditi novo komunalno opremo in sicer:

Na območju opremljanja ČV RA 56 – del:

#### 5.2.1 Prometno omrežje

Območje opremljanja se prometno navezuje na občinsko cesto JP 850991 Cesta v mestni četrti Šance X (Ob Suhi 39-44). Čez potok Suha bo potrebno zgraditi most in cca 70m dovozne ceste. Cesta bo zgrajena z enostranskim robnikom, širine vozišča 5m in z 0,75m bankino. Most je zasnovan kot AB konstrukcija razpona 8m in širine 7m. Ob cesti bo urejena javna razsvetljava. Potrebno bo prestaviti distribucijski plinovod PE DN 110, 4 bar, in zaščititi magistralni plinovod.

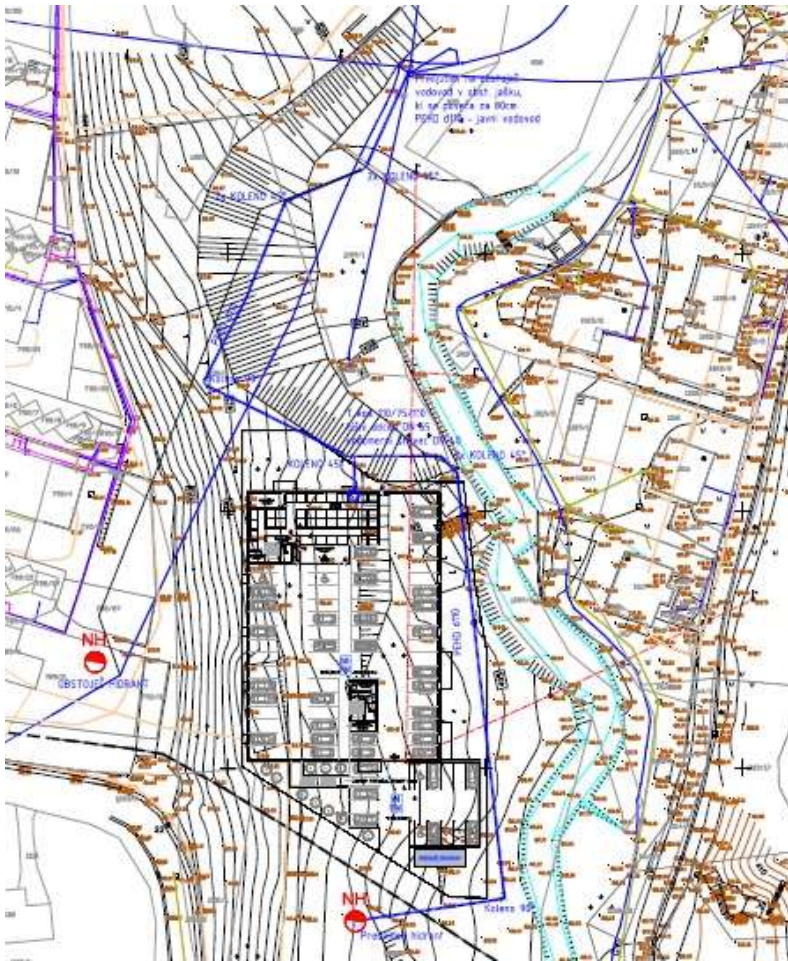




Slika 3: Prikaz predvidenega prometnega omrežja na območju ČV RA 56 – del

### 5.2.2 Vodovodno omrežje

Območje opremljanja ČV RA 56 - del ni opremljeno z vodovodnim omrežjem. Na severnem delu območja se nahaja vodovodni jašek v katerem bo urejeno priključno mesto za nov vodovod, ki bo napajal predvidena stanovanjska stolpiča in dodatne stanovanjske objekte na predvidenih zemljiščih za gradnjo.

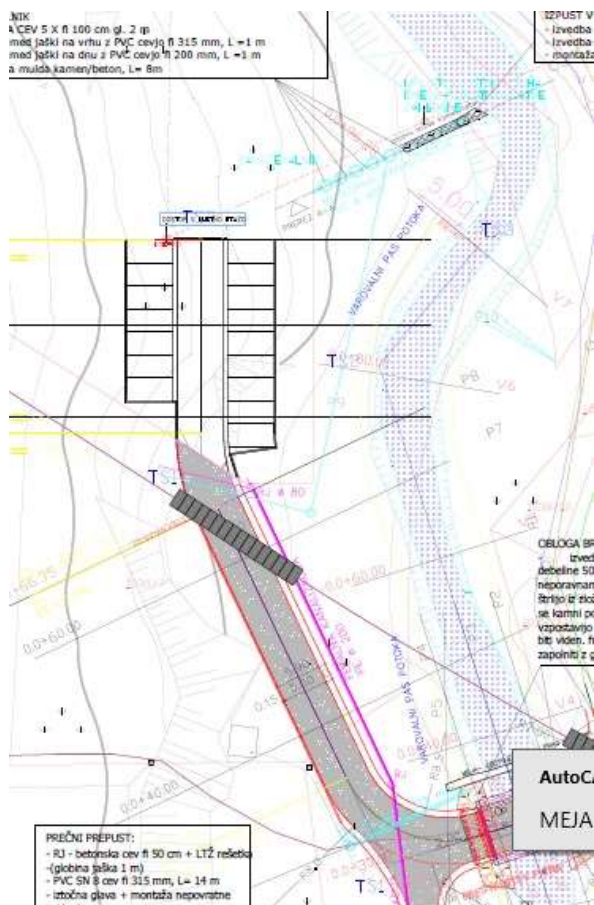


Slika 4: Prikaz predvidenega vodovodnega omrežja na območju ČV RA 56 – del

### 5.2.3 Kanalizacijsko omrežje

Na območju opremljanja ČV RA 56 – del se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje, kamor se bo priključila novo zgrajena fekalna kanalizacija. Nova kanalizacija se bo uredila za predvidena dva stanovanjska stolpiča z možnostjo priključitve dodatnih stanovanjskih objektov na predvidenih zemljiščih za gradnjo.

Padavinske vode s streh, iz asfaltnih površin, parkirišč, manipulativnih platojev in drugih odprtih površin bodo imele urejen odtok padavinske vode z dvema izpustoma v potok Suha.



Slika 5: Prikaz predvidenega kanalizacijskega omrežja na območju ČV RA 56 – del

#### 5.2.4 Javne površine

Predvidena je gradnja pešpoti z javno razsvetljavo, ki bo povezovala naselje Čečovje, novo pozidano območje in naselje Ob Suhi.



Slika 6: Prikaz predvidenih javnih površin na območju ČV RA 56 – del

Na območju opremljanja ČV RA 58 – del:

Območje je komunalno urejeno brez kanalizacijskega omrežja, ki je predmet opremljanja.

### 5.2.5 Kanalizacijsko omrežje

Do območja opremljanja je zgrajeno kanalizacijsko omrežje, na katero se bo priključila nova kanalizacija preko katere bodo priključeni obstoječi objekti. V območju načrtovane gradnje nove kanalizacije se nahaja tudi kanalizacijski vod višje ležečih stavb z direktnim izpustom v potok Suha. Tudi ta vod se bo priključil na novo kanalizacijo s končnim odvodom do ČN.

Za to območje velja, da gre, v skladu z določili Uredbe, za izboljšanje opremljenosti.



Slika 7: Prikaz predvidenega kanalizacijskega omrežja na območju ČV RA 58 – del

## **6 ROKI ZA IZVEDBO IN ETAPNOST OPREMLJANJA**

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.

Rok začetka in končanja izvedbe opremljanja je določen v letih 2021 in 2022, saj je Občina že sprejela ustrezna investicijska dokumenta (DIIP) in investicijo uvrstila v Načrt razvojnih programov.

## **7 FINANČNA SREDSTVA ZA IZVEDBO OPREMLJANJA**

Finančna sredstva za izvedbo opremljanja so povzeta po DGD in PZI dokumentaciji in po oceni stroškov izgradnje komunalne in druge javne infrastrukture.

### **7.1 Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo**

Stroške dokumentacije za novo komunalno opremo predstavljajo stroški izdelave Elaborata programa opremljanja in odloka o programu opremljanja in stroški projektne dokumentacije.

Preglednica 1: Stroški izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo

STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	
Dokumentacija	Vrednost [EUR]
Elaborat programa opremljanja in odlok o programu opremljanja	4.500
Projektna dokumentacija	35.000
<b>SKUPAJ</b>	<b>39.500</b>

## 7.2 Stroški pridobivanja zemljišč za opremljanje

Stroški pridobivanja zemljišč so stroški odkupa nepremičnin in stroški odškodnin ali nadomestil zaradi razlastitve nepremičnin ali omejitve oziroma obremenitve lastninske pravice, ki jo je treba izvesti zaradi gradnje nove komunalne opreme.

Za potrebe opremljanja ne bodo nastali stroški pridobivanja zemljišč, ker bo gradnja potekala po občinskih zemljiščih, odškodnina za podelitev stavbne pravice za gradnjo mostu in plačilo za služnost za izpust meteornih voda v vodotok pa predstavljata zanemarljiv strošek.

## 7.3 Stroški gradnje nove komunalne opreme

Za namen financiranja izvedbe opremljanja območja s komunalno opremo je občina zagotovila namenska sredstva v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna. Občina je investitor izgradnje načrtovanega prometnega omrežja, kanalizacijskega omrežja in vodovodnega omrežja.

Za investicijo v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ni predvidenega sofinanciranja s strani države ali EU.

Stroški gradnje nove komunalne opreme so povzeti iz projektne in investicijske dokumentacije.

Preglednica 2: Stroški gradnje nove komunalne opreme.

STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	
	Vrednost [EUR]
<b>PROMETNO OMREŽJE</b>	
Cestno omrežje ČV RA 56 - del	182.700
<b>SKUPAJ PROMETNO OMREŽJE</b>	<b>182.700</b>
<b>VODOVODNO OMREŽJE</b>	
Vodovodno omrežje ČV RA 56 - del	18.000
<b>SKUPAJ VODOVODNO OMREŽJE</b>	<b>18.000</b>
<b>KANALIZACIJSKO OMREŽJE</b>	
Kanalizacijsko omrežje ČV RA 56 - del	24.000
Kanalizacijsko omrežje ČV RA 58 - del	148.000
<b>SKUPAJ KANALIZACIJSKO OMREŽJE</b>	<b>172.000</b>
<b>JAVNE POVRŠINE</b>	
Javne površine ČV RA 56 - del	29.000
<b>SKUPAJ JAVNE POVRŠINE</b>	<b>29.000</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>401.700</b>

Občina ima sredstva za izvedbo nove komunalne opreme predvidena v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna za leti 2021 in 2022.

## 8 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

### 8.1 Obračunska območja

Obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na določeno vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Obračunska območja so določena na podlagi podatkov iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/13, 20/19, 29/20, 2/21 in 8/21).

Določena so naslednja obračunska območja:

- a) Obračunska območja stroškov gradnje nove komunalne opreme:
  - Obračunsko območje prometnega omrežja: ČV RA 56\_CE
  - Obračunsko območje vodovoda: ČV RA 56\_VO
  - Obračunski območji kanalizacijskega omrežja: ČV RA 56\_KA in ČV RA 58\_KA
  - Obračunsko območje javnih površin: ČV RA 56\_JP
- b) Obračunski območji ostalih stroškov (strošek izdelave programa opremljanja in dokumentacije za novo komunalno opremo): ČV RA 56\_OST in ČV RA 58\_OST

Obračunska območja predstavljajo gradbene parcele znotraj območja opremljanja. Površina zemljišč, ki predstavljajo grajeno javno dobro (površine namenjene cestam), ni vključena v površino obračunskega območja.

### 8.2 Skupni in obračunski stroški

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. 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.

*Preglednica 3: Skupni stroški opremljanja.*

Sklop	Vrednost [EUR]
<b>STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO</b>	39.500
<b>STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME</b>	
Prometno omrežje	182.700
Vodovodno omrežje	18.000
Kanalizacijsko omrežje na ČV RA 56 - del	24.000
Kanalizacijsko omrežje na ČV RA 58 - del	148.000
Javne površine na ČV RA 56 - del	29.000
<b>SKUPAJ</b>	<b>441.200</b>

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. 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.

Za investicijo v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ni predvidenega sofinanciranja s strani države ali EU. Za opremljanje obravnavanega območja bo del sredstev zagotovljen iz proračunskih sredstev občine (za sofinanciranje gradnje kanalizacijskega omrežja):

- a) Občina Ravne na Koroškem bo financirala del gradnje fekalne kanalizacije iz naslova namenske porabe sredstev dajatve za obremenjevanje okolja zaradi odvajanja odpadnih voda. Predvideva se dvoletna namenska raba sredstev v skupni višini 60.000 EUR. Zaradi tega se strošek nove kanalizacije zmanjša na 88.000€.

b) Na območju opremljanja ČV RA 58 – del, kjer se bo gradila nova kanalizacija, bo le – ta namenjena tudi priključitvi dela že zgrajene kanalizacije iz više ležečega dela naselja, ki ima sedaj direkten izpust v potok Suha. Ker se tem objektom, zaradi prilagoditve obstoječe infrastrukture okoljskim standardom, komunalni prispevek ne zaračuna, se objektom, ki še niso priključeni na kanalizacijo, strošek gradnje sorazmerno zmanjša glede na delež površin zemljišč za gradnjo. Razlika stroškov se financira iz proračuna Občine Ravne na Koroškem in se ne vključi v obračun komunalnega prispevka. Delež investicijske vrednosti za objekte, ki se priključujejo na novo znaša 42,58% ali 37.470€.

c) Pešpot z javno razsvetljavo bo, poleg navezave novih objektov na naselje Čečovje, omogočila tudi peš promet med naselji Čečovje in Ob Suhi, kar pomeni, da bo namenjena za povezovanje širšega območja mesta. Ocenjuje se, da delež neposredne uporabe javnih površin za nove objekte znaša 50%. Investicijska vrednost za javne površine, ki se upošteva za izračun komunalnega prispevka za novo opremo znaša 14.500€.

d) Iz razloga opisanega v predhodni točki se ocenjuje, da delež neposredne uporabe novega mostu znaša 90%. Investicijska vrednost za prometne površine, ki se upošteva za izračun komunalnega prispevka za novo opremo znaša 168.490€.

*Preglednica 4: Obračunski stroški opremljanja*

Sklop	Vrednost [EUR]
STROŠKI IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA IN DOKUMENTACIJE ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO	39.500
STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	
Prometno omrežje	168.490
Vodovodno omrežje	18.000
Kanalizacijsko omrežje na ČV RA 56 – del	24.000
Kanalizacijsko omrežje na ČV RA 58 – del	37.470
Javne površine na ČV RA 56 – del	14.500
<b>SKUPAJ</b>	<b>301.960</b>

### 8.3 Obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere

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.

Vsota površin gradbenih parcel stavb 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.

Vsota bruto tlorisnih površin objektov 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 obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere na posameznem obračunskem območju se izvede na način:

$$C_{pN(ij)} = OS_{N(ij)} / \Sigma A_{GP(j)} \quad \text{in} \quad C_{tN(ij)} = OS_{N(ij)} / \Sigma A_{OBJEKT}$$

**C<sub>pN(ij)</sub>**: stroški opremljanja na m<sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

**C<sub>tN(ij)</sub>**: stroški opremljanja na m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

**OS<sub>N(ij)</sub>**: obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

$\Sigma A_{GP(j)}$ : vsota površin gradbenih parcel stavb na posameznem obračunskem območju;

$\Sigma A_{OBJEKT(j)}$ : vsota bruto tlorisnih površin objektov na posameznem obračunskem območju;

**i**: posamezna vrsta nove komunalne opreme;

**j**: posamezno obračunsko območje;

Obračunski stroški za posamezno vrsto nove komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so v spodnjih preglednicah.

Preglednica 5: Preračun obračunskih stroškov na  $m^2$  gradbene parcele stavbe (CpN )

Sklop	Oznaka obračunskega območja	Površina gradbenih parcel [m <sup>2</sup> ]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto [EUR/m <sup>2</sup> ]
<b>STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME</b>				
Prometno omrežje	ČV RA 56_CE	7.258	168.490	23,21
Vodovodno omrežje	ČV RA 56_VO	7.258	18.000	2,48
Kanalizacijsko omrežje	ČV RA 56_KA	7.258	24.000	3,31
Kanalizacijsko omrežje	ČV RA 58_KA	11.945	37.470	3,14
Javne površine	ČV RA 56_JP	7.258	14.500	2,00
OSTALI STROŠKI	ČV RA 56_OST	7.258	31.760	4,38
OSTALI STROŠKI	ČV RA 58_OST	11.945	7.740	0,65
<b>SKUPAJ VSE VRSTE NOVE KOMUNALNE OPREME (ČV RA 56)</b>			<b>256.750</b>	<b>35,37</b>
<b>SKUPAJ VSE VRSTE NOVE KOMUNALNE OPREME (ČV RA 58)</b>			<b>45.210</b>	<b>3,78</b>

Preglednica 6: Preračun obračunskih stroškov na  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta (CtN).

Sklop	Oznaka obračunskega območja	BTP [m <sup>2</sup> ]	Vrednost [EUR]	Cena na enoto [EUR/m <sup>2</sup> ]
<b>STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME</b>				
Prometno omrežje	ČV RA 56_CE	5.650	168.490	29,82
Vodovodno omrežje	ČV RA 56_VO	5.650	18.000	3,19
Kanalizacijsko omrežje	ČV RA 56_KA	5.650	24.000	4,25
Kanalizacijsko omrežje	ČV RA 58_KA	3.360	37.470	11,15
Javne površine	ČV RA 56_JP	5.650	14.500	2,57
OSTALI STROŠKI	ČV RA 56_OST	5.650	31.760	5,62
OSTALI STROŠKI	ČV RA 58_OST	3.360	7.740	2,30
<b>SKUPAJ VSE VRSTE NOVE KOMUNALNE OPREME (ČV RA 56)</b>			<b>256.750</b>	<b>45,44</b>
<b>SKUPAJ VSE VRSTE NOVE KOMUNALNE OPREME (ČV RA 58)</b>			<b>45.210</b>	<b>13,46</b>

#### 8.4 Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) pri



---

izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Pri odmeri akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se pri izračunu akontacije komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina urejenega zazidljivega zemljišča.

Občina lahko določi razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer je minimum  $D_{pN}$  ali  $D_{tN} = 0,3$ , maksimum  $D_{pN}$  ali  $D_{tN} = 0,7$  in  $D_{pN} + D_{tN} = 1$ . Razmerje mora biti enako na vseh obračunskih območjih v okviru posameznega območja opremljanja.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka je za ta program opremljanja **( $D_{pN}$ ) : ( $D_{tN}$ ) = 0,35 : 0,65**.

## 9 IZRAČUN 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 zanj 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;

### 9.1 Komunalni prispevek za novo komunalno opremo

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 iz šestega odstavka 19. člena Uredbe, se komunalna oprema določi na podlagi izvedene komunalne opreme in obračunskih območij iz programa opremljanja;

#### **Komunalni prispevek za novo komunalno opremo za stavbe:**

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:

$$KPNova(ij) = (AGP \times CpN(ij) \times DpN) + (ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN)$$

- $KPNova(ij)$ : znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
- AGP: površina gradbene parcele stavbe;
- $CpN(ij)$ : stroški opremljanja na  $m^2$  gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

- DpN: delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
- ASTAVBA: bruto tlorisna površina stavbe;
- CtN(ij): stroški opremljanja m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
- DtN: 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 za gradbeno inženirske objekte:**

Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme se za gradbeno inženirske objekte izračuna po naslednji enačbi:

$$\mathbf{KPnova(ij) = AGIO \times CtN(ij) \times DtN}$$

- AGIO: površina gradbenega inženirskega objekta;

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

#### **Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo:**

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

$$\mathbf{KPakontacija(ij) = AUZZ \times CpN(ij) \times DpN}$$

- KPakontacija (ij): znesek akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;
- AUZZ: površina urejenega zazidljivega zemljišča;

Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov akontacije komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme.

če je za urejeno zazidljivo zemljišče odmerjena in plačana akontacija komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme, se komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, ki se odmerja zavezancu zaradi graditve na tem zemljišču, izračuna na naslednji način:

1. Če je površina urejenega zazidljivega zemljišča večja od površine gradbene parcele stavbe ( $AUZZ - AGP \geq 0$ ), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$\mathbf{KPnova(ij) = ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN}$$

pri čemer se poravnana akontacija za preostalo površino urejenega zazidljivega zemljišča upošteva pri drugih odmerah komunalnega prispevka za novo komunalno opremo zaradi graditve na tistih gradbenih parcelah, ki so nastale na urejenem zazidljivem zemljišču.

2. Če je površina urejenega zazidljivega zemljišča manjša od površine gradbene parcele stavbe ( $AUZZ - AGP \leq 0$ ), se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$$\mathbf{KPnova(ij) = ((AGP - \sum AUZZGP) \times CpN(ij) \times DpN) + (ASTAVBA \times CtN(ij) \times DtN)}$$

pri čemer  $\sum AUZZGP$  pomeni vsoto površin vseh urejenih zazidljivih zemljišč ali njihovih delov, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe in za katere je akontacija komunalnega prispevka že poravnana.

## 9.2 Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo pri priključevanju prek nove komunalne opreme

Če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja, na katero se priključuje objekt, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi na naslednji način:

- Če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0$ ), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- Če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0$ ), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi:  $KP_{obstoječa(i)} - KP_{nova(i)}$ ;

## 9.3 Informativni izračun komunalnega prispevka

V nadaljevanju je primerjava med komunalnim prispevkom za novo in obstoječo komunalno opremo za primer objekta velikosti 240m<sup>2</sup> BTP na parceli velikosti 750m<sup>2</sup>, ki se nahaja v vseh obračunskih območjih nove komunalne opreme.

### 1. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo:

*Preglednica 7: Informativni izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju ČV RA 56 - del*

Vhodni podatki	Vrednosti
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	750
Bruto tlorisna površina [m <sup>2</sup> ]	240
Faktor dejavnosti	0,80 (enostanovanjske stavbe)
Dp	0,35
Dt	0,65
Cpi [EUR/ m <sup>2</sup> ]	11,81 EUR/ m <sup>2</sup>
Cti [EUR/ m <sup>2</sup> ]	29,70 EUR/ m <sup>2</sup>
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo [EUR]	<b>6.806,69 EUR</b>

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju ČV RA 56 – del znaša 6.806,69 EUR.

*Preglednica 8: Informativni izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju ČV RA 58 – del (predmet izračuna je le kanalizacijsko omrežje)*

Vhodni podatki	Vrednosti
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	750
Bruto tlorisna površina [m <sup>2</sup> ]	240
Faktor dejavnosti	0,80 (enostanovanjske stavbe)
Dp	0,35
Dt	0,65
Cpi [EUR/ m <sup>2</sup> ]	3,24 EUR/ m <sup>2</sup>
Cti [EUR/ m <sup>2</sup> ]	6,6 EUR/ m <sup>2</sup>
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo [EUR]	<b>1.674,18 EUR</b>

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju ČV RA 58 – del znaša 1.674,18 EUR (predmet izračuna je le kanalizacijsko omrežje).

## 2. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo:

Preglednica 9: Informativni izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju ČV RA 56 - del

Vhodni podatki	Vrednosti
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	750
Bruto tlorisna površina [m <sup>2</sup> ]	240
DpN	0,35
DtN	0,65
CpN [EUR/ m <sup>2</sup> ]	35,37
CtN [EUR/ m <sup>2</sup> ]	45,44
Komunalni prispevek za novo komunalno opremo [EUR]	<b>16.373,27 EUR</b>

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo na območju ČV RA 56 – del znaša 16.373,27 EUR.

Preglednica 10: Informativni izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju ČV RA 58 – del (predmet izračuna je le kanalizacijsko omrežje)

Vhodni podatki	Vrednosti
Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	750
Bruto tlorisna površina [m <sup>2</sup> ]	240
DpN	0,35
DtN	0,65
CpN [EUR/ m <sup>2</sup> ]	3,14
CtN [EUR/ m <sup>2</sup> ]	11,15
Komunalni prispevek za novo komunalno opremo [EUR]	<b>2.563,65 EUR</b>

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo na območju ČV RA 58 – del znaša 2.563,65 EUR (predmet izračuna je le kanalizacijsko omrežje).

## 3. Skupni komunalni prispevek

Ker je komunalni prispevek za novo komunalno opremo večinoma višji od komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, se v skladu z Uredbo o programu opremljanja ... (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) v skupni komunalni prispevek šteje le komunalni prispevek za novo komunalno opremo, razen na območjih, ki se ne opremljajo z novo komunalno opremo. Na teh območjih se v skupni komunalni prispevek v skladu z Uredbo o programu opremljanja ... (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) določi pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme po enačbi:

$$\text{KPobstoječa(i) - KPnova(i)}.$$

### 9.4 Posebna določila

#### 9.4.1 Odmera komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve odmeri pristojni občinski organ z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca, ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odmerna odločba je izvršilni naslov.

Zahtevi zavezanca ali obvestilu o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

Rok za izdajo odmerne odločbe iz prvega odstavka tega člena je 15 dni od popolne vloge.

---

Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

Če o odmeri komunalnega prispevka ni odločeno v roku, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

#### 9.4.2 Odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, odmeri pristojni občinski organ komunalni prispevek z odmerno odločbo po uradni dolžnosti. Odmerna odločba je izvršilni naslov.

Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc.

Komunalni prispevek lahko občina odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 15 dni.

#### 9.4.3 Pogodba o priključitvi

Ob plačilu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, v primeru ko ta še ni zgrajena in predana v upravljanje, ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Če občina ne omogoči priključitve v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

#### 9.4.4 Vračilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Če investitor plača komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, pa mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, je upravičen do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Investitor lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

Če investitor plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja ali če investitor zgradi novo komunalno opremo iz programa opremljanja po pogodbi o opremljanju in se mu to šteje kot plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo v naravi, pa mu gradbeno dovoljenje za objekt preneha veljati, objekta, za katerega je plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, pa dejansko ni začel graditi, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo. V tem primeru se plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo upošteva pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču.

#### 9.4.5 Zakonske oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma nima samostojnih priključkov na komunalno opremo.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo enostavnih objektov.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščene objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščene objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

#### 9.4.6 Občinske oprostitev plačila komunalnega prispevka

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina ali država in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-

---

raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Občina lahko predpiše delno oprostitev plačila komunalnega prispevka do višine 50 odstotkov v primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije obstoječega objekta.

Ob oprostitev iz 227. člena ZUreP-2 mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

#### 9.4.7 Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta.

Občina pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, kjer investitor in občina, za komunalno opremo iz programa opremljanja, skleneta pogodbo o opremljanju in zaradi etapne gradnje stavb vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo za stavbe v prvi etapi gradnje, investitorju za preplačana sredstva izda potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova plačila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na območju opremljanja, s katerim se mu upošteva pretekla vlaganja pri odmeri komunalnega prispevka za novo komunalno opremo pri nadaljnji realizaciji gradnje stavb na tem območju. Pretekla vlaganja se investitorju upoštevajo le, če predhodno izpolni vse obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe o opremljanju.

Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme bodisi v obliki finančnih ali drugih sredstev.

## 10 POGODBA O OPREMLJANJU

Investitor in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, če je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- občina ima sprejet program opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine iz 217. člena ZUreP-2;
- občina izjavi, da je načrtovana gradnja na zemljišču, ki je predmet pogodbe o opremljanju, v javnem interesu in je investicijsko vzdržna;
- občina izjavi, da opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče ali prihodnje leto in da občina zato ne more zagotoviti sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe, z navedbo predvidenega roka možnosti zagotovitve sredstev za opremljanje zemljišča, ki je predmet pogodbe;

Pogodbo o opremljanju lahko investitor in občina skleneta tudi, če gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, vendar le, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč investitorja oziroma investitorjev na tem območju opremljanja.

Pogodba o opremljanju vsebuje:

1. Opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo opremljal investitor;
2. Pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju;
3. Pregled nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;
4. Navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje točke in pogoje za priključitev novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo;
5. Izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;

- 
6. Določitev dela komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, za katerega se šteje, da ga bo investitor plačal z izgradnjo komunalne opreme po pogodbi o opremljanju;
  7. Izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v kolikor se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;
  8. Način poročila stroškov investitorja, če vrednost zgrajene komunalne opreme po pogodbi o opremljanju presega vrednost odmerjenega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;
  9. Rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo;
  10. Zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina;
  11. Opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;
  12. Pravice in dolžnosti investitorja ter roke za odpravo nepravilnosti, ugotovljene pri občinskem nadzoru;
  13. Bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme, s katero se zavaruje predvideni obseg in rok del in bančno garancijo v višini največ 20 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku;
  14. Zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka za novo komunalno opremo na podlagi odločbe o komunalnem prispevku za novo komunalno opremo na podlagi bančne garancije;
  15. Rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi oziroma sorodnih aktov po tem zakonu, ki so v njeni pristojnosti in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju. Če občina spremeni prostorski akt oziroma soroden predpis v roku iz pogodbe, odgovarja za povzročeno škodo.

Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na navedeno, občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo in dokler ni plačan pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajala dela oziroma posegi v prostor, za katere ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame takšno komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa izhaja, da je ta izvedena v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in z določbami iz pogodbe o opremljanju ter so zanjo ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.

---

## 11 GRAFIČNI DEL