



OBČINA KOSTANJEVICA NA KRKI

LJUBLJANSKA CESTA 7

8311 KOSTANJEVICA NA KRKI

**Elaborat za pripravo odloka
o podlagah za odmero komunalnega prispevka
za obstoječo komunalno opremo na območju
Občine Kostanjevica na Krki**



Projekt: Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Kostanjevica na Krki in iz njega izpeljava Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Kostanjevica na Krki

Naročnik: Občina Kostanjevica na Krki
Ljubljanska cesta 7
8311 Kostanjevica na Krki

Odgovorna oseba: Ladko Petretič, župan

žig in podpis

Številka projekta: 33/2020

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

Odgovorna oseba: mag. Blaž Malenšek, direktor

žig in podpis



VSEBINA

I.	UVODNO POJASNILO	4
II.	ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA	5
1	SPLOŠNI DEL ELABORATA	5
1.1	Pojmi in kratice	5
1.2	Podatki o naročniku	6
1.2.1	Naročnik	6
1.2.2	Izdelovalec	6
1.3	Namen izdelave programa opremljanja	7
1.4	Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja	7
1.5	Opis območja obravnave	7
1.6	Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka	8
2	OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME	9
2.1	Opis stanja komunalne opreme	9
2.1.1	Vodovod	9
2.1.2	Kanalizacijsko omrežje	10
2.1.3	Ceste	11
2.1.4	Ravnanje z odpadki	12
2.2	Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme	12
2.2.1	Vodovod	12
2.2.2	Kanalizacija	12
2.2.3	Ceste	12
2.2.4	Ravnanje z odpadki	13
2.3	Površine oskrbnih območij	13
2.3.1	Vodovod	13
2.3.2	Kanalizacija	13
2.3.3	Ceste in ravnanje z odpadki	14
2.4	Stroški obstoječe komunalne opreme	14
2.4.1	Vodovod	14
2.4.2	Kanalizacija	15
2.4.3	Ceste	15
2.4.4	Ravnanje z odpadki	15
2.5	Prispevne stopnje zavezanca	15
3	PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA	16
3.1	Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere	16
3.2	Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta	16
3.3	Faktor namembnosti objekta	17
3.4	Oprostitve in olajšave za določene kategorije zavezancev	18
3.5	Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca	18
3.6	Pogodba o opremljanju	19
3.7	Izračun komunalnega prispevka	19
4	PRILOGE	20



I. UVODNO POJASNILO

Občina Kostanjevica na Krki uporablja pri odmeri komunalnega prispevka Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Kostanjevca na Krki (Uradni list RS, št. 49/10) iz leta 2010. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar je zaradi novih zakonska določil potrebno odlok posodobiti oziroma ga nadomestiti.

V vmesnem času je namreč prišlo do spremembe praktično celotne prostorske zakonodaje. V letu 2018 je tako začel veljati nov krovni prostorski zakon, t.j. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), kateremu so nato sledili tudi številni podzakonski akti in tehnični pravilniki. Eden med njimi je tudi nova 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, ki prinaša številne spremembe na področju komunalnega prispevka, med drugim pa tudi določa obvezno uskladitev trenutno veljavnih občinskih odlokov z novim pravnim redom.

Zakonski rok za uskladitev je potekel 30.3.2021. Po podatkih Združenja mestnih občin Slovenije je bil sicer podan predlog za podaljšanje roka in tudi Ministrstvo za okolje in prostor je dajalo tovrstne signale, vendar je dejstvo, da se toni zgodilo. V vmesnem času je v parlamentarni proceduri tudi že nova verzija krovnega zakona, t.j. ZUreP-3.

Novi odlok tako na novo opredeljuje oskrbna območja za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, stroške za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračun stroškov posameznih vrst obstoječe komunalne opreme, merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, določbe o občinskih olajšavah in oprostitev plačila komunalnega prispevka in upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo ter uvaja številne tehnične spremembe.

V elaboratu za pripravo odloka večinoma navajamo samo zbirne podatke o vrednosti komunalne opreme, površinah objektov v občini in podobnih parametrih. Za temi zbirnimi podatki obstaja tudi podrobnejša analiza in dodatni dokumenti (npr. izpisi iz registra osnovnih sredstev občine, pregled stanja gospodarske javne infrastrukture ali prostorska analiza prostorskega načrta), ki so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

Osnova za odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je po zakonu elaborat za pripravo odloka (ta dokument), ki vsebuje potrebne strokovne osnove za določitev komunalnega prispevka. Odlok bi bilo možno sprejeti tudi v obliki sprememb in dopolnitev obstoječega odloka, vendar je zaradi preglednosti in številnih tehničnih in vsebinskih sprememb bolje, da se ga sprejme v obliki čistopisa.



II. ELABORAT ZA PRIPRAVO ODLOKA

1 SPLOŠNI DEL ELABORATA

1.1 Pojmi in kratice

NRP	načrt razvojnih programov občine;
BTP	bruto tlorisna površina objekta;
KP _i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A _{GP}	gradbena parcela stavbe;
A _{STAVBA}	bruto tlorisna površina objekta;
Dp _o	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
Dt _o	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F _n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
p _{sz} (i)	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
Cp _o (i)	stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
Ct _o (i)	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta.



1.2 Podatki o naročniku

1.2.1 Naročnik

Naročnik: Občina Kostanjevica na Krki
Ljubljanska cesta 7
8311 Kostanjevica na Krki

Župan: Ladko Petretič

Identifikacijska številka za DDV: SI 71838449

Matična številka: 2179903

tel.: (07) 49 87 275

fax: (07) 49 86 275

e-mail: obcina@kostanjevica.si

1.2.2 Izdelovalec

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

Direktor: mag. Blaž Malenšek

Identifikacijska številka za DDV: SI 39899926

Matična številka: 5431484

tel.: (07) 39 35 700

e-mail: info@espri.si



1.3 Namen izdelave programa opremljanja

Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Kostanjevica na Krki je dokument, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17) in v skladu z Uredbo 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). Gre za obvezno podlago (26. člen Uredbe), ki podrobneje opredeljuje določbe glede meril in parametrov za odmero komunalnega prispevka, ki so nato zapisani v odloku.

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Kostanjevica na Krki predstavlja pravno podlago za izdajo odločb o plačilu komunalnega prispevka, kar je glavni namen izdelave elaborata in na njem sprejetega odloka.

Namen elaborata za pripravo odloka za odmero komunalnega prispevka je opisati obstoječo komunalno opremo občine, določiti oskrbna območja, t.j. območja na katerem se zagotavlja priključevanje na infrastrukturo oziroma območje njene uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka.

Po novi Uredbi se v elaborat vključuje samo obstoječo infrastrukturo, medtem ko je za novo (predvideno) infrastrukturo potreben sprejem posebnega programa opremljanja in odloka, ki potem obravnava samo novo komunalno opremo na omejenem (običajno manjšem) območju, z navedbo časovnega načrta, strukture financiranja in ostalih parametrov.

Elaborat za pripravo odloka je izdelan za območje celotne občine in določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na območjih z že zgrajeno komunalno infrastrukturo.

Elaborat za pripravo odloka vsebuje:

- navedbo upoštevanih strokovnih podlag za izdelavo odloka in
- določitev oskrbnih območij,
- opredelitev stroškov obstoječe komunalne opreme,
- preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in
- merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

1.4 Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja

Občina Kostanjevica na Krki leži v jugovzhodnem delu Slovenije, v dolini reke Krke, med Novim mestom in Brežicami. Njene sosede so občine Šentjernej in Krško, na jugu pa občina meji na Republiko Hrvaško.

Občina obsega 28 naselij, površina občine pa znaša cca 58 km². V njej živi približno 2.445 prebivalcev, središče in največje naselje pa je Kostanjevica na Krki.

1.5 Opis območja obravnave

Elaborat za pripravo odloka je izdelan za območje celotne občine Kostanjevica na Krki in določa merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za vso že zgrajeno komunalno opremo v naslednjih naseljih:

Avguštine, Črešnjevca pri Oštrcu, Črneča, Dobe, Dobrava pri Kostanjevici, Dolnja Prekopa, Dolšce, Globočice pri Kostanjevici, Gornja Prekopa, Grič, Ivanjše, Jablanca, Karlče, Kočarija, Koprivnik, Kostanjevica na Krki, Male Vodenice, Malence, Orehovec, Oštrc, Podstrm, Ržišče, Sajevece, Slinovce, Velike Vodenice, Vrbje, Vrtača in Zaboršt.



Površina stavbnih zemljišč, namenjenih gradnji stavb je 1.946.163 m², od česar je dejansko pozidanih 1.701.036 m², preostalih 245.127 m² pa predstavlja površino še nepozidanega poselitvenega območja.

1.6 Podlage za izdelavo elaborata za pripravo odloka

Pravno podlago za elaborat za pripravo odloka in tudi za sam odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Kostanjevica na Krki predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17),
- Uredbo 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) in
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18).

Elaborat v skladu s 26. členom Uredbe določa podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in vsebuje tekstualni in grafični del.



2 OPIS OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

V okviru elaborata za pripravo odloka se pod pojmom komunalna oprema pojmujejo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb in objekti grajenega javnega dobra, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve izvedejo oziroma objekti služijo svojemu namenu.

V tem elaboratu tako obravnavamo javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje s čistilnimi napravami, javne ceste (in v sklopu njih javno razsvetljava, meteorno kanalizacijo za odvajanje padavinskih voda iz cestnega telesa, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, javna parkirišča ipd.) in infrastrukturo za ravnanje z odpadki.

2.1 Opis stanja komunalne opreme

2.1.1 Vodovod

Javni vodovod je sistem vodovodov, objektov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v omrežje, s pomočjo katerega se zagotavlja preskrba s pitno vodo.

V Občini Kostanjevica na Krki se preko javnega vodovodnega sistema oskrbuje praktično celotno poselitveno območje, tako da so brez možnosti priključitve na javni vodovod le še posamezni objekti izven strnjениh naselij. Izjemi sta samo naselji Vrbje in Vrtača v katerih javno vodovodno omrežje še ni zgrajeno.

Za javni vodooskrbni sistem občine je značilna razvejanost in opazna heterogenost vodov, kar je v veliki meri povezano z geografsko razgibanostjo občine, z veliko razpršene gradnje in številnimi zaselki.

Dolžina celotnega obstoječega javnega vodovodnega sistema v Občini Kostanjevica na Krki je 77.469 m.

Tabela 1: Struktura omrežja glede na vrsto omrežja

Vrsta omrežja	Dolžina v m
primarni vod	26.095
sekundarni vod	51.374
Skupaj	77.469

Tabela 2: Struktura omrežja glede na material

Material	Dolžina v m
Azbest cement	815
Lito železo	8
Nodularna litina	13.691
Polietilen	62.954
Skupaj	77.469



2.1.2 Kanalizacijsko omrežje

Javna kanalizacija je omrežje kanalskih vodov, kanalov in jarkov ter z njimi povezanih tehnoloških naprav, ki se povezujejo v kanalizacijsko omrežje in s pomočjo katerega se zagotavlja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz stavb. Objekti in naprave javne kanalizacije so lokalna komunalna oprema, medtem ko priključki stavb na javno kanalizacijo ter pretočne in nepretočne greznice niso objekti javne kanalizacije.

V občini je glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajenih 8.207 m kanalizacijskih vodov, od tega 4.295 m fekalnih kanalov in 3.912 m mešanega kanala.

Ker je večji del kanalizacije razmeroma novejšega datuma (v smislu, manj kot dve desetletji), se to pozna tudi pri materialu, kjer prevladujejo različne vrste PVC (polivinil klorid) in podobni derivati (polietilen, poliester, polipropilen), medtem ko so starejši vodi praviloma iz betona.

Meteorni vodi so sicer del cestnega omrežja in jih z vidika komunalnega prispevka vrednostno obravnavamo pri postavki »cestno omrežje«. Z vidika javnega katastra pa so v isti evidenci kot ostala (fekalna in mešana) kanalizacija, pa zato zaradi konsistentnosti prikaza tehnične podatke o meteornih vodih prikazujemo v skupnih tabelah za vso kanalizacijo.

Občani, ki nimajo možnosti priključitve na javno kanalizacijsko omrežje večinoma rešujejo ta problem z uporabo greznic oz. v zadnjih letih z malimi čistilnimi napravami, kar pa seveda ne sodi pod javno infrastrukturo in zato ne more biti predmet komunalnega prispevka. Zaradi poroznega terena in primerov, kjer greznice niso zgrajene strokovno ali vzdrževane na primeren način, pa je smiselna nadaljnja gradnja javnega kanalizacijskega omrežja.

Tabela 3: Sestava obstoječe kanalizacije po tipu

Tip kanalizacije	Dolžina v m
fekalni vodi	4.295
mešani vodi	3.912
Skupaj	8.207

Tabela 4: Sestava obstoječe kanalizacije po vrsti toka

Vrsta toka	Dolžina v m
gravitacijski tok	7.822
tlačni tok	385
Skupaj	8.207

Tabela 5: Sestava obstoječe kanalizacije po materialu

Material	Dolžina v m
betonske cevi	3.724
PE	385
PVC cevi	4.098
Skupaj	8.207

Vsebinsko sodi pod kanalizacijsko omrežje tudi čistilna naprav, katere nazivna velikost znaša 2.200 PE.



2.1.3 Ceste

Program opremljanja ureja občinsko cestno omrežje v Občini Kostanjevica na Krki in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

Javno cestno omrežje se, po Zakonu o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15 in 10/18), na področju občine deli na:

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državno cestno omrežje na območju Občine Kostanjevica na Krki spada pod pristojnost Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo (DRSI). Četudi so občine dolžne na svojem območju vzdrževati določene elemente državne ceste, kategorija državnih javnih cest ne spada v stroške, ki se obračunavajo s komunalnim prispevkom.

Financiranje izgradnje občinskih javnih cest je v pristojnosti občin in se financira iz komunalnega prispevka oz. drugih virov. Občinske javne ceste se v Občini Kostanjevica na Krki delijo na:

- lokalne ceste (LC),
- lokalne ceste za navezovanje na ceste višjih kategorij (LZ),
- javne poti v naseljih in med naselji (JP),
- lokalne mestne in krajevne ceste (LK) in
- nekategorizirane ceste.

Pomen posamezne kategorije občinske ceste je določen v Zakonu o cestah. Tako za občinske ceste velja:

- LC je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- LZ je občinska cesta, ki je namenjena zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij, na ceste višjih kategorij,
- LK je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjena dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseske blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij,
- JP je občinska cesta, ki ne izpolnjuje elementov, ki so predpisani za LC ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače ali podobno).
- nekategorizirana cesta je vsaka prometna površina, ki ni kategorizirana kot javna cesta in na kateri se opravlja promet na način in pod pogoji, ki jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljalec te prometne površine..

Dolžine cestnega omrežja v občini so naslednje:

- lokalne ceste (LC) – 23.260 m,
- lokalne ceste za navezovanje na ceste višjih kategorij (LZ) – 536 m,
- javne poti v naseljih in med naselji (JP) – 49.614 m,
- lokalne mestne in krajevne ceste (LK) – 781 m
- Skupaj 74.191 m.

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava, avtobusna postajališča, hodniki za pešce in meteorna kanalizacija v cestnem telesu.



2.1.4 Ravnanje z odpadki

Vsa naselja v Občini Kostanjevica na Krki imajo urejeno ravnanje z odpadki, kar pomeni odvoz, ustrezno obravnavo in v končni fazi odložitvev na deponijo.

Občina je tudi ena izmed ustanoviteljic in solastnic CeROD.

Občinska infrastruktura za ravnanje z odpadki zajema tudi 33 večjih eko-otokov.

2.2 Oskrbna območja obstoječe komunalne opreme

Oskrbna območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.

Pri tem velja določilo 21. člena Uredbe, ki pravi, da se za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi oskrbno območje. To določilo je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) v enem svojih pojasnil podrobneje tolmačilo na način, da se vedno določi samo eno oskrbno območje za vsako vrsto komunalne opreme, kar pomeni, da je komunalni prispevek znotraj občine poenoten. Z vidika Občine Kostanjevica na Krki to ne pomeni nobene spremembe, saj je princip enotne obravnave imela že do sedaj.

2.2.1 Vodovod

V vsebinskem smislu zajemamo celotno vodovodno infrastrukturo, kar pomeni tako tranzitne vode, prečrpališča, vodohrane, objekte za dvig ali reduciranje tlaka v vodovodu kot tudi sekundarno infrastrukturo, ki zajema lokalne vode znotraj naselij na katere se uporabniki neposredno priključujejo, vodovode in naprave za gašenje požarov in vzdrževanje javnih površin ipd.

Oskrbno območje javnega vodovoda tako obsega vsa naselja in objekte v občini, kjer obstaja možnost priključitve na javno vodovodno omrežje.

Lastniki objektov, ki se oskrbujejo z vodo iz zajetij, ki niso javna in po izvedbi dograditve vodovodne infrastrukture še vedno ne bodo imeli možnosti vodooskrbe iz javnega vodovoda, niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

2.2.2 Kanalizacija

Tako kot pri vodovodu imamo tudi pri kanalizaciji eno obračunsko območje. Glavni razlog leži v solidarizaciji med posameznimi naselji znotraj občine, ki jih obravnavamo kot enotno oskrbno območje, kar posledično pomeni, da so tudi osnove za komunalni prispevek po celotni občini enake, ne glede na to, na kateri sistem je kdo priklopljen.

Na območjih, kjer je že zgrajeno omrežje in je priključitev tehnično možna, je priključitev obvezna. Glede na to, da nekateri objekti še niso priklopljeni oz. da se nahajajo v delu omenjenih naselij, kjer priklop še ni možen, poudarjamo, da bodo zavezanci za plačilo plačali svoj del komunalnega prispevka za kanalizacijo šele takrat, ko bo priklop dejansko možen.

2.2.3 Ceste

Oskrbno območje občinskih cest so v osnovi vsa območja, ki imajo že urejen dostop do občinskih javnih cest ali pa je ta dostop možno zgraditi brez širitve samega omrežja občinskih cest. Če ima posamezna parcela dostop neposredno na državno cesto, se takšno območje prav tako umesti v obračunsko



območje občinskih cest, saj se občinske ceste že v osnovi šteje med t.i. kolektivno komunalno opremo, za katero je značilno, da ni možno oziroma je težko določiti konkretnega uporabnika.

Koncept postavitve oskrbnih območij za cestno omrežje je posledično drugačen kot pri komunalnih vodih, saj privzemamo, da je v osnovi celotno cestno omrežje javno in namenjeno vsem in ga kot takega tudi lahko vsi uporabljajo. Glede na pojasnilo na začetku tega poglavja tudi pri cestah opredeljujemo samo eno oskrbno območje za javne ceste, ki pokriva vse poselitvene površine Občine Kostanjevica na Krki.

2.2.4 Ravnanje z odpadki

Vsa naselja v občini imajo urejeno ravnanje z odpadki, pri čemer ni razlik med naselji, kar pomeni, da celotno območje občine obravnavamo kot eno oskrbno območje.

2.3 Površine oskrbnih območij

Ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je vsota bruto tlorisnih površin obstoječih ter po prostorskem izvedbenem aktu dopustnih bruto tlorisnih površin objektov na pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih, za katere mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Pri tem za nepozidana zemljišča predpostavljamo enako raven pozidanosti kot na območju, ki je že pozidano.

Kot vsota površin gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme je ocenjena vsota vseh zemljiških parcel oziroma njihovih delov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, na katerih je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dovoljeno graditi stavbo ali je že zgrajena stavba, za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

2.3.1 Vodovod

Tabela 6: Površine oskrbnega območja za vodovod

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
javno vodovodno omrežje (pozidane površine)	1.667.521	387.534
javno vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	239.481	55.656
Skupaj opremljene površine	1.907.002	443.190

2.3.2 Kanalizacija

Tabela 7: Površine oskrbnega območja za kanalizacijo

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
javno kanalizacijsko omrežje (pozidane površine)	392.694	115.051
javno kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	127.191	37.265
Skupaj opremljene površine	519.885	152.316



2.3.3 Ceste in ravnanje z odpadki

Tabela 8: Površine oskrbnega območja za ceste

Oskrbno območje	Površina parcel (v m ²)	Bruto tlorisna površina (v m ²)
javno kanalizacijsko omrežje (pozidane površine)	1.701.036	407.854
javno kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	245.127	58.774
Skupaj opremljene površine	1.946.163	466.628

Površine oskrbnega območja ravnanja z odpadki so enake zgoraj navedenim za oskrbno območje javnih cest, saj gre v obeh primerih za območje celotne občine.

2.4 Stroški obstoječe komunalne opreme

Stroški obstoječe komunalne opreme so opredeljeni v Uredbi in obsegajo:

- stroške izdelave dokumentacije za komunalno opremo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroške predhodnih raziskav in študij v zvezi s komunalno opremo,
- stroške pridobivanja zemljišč za opremljanje,
- stroške gradnje komunalne opreme kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme in
- druge stroške komunalne opreme, ki nastanejo zaradi opremljanja, kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora ipd.

Stroški se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme določijo na enega izmed naslednjih načinov:

- podatkov iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki (register osnovnih sredstev), ali
- nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema, ali
- dejanskih stroškov izvedenih investicij.

Občina sama določi tisti način ugotavljanja stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. V tem konkretnem primeru so bile za vso komunalno opremo uporabljene uradne občinske evidence (register osnovnih sredstev), saj ima Občina Kostanjevica na Krki opredeljeno vrednost tudi za cestno omrežje in objekte na njem, kar sicer večini občin manjka. Zaradi način obračunavanja izvajanja javnih služb za ostale vrste komunalne opreme (voda, kanalizacija, odpadki) pa so registri urejeni tudi na teh področjih in posebne ocene niso potrebne.

V nalogi so zajeti vsi trenutno dosegljivi podatki o obstoječi komunalni opremi. Pri tem izhajamo iz nabavnih vrednosti obstoječe komunalne opreme, ne glede na način financiranja izgradnje le-te.

2.4.1 Vodovod

Vrednost vodovodnega omrežja določimo na podlagi posredovanih računovodskih podatkov, pri čemer se po Uredbi upošteva nabavna vrednost omrežja.

Pri vrednotenju je upoštevana tudi vsa ostala vodovodna infrastruktura (hidrantno omrežje, črpališča, naprave za dvigovanje ali reduciranje tlaka vode na omrežju, naprave za čiščenje in pripravo vode na omrežju, vodohrani ipd.).



Skupni stroški za vodovod so tako ocenjeni na 3.887.658 EUR za celotno vodovodno omrežje občine.

2.4.2 Kanalizacija

H kanalizacijskemu omrežju je štet mešan in fekalni kanalizacijski sistem, meteorni je upoštevan pri cestah.

Vrednost kanalizacije je razvidna iz registra osnovnih sredstev občine, saj je bila večina kanalizacije in čistilna naprava zgrajena že v časih, ko se je infrastruktura v občinske evidence poleg prostorskih in tehničnih karakteristik (kataster GJI) vpisovala tudi vrednostno (register OS).

Skupni stroški za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo za območje Občine Kostanjevica na Krki tako znašajo 2.335.243 EUR.

2.4.3 Ceste

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo, prometno signalizacijo, javno razsvetljava, avtobusna postajališča, hodnike za pešce, parkirišča ipd...

Ocenjena skupna vrednost občinskega cestnega omrežja tako znaša 12.854.814 EUR.

2.4.4 Ravnanje z odpadki

Skupna vrednost infrastrukture za ravnanje z odpadki je povsem točna, brez ocen, saj je vsa tovrstna infrastruktura v celoti zajeta v registru Kostaka.

Občinska komunalna oprema za ravnanje z odpadki je vredna 53.747 EUR.

2.5 Prispevne stopnje zavezanca

Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) je sorazmerni delež stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}) mora biti enaka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na območju cele občine in je lahko največ 100 odstotkov, določi pa se za vsako vrsto komunalne opreme posebej.

Določitev prispevne stopnje je samostojna odločitev občine, s katero lahko občina v okviru omejitev, ki jih opredeljujejo vrednost infrastrukture, sedanja poselitev in določila prostorskega akta, zasleduje lokalno primerno višino komunalnega prispevka.

Tako določene prispevne stopnje so sledeče:

- za vodovodno omrežje – 80 %,
- za kanalizacijsko omrežje – 45 %,
- za cestno omrežje – 60 %,
- za objekte za ravnanje z odpadki – 100 %.



3 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3.1 Preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

Ta se izvede po naslednjih enačbah:

$$Cp_o(i) = S_o(i) / \sum A_{GP(i)}$$

in

$$Ct_o(i) = S_o(i) / \sum A_{OBJEKT(i)}$$

Zgornje oznake pomenijo:

$Cp_o(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² gradbene parcele stavbe,
$Ct_o(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m ² bruto tlorisne površine objekta,
$S_o(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
$\sum A_{GP(i)}$	ocenjena vsota gradbenih parcel stavb na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
$\sum A_{OBJEKT(i)}$	ocenjena vsota bruto tlorisnih površin objektov na oskrbnem območju posamezne vrste obstoječe komunalne opreme,
I	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Tako izračunani stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere so tako sledeči:

Tabela 9: Izračunani stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Komunalna oprema	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
1. Vodovodno omrežje	2,04	8,77
2. Kanalizacijsko omrežje	4,49	15,33
3. Cestno omrežje	6,61	27,55
4. Ravnanje z odpadki	0,03	0,12

3.2 Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta

Občine Kostanjevica na Krki ima v skladu s 25. členom Uredbe možnost, da za območje opremljanja določi: razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (Dp_o) in deležem površine objekta (Dt_o), ki se upošteva pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer je minimum Dp_o ali $Dt_o = 0,3$, maksimum Dp_o ali $Dt_o = 0,7$ in $Dp_o + Dt_o = 1$. Razmerje mora biti enako za vse vrste obstoječe komunalne opreme na območju celotne občine.

Občina v skladu z navedenim določa, da je razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta 0,30 : 0,70.



Razmerje utemeljujemo s tem, da je za večino ljudi lažje razumljivo, da plača višji komunalni prispevek tisti z večjim objektom kot tisti z večjo parcelo, takšna ureditev pa je tudi najbolj razširjena med slovenskimi občinami. Nenazadnje je tako razmerje veljalo v Občini Kostanjevica na Krki že do sedaj.

3.3 Faktor namembnosti objekta

Občina lahko za posamezne vrste objektov, kot se razvrščajo v skladu s predpisom, ki določa klasifikacijo vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov, določi faktor namembnosti objekta (F_n). Faktor F_n se določi do vključno klasifikacijske ravni razreda (označen s štirimestno številko). Vrednosti F_n za stavbe se določijo v razponu od 0,5 do 1,3, za gradbene inženirske objekte pa v razponu od 0,1 do 0,5. Vrednosti za druge gradbene posege se določijo v razponu od 0,1 do 1,3.

Faktor namembnosti mora biti enak za posamezne vrste objektov na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme.

Tabela 10: Določitev faktorjev namembnosti glede na vrsto objekta

Vrsta objekta	F_n	Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI
Enostanovanjske stavbe		
- enostanovanjske stavbe	1,00	1110
Večstanovanjske stavbe		
- dvostanovanjske stavbe	1,00	1121
- tri in večstanovanjske stavbe	1,30	1122
Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,00	1130
Gostinske stavbe		
- hotelske in podobne gostinske stavbe	1,00	1211
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,00	1212
Poslovne in upravne stavbe	1,00	1220
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,30	1230
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij		
- postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,00	1241
- garažne stavbe	0,70	1242
Industrijske stavbe in skladišča		
- industrijske stavbe	1,30	1251
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	1,30	1252
Stavbe splošnega družbenega pomena		
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,60	1261
- muzeji, arhivi in knjižnice	0,60	1262
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,60	1263
- stavbe za zdravstveno oskrbo	0,60	1264
- stavbe za šport	0,60	1265
Druge nestanovanjske stavbe		
- nestanovanjske kmetijske stavbe	0,50	1271
- obredne stavbe	0,50	1272
- kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene	0,50	1273
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,50	1274



Za ostale vrste stavb, ki v prejšnji tabeli niso navedene, je F_n enak 1,00. Za vse vrste gradbenih inženirskih objektov (oznaka 2 v CC-SI) in za druge gradbene posege (oznaka 3 v CC-SI) je F_n enak 0,50.

3.4 Oprostitev in olajšave za določene kategorije zavezancev

Iz zakona izhaja, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo, kar je navedeno po prvem odstavku 226. člena Zakona o urejanju prostora.

Novost v pravnem redu je tudi določba, da se komunalni prispevek ne plača v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta, pri čemer je lahko lokacija nadomeščenega objekta v primeru, ko nadomestitev na obstoječem stavbnem zemljišču oziroma gradbeni parceli ni možna, tudi na drugi, nadomestni lokaciji.

Te določbe niso izrecno navedene v odloku, saj izhajajo iz zakona in veljajo v vsakem primeru.

Nekoliko razširjena je določba, da se komunalni prispevek oprosti za gradnjo posameznih vrst stavb, ki so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo, zdravstvo, muzeje, knjižnice, opravljanje obredov, šport in drug stavbe, ki niso uvrščene drugod (opomba: to so predvsem gasilski domovi) po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

3.5 Upoštevanje preteklih vlaganj zavezanca

V primeru odstranitve obstoječega objekta in gradnje novega objekta na predmetnem zemljišču se upoštevajo pretekla vlaganja v posamezne vrste komunalne opreme, če od odstranitve objekta ni preteklo več kot pet let. V tem primeru se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna na način za spremembo namembnosti in/ali zmogljivosti objekta kot to določa uredba, ki določa podrobnejšo vsebino odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter odmero in izračun komunalnega prispevka.

Pri uveljavljanju preteklih vlaganj zaradi odstranitve objekta je zavezanec dolžan predložiti podatke o odstranjenem objektu. V času odmere komunalnega prispevka morajo biti na razpolago ustrezni dokazi o samem obstoju objekta, njegovi zmogljivosti, namembnosti in legalnem priključevanju na komunalno opremo. Upoštevanje odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka je možno le za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja.

Za objekte, ki so bili zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, se lahko štejejo tudi objekti zgrajeni pred 31. decembrom 1967, vendar le, če investitor predloži dokaze glede izpolnjevanja domneve gradbenega in uporabnega dovoljenja.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, ki je vlagal lastna sredstva v izgradnjo lokalne javne komunalne opreme na območju občine Kostanjevica na Krki, lahko ob predložitvi ustreznega dokazila o plačilu (blagajniški prejemki, položnice, bančna potrdila), ki se glasi na zavezanca, uveljavlja znižanje komunalnega prispevka za lokalno javno komunalno opremo, na katero se vložek nanaša, do višine svojega nerevaloriziranega vložka. Pri tem se upoštevajo samo vlaganja, nastala v obdobju ne več kot 10 let od dneva vloge za odmero komunalnega prispevka oz. v primeru izdajanja odločbe po uradni dolžnosti od dneva izdaje odločbe. Če gre pri tem za fizično osebo so dokazila prenosljiva samo med dediči prvega dednega reda in se jih lahko uveljavlja samo enkrat.



3.6 Pogodba o opremljanju

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

3.7 Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna na naslednji način:

$$KP_{OBSTOJEČA}(i) = ((A_{GP} \times C_{pO} \times D_{pO}) + (A_{STAVBA} \times Ct_O(i) \times Dt_O \times F_n)) \times p_{SZ}(i)$$

Pri tem velja:

$KP_{OBSTOJEČA}(i)$	znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
A_{GP}	površina gradbene parcele stavbe,
$C_{pO}(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunale opreme na m2 gradbene parcele stavbe,
D_{pO}	delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
A_{STAVBA}	bruto tlorisna površina stavbe,
$Ct_O(i)$	stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m2 bruto tlorisne površine objekta,
Dt_O	delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
F_n	faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
$p_{SZ}(i)$	prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
i	posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Zgornja formula je predpisana z uredbo.



4 PRILOGE

Kartografski del (zaradi dimenzij in obsežnosti predan ločeno v posebni mapi)

Grafični prikazi obstoječe komunalne opreme in oskrbnih območij obstoječe komunalne opreme:

- Karta 1: Pregledna karta oskrbnega območja javnega vodovoda
- Karta 2: Pregledna karta oskrbnega območja javne kanalizacije
- Karta 3: Pregledna karta oskrbnega območja javnega cestnega omrežja
- Karta 4: Pregledna karta oskrbnega območja izvajanja gospodarske javne službe odvoza in ravnanja z odpadki