

OBČINA MIRNA  
Glavna cesta 28  
8233 MIRNA

## **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

za območje opremljanja:

**»VODOVOD ZABRDJE - PRAPROTNICA«**

Mirna, maj 2015

Župan:  
Dušan Skerbiš

**Projekt:** Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Vodovod Zabrdje - Praprotnica«

**Naročnik:** Občina Mirna  
Glavna cesta 28  
8233 Mirna

**Župan:** Dušan Skerbiš

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

**Odgovorna oseba:** Blaž Malenšek

## KAZALO

<i>1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA</i> .....	14
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu.....	14
1.2. Okrajšave in pojmi.....	14
1.3. Namen izdelave programa opremljanja.....	15
1.4. Opis obračunskega območja.....	16
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja.....	17
<i>2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA</i> .....	19
2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta.....	19
2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta.....	19
<i>3. NOVA KOMUNALNA OPREMA</i> .....	21
3.1. Obračunsko območje investicije.....	21
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	24
3.3. Obračunski stroški investicije (So).....	25
<i>4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA</i> .....	26
<i>5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA</i> .....	27
<i>6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA</i> .....	28
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere.....	29
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere.....	30
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti).....	30
6.4. Faktor dejavnosti.....	31
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja.....	31
6.6. Izračun komunalnega prispevka.....	32
6.7. Oprostitve plačila komunalnega prispevka in način plačila.....	33
6.8. Način plačila.....	33
6.9. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju.....	33
<i>7. PRILOGE</i> .....	34

## 1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

### 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Mirna  
Glavna cesta 28  
8233 Mirna

župan: Dušan Skerbiš

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

tel.: (07) 39-35-700  
e-mail: [blaz.malensek@espri.si](mailto:blaz.malensek@espri.si)

direktor: Blaž Malenšek

### 1.2. Okrajšave in pojmi

»ZPNačrt« - Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A in Uradni list RS, št. 109/12).

»Uredba« - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

»Pravilnik« - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

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

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami – po Zakonu o graditvi objektov

Komunalna oprema je obširneje definirana v 71. členu ZPNačrt, glede na vsebino tega programa opremljanja pa je relevantna predvsem prva alineja, ki pravi: »objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja«.

### 1.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Vodovod Zabrdje – Praprotnica« je:

- podlaga za opremljanje s predvideno komunalno opremo, ki je potrebna, da se prostorske ureditve, načrtovane s prostorskim aktom izvedejo in služijo svojemu namenu,
- podlaga za odmero komunalnega prispevka za predvideno (novo) komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini,

Program, sprejet v obliki odloka, predstavlja pravno podlago za izdajo odločb, ki jih občina izda zavezancem za plačilo komunalnega prispevka.

Dokument določa investicijo v komunalno opremo območja opremljanja, pri tem pa opredeljuje vse potrebne parametre za odmero komunalnega prispevka.

Investitorji objektov v območju (zavezanci) zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme v območju opremljanja. Pri tem občina jamči zavezancu, ki bo plačal komunalni prispevek, da bo komunalna oprema zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja in bo lahko nanjo priključil svoj objekt.

## 1.4. Opis obračunskega območja

Obračunsko območje zajema območje možne priključitve na javni vodovod Zabrdje – Praprotnica.

Z vidika Občine Mirna gre predvsem za naselji ki še nimata urejene vodooskrbe iz javnega vodovodnega sistema, t.j. Staro goro in Praprotnico.

V nekem delu se ureja vodooskrba tudi na območju sosednje Občine Trebnje, kar pa ni predmet tega programa opremljanja, saj parametre za odmero komunalnega prispevka ureja vsaka občina sama na svojem območju.

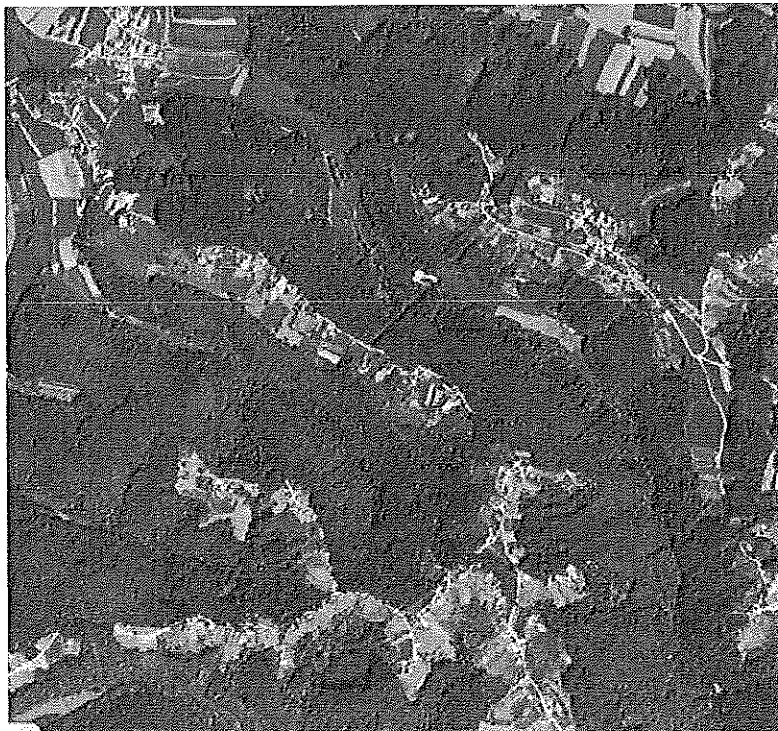
V naravi gre za območje razpršene gradnje s številnimi zidanicami in pomožnimi kmetijskimi objekti, med katerimi pa so se posebej v zadnjem desetletju znašle tudi mnoge enostanovanjske stavbe oz. je bila zidanicam spremenjena namembnost.

Na območju precejšen problem predstavlja odsotnost javnega vodovodnega sistema, ki bi zagotovil stabilno in neoporečno vodooskrbo, kar sicer danes predstavlja nek osnovni komunalni standard vsakega poselitvenega območja.

Občina Mirna bo z izgradnjo novega vodovoda sedaj to prepreko odpravila, s čimer bodo zagotovljeni ustrezni pogoji za normalno funkcioniranje obstoječih in tudi bodočih objektov na območju.

Vodovodni sistem sicer še ni zgrajen, bo pa predvidoma gradnja končana še v letu 2016.

*Slika: Ortofoto posnetek območja*



Vir: Geopedia.si

Uredba o vsebini programa opremljanja pravi, da je območje opredeljeno, ko je razvidna njegova enolična identifikacija v grafičnem izrisu območja. V ta namen je programu opremljanja dodana grafična priloga, ki opredeljuje območje opremljanja.

## 1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

5. predpisi
6. prostorski akti
7. razvojni programi
8. ostala dokumentacija in viri

### Predpisi

Pravno podlago za pripravo programa opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B in ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14-odl.US in 14/15-ZUUJFO),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07).

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

Program opremljanja opredeljuje Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, ki pomeni pravno osnovo za izdajanja odločb za odmero komunalnega prispevka na območju, ki ga program opremljanja obravnava.

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

V tem dokumentu ne obravnavamo podrobneje tehničnih podrobnosti same izvedbe projekta, saj so ti navedeni v projektni dokumentaciji, ampak navajamo samo okvirni povzetek predvidenih del na komunalni opremi.

### Prostorski akt

Območje opremljanja ne obravnava noben poseben izvedbeni prostorski akt, zato predstavlja osnovo za izdelavo programa opremljanja splošen Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/14).

Odlok določa prostorske pogoje, ki jih je treba upoštevati pri posegih v prostor na območju opremljanja in poselitvene površine, kar je vse posredno povezano tudi s komunalnim prispevkom.

## Razvojni programi

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

## Ostala dokumentacija in viri

V procesu priprave tega programa opremljanja je bila uporabljena tudi vsa ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri, predvsem:

5. projekt PGD »Vodovodni sistem Zabrdje - Praprotnica«, št. proj. 13-1127 / V; PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., Ljubljana, maj 2015,
6. Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (Uradni list RS, št. 45/2012) za določitev osnovnih parametrov obračuna komunalnega prispevka (razmerje med parcelo in neto tlorisno površino, faktorji dejavnosti ipd...),
7. Podatki občinske uprave glede časovnega načrta izgradnje, financiranja izgradnje in ostalih parametrov glede komunalnega prispevka.
8. Register nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike za določitev neto tlorisnih površin obstoječih objektov.



## 2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZVEDBI PROJEKTA

Program opremljanja obsega izgradnjo vodovodnega omrežja na območju priključitve na predviden nov vodovod Zabrdje – Praprotnica. Ostala komunalna oprema (npr. ceste) ni predmet tega programa opremljanja.

V nadaljevanju na kratko povzemamo tehnični opis komunalne opreme, z opombo, da so podrobnosti razvidne iz tehnične dokumentacije.

### 2.1. Stanje komunalne opreme pred izvedbo projekta

Na območju opremljanja pred izvedbo projekta preprosto ni bilo javnega vodovodnega sistema. Na območju Stare gore sicer obstaja vaški vodovod, ki zagotavlja lokalno vodooskrbo, vendar pa ta ne sodi pod okrilje Občine Mirna.

### 2.2. Stanje komunalne opreme po izvedbi projekta<sup>1</sup>

Glede na navedbe v projektni dokumentaciji gre za medobčinski projekt, ki zasleduje več ciljev in sicer:

- a) zagotavlja vodooskrbo na mejnem področju obeh občin,
- b) vzpostavlja povezavo sistema Zabrdje - Praprotnica na obstoječi trebanjski vodovodni sistem, to pa pomeni da bosta povezana vodovodna sistema v obeh občinah
- c) zagotavlja rezervni vodni vir za občino Mirna in občino Trebnje.

Glavni oz transportno napajalni sistem služi obema občinama. Sestoji se iz:

- a) črpališča z vrtino Zabrdje na koti 260,30 m n.v.,
- b) tlačni vod V-1 mm od črpališča Zabrdje do črpališča Praprotnica v dolžini 1.404,39 m,
- c) črpališče z vrtino in vodno akumulacijo Praprotnica z vmesnim prečrpavanjem na koti 371,15 m n.v.,
- d) tlačni vod V-2 mm od Črpališča Praprotnica do VH Koren v dolžini 2.938,23 m in
- e) vodohran VH Koren s prostornino 200 m<sup>3</sup> na koti 500.50 m n.v.

---

<sup>1</sup> Vse navedbe v tem poglavju so povzete po določilih projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD, izdelovalec: PNZ d.o.o. iz Ljubljane)

Oskrbovalni sistem služi za oskrbo in transport za posamezna naselja in jih opredelimo kot lastne za posameznega investitorja.

Sestoji se iz naslednjih cevovodov:

- a) V-3 (občina Mirna) za oskrbo Praprotnice
- b) V-4 (občina Trebnje) za oskrbo Arenberga
- c) V-5 (občina Trebnje) za oskrbo Rovišča in Gradišča-del, ter za transport vode v trebanjski vodovodni sistem
- d) V-6 (občina Mirna in Trebnje) za oskrbo Stare gore in Dolgih njiv
- e) V-7 (občina Mirna) za oskrbo Sel

<b>Odsek</b>	<b>Material in premer</b>	<b>Dolžina v m</b>
V-1 (skupno)	NL DN 150	1.404,39
V-2 (skupno)	NL DN 150	2.938,23
V-3 (O. Mirna)	NL DN 100	1.249,28
V-4 (O. Trebnje)	NL DN 100	684,21
V-5 (O. Trebnje)	NL DN 100	487,95
V-6 del za Mirno in Trebnje (50:50)	NL DN 100	707,49
V-6 del za Trebnje	NL DN 100	734,91
V-7 (O. Mirna)	NL DN 100	624,97
<b>Skupaj</b>		<b>8.831,43</b>
od tega DN 150		4.342,62
od tega DN 100		4.488,81

Vse nadaljne tehnične podrobnosti so navedene v projektu PGD »Vodovodni sistem Zabrdje - Praprotnica«, št. proj. 13-1127 / V; PNZ svetovanje projektiranje d.o.o., Ljubljana, maj 2015, in jih v izogib ponavljanju tu ne navajamo ponovno.

### 3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), t.j. v tem primeru izgradnja vodovodnega omrežja. Kot investicija se v skladu z uredbo ne šteje:

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

Za investicije, za katere je predviden delež financiranja iz sredstev, zbranih s plačili komunalnega prispevka, se v programu opremljanja podrobneje določi:

1. vrsto komunalne opreme, ki se gradi,
2. obračunsko območje investicije (poglavje 3.1.),
3. časovni načrt komunalnega opremljanja (poglavje 5),
4. višino skupnih in obračunskih stroškov investicije (poglavji 3.2. in 3.3) in
5. podlage za odmero komunalnega prispevka na obračunskem območju – preračun obračunskih stroškov investicije na merske enote in način izračuna komunalnega prispevka (poglavje 6).

#### 3.1. Obračunsko območje investicije

Za potrebe določitve skupnih in obračunskih stroškov investicije v komunalno opremo je potrebno skladno z uveljavljeno metodologijo opredeliti obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme.

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje možne priključitve na novi vodovod na območju Občine Mirna.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina obračunskih stroškov investicije, preračunana na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine enaka.

## Površine obračunskih območij investicije

Za preračun stroškov nove komunalne opreme na enoto mere ( $m^2$  parcele,  $m^2$  neto tlorisne površine) se za obračunsko območje prikažejo površine parcel in neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju v skladu z določili Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

Na obračunskem območju je priklop na nov vodovod možen za vse objekte, ki so dovolj blizu, da je to tehnično izvedljivo in stroškovno smiselno. S tem se lastniki objektov na območju pridružujejo ostalim občanom, ki že imajo možnost uporabe javnega vodovoda.

Sam preračun stroškov na enoto mere (EUR/ $m^2$ ) je sicer opravljen za vse objekte, ki so po uradni klasifikaciji razvrščeni kot enostanovanjski objekti oz. zidanice ter gostišče, ki je tudi na območju. Vkolikor bo na vodovod priklopljen kakšen samostojen kmetijski objekt pa bo lastnik tega tudi postal zavezanec za plačilo, tako kot vsi ostali.

Na območju je tudi nekaj prostih zazidljivih površin, na katerih je dovoljena gradnja. Na teh površinah še ni zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, bodo pa to bodoči investitorji postali ob zaprosilu za izdajo gradbenega dovoljenja. Te bodoče objekte zajemamo v obračunsko območje, kot je prikazano v grafični prilogi programa opremljanja, njihovi investitorji pa bodo ob plačilu komunalnega prispevka obravnavani na enak način in v skladu z istim odlokom kot lastniki že obstoječih objektov.

## Neto tlorisna površina objektov

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

Površine objektov v dosedanjih obračunskih območjih so povzete po določilih obstoječega programa opremljanja, katerim so potem dodane nove površine, povzete po Registru nepremičnin, s katerim upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije – Urad za nepremičnine. Register nepremičnin je vzpostavljen na osnovi in v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - Odločba US) in Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006).

Pri izdaji odločbe se bo za novogradnje upošteval projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki ga bo investitor predložil ob vlogi, za obstoječe objekte pa uradne evidence, predvsem gre tu za evidence Geodetske uprave RS.

*Tabela: Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju*

Obračunsko območje	Opis postavke	Neto tlorisna površina v $m^2$
vodovod Zabrdje-Praprotnica	neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju	9.404,50

vir: register nepremičnin (GURS)

## Parcele

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

### Parcela (3. člen uredbe)

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

Celotno obračunsko območje je razmeroma veliko, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj nekaj prostora zasedejo tudi prometne površine, pa površine med že obstoječimi objekti (med parcelami), površine javnega dobra, parcele na katerih zaradi konfiguracije ni moč zidati, zelene ter podobne površine – vse naštete površine je potrebno izločiti iz obračuna.

Pri določitvi površine parcel objektov je tudi upoštevano in posplošeno na celo območje, da objekti nimajo določene parcele in da se za vse upošteva določilo 5. člena Pravilnika, ki pravi, da se v takih primerih kot velikost parcele upošteva stavbišče x 1,5.

*Tabela: Površine parcel, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka*

Obračunsko območje	Opis	Površina parcel v m <sup>2</sup>
vodovod Zabrdje-Praprotnica	Parcele objektov v obračunskem območju	14.016

vir: prostorski akt

### 3.2. Skupni stroški investicije (Ss)

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

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

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

V tem konkretnem primeru so skupni stroški povzeti po načrtu razvojnih programov Občine Mirna, kjer so navedene vrednosti kot izhajajo iz že izvedenih aktivnosti oz. znane ponudbe izvajalca.

Vse vrednosti so navedene na datum maj 2015 in so navedene v evrih.

Strošek izgradnje novega vodovodnega sistema, kot je razviden iz posredovanega gradiva je sledeč:

Postavka	v EUR
1. Dokumentacija in druge storitve	62.566,64
2. Nakup zemljišč	18.025,90
3. Izvedbena dela	1.174.867,22
4. Dela na območju Občine Trebnje	205.046,04
5. Nadzor	27.345,85
<b>Skupaj</b>	<b>1.487.851,65</b>

### 3.3. Obračunski stroški investicije (So)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

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

Ti viri so:

- sofinanciranje izgradnje komunalne opreme iz naslova dodeljevanja regionalnih državnih pomoči ter regionalnih spodbud lokalnim skupnostim,
- nepovratna sredstva EU za izgradnjo lokalne komunalne opreme,
- druga sredstva, praviloma predvsem upravljalcev posameznih omrežij.

V tem primeru je Občina Mirna pridobila naslednja sredstva:

- 866.500 EUR s strani Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR),
- 71.918 EUR s strani državnega proračuna (Ministrstvo za gospodarstvo),
- 205.046 EUR s strani Občine Trebnje za dela, izvedena na njihovem ozemlju.

Vložek Občine Mirna v projekt tako znaša 344.387,61 EUR. Občina pa ima v skladu z 11. členom Uredbe tudi možnost določiti delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom, kar potem predstavlja obračunske stroške.

Ker bi bil komunalni prispevek previsok, če bi se vsi stroški preko komunalnega prispevka prevailili na zavezance, Občina Mirna določa, da obračunski stroški za vodovodno omrežje predstavljajo 8,84 % skupnih stroškov, kar pomeni 131.466,67 EUR.

#### 4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Komunalni prispevek za priključevanje na obstoječo komunalno opremo se zaračunava, če program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst obstoječe komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah obstoječe komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na parcelo oziroma na neto tlorisno površino objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Obračunska območja za vso obstoječo komunalno opremo so določena v programu opremljanja za vso občino iz katerega je potem tudi izpeljan Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (Uradni list RS, št. 45/2012) – v nadaljevanju »splošni odlok«.

Iz njega je razvidno, da Občina Mirna trenutno sploh ne pobira komunalnega prispevka za obstoječo vodovodno omrežje, posledično pa tudi nima definiranega obračunskega območja in navedenega preračuna obračunskih stroškov na enoto mere.



## 5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Okviren časovni načrt izgradnje komunalne opreme je sledeč:

Aktivnost	Čas
pridobitev lastninske in drugih stvarnih pravic na zemljiških parcelah, ki bodo služile komunalni opremi	pridobljene
izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije v skladu s predpisi s področja graditve objektov	izdelana
gradnja ali rekonstrukcija komunalne opreme	v izgradnji
tehnični pregled in izdaja uporabnega dovoljenja za komunalno opremo	do 31.10.2015

## 6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji normativni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 s spremembami in dopolnitvami),
- ZPNačrt-B, 57/12-ZUPUDPP-A in Uradni list RS, št. 109/12),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (Uradni list RS, št. 45/2012).

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč v 8. členu določa, da mora program opremljanja vsebovati naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- določitev obračunskega območja komunalne opreme,
- oceno skupnih in obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih in
- preračun obračunskih stroškov opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme na parcelo in na neto tlorisno površino objekta.

## 6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere

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

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

Zgornje oznake pomenijo:

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

Na podlagi programa opremljanja bo Občina Mirna lahko odmerila komunalni prispevek za izvedeno investicijo v novo vodovodno omrežje, na katero se bodo priklopili objekti zavezancev. Za potrebe odmere komunalnega prispevka pa je treba obračunske stroške preračunati na enoto mere, to je  $m^2$  parcele oziroma  $m^2$  neto tlorisne površine objekta. Preračun je opravljen po naslednjih obrazcih:

$$C_p(ij) = OS(ij) / \sum A(j) \quad C_t(ij) = OS(ij) / \sum T(j)$$

Glede na opredelitve iz 3. poglavja lahko zapišemo:

$$\sum A_j = 14.016 \text{ m}^2$$

$$\sum T_j = 9.404,5 \text{ m}^2$$

$$OS(ij) = \text{kot je navedeno v poglavju 3.3. na strani 15}$$

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

*Tabela: Preračun stroškov na enoto mere za novo komunalno opremo*

Komunalna oprema	$C_p(ij)$ (EUR/ $m^2$ )	$C_t(ij)$ (EUR/ $m^2$ )
1. Vodovod Zabrdje - Praprotnica	9,380	13,979

## 6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere

Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote so določeni v obstoječem Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna (Uradni list RS, št. 45/12).

S tem programom opremljanja v ničemer ne spreminjamo tamkajšnjih navedb, saj obračunski stroški za obstoječe vodovodno omrežje niso določeni. To pomeni, da zavezanci plačajo komunalni prispevek za vodo samo za novo vodovodno omrežje.

Za vse ostale vrste komunalne opreme, ki se jih sicer obračuna v primeru novogradnje (na tem območju sta to cesta in odpadki) se sicer še naprej uporablja obstoječi splošni odlok.

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

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

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

$$\underline{Dpi : Dti = 0,3 : 0,7} \quad Dpi + Dti = 1$$

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

V tem programu opremljanja določamo, da se razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine obvezno povzame po veljavnem splošnem odloku, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna.

## 6.4. Faktor dejavnosti

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

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa, da so faktorji dejavnosti po tem programu opremljanja enaki vsakokrat veljavnim faktorjem po splošnem odloku Občine Mirna. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

Kot informacijo navajamo, da je v splošnem odloku navedeno, da je faktor dejavnosti za enostanovanjske stavbe 1,00, za zidanice pa 0,70.

## 6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja

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

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

## 6.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

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

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

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

Celotni komunalni prispevek KP se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP	celoten izračunan komunalni prispevek
$KP_i$	izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme

Komunalni prispevek za vodo, ki bremeni lastnike objektov v obračunskem območju znaša 9,380 EUR/ $m^2$  parcele oz. 13,979 EUR/ $m^2$  neto tlorisne površine. To pomeni, da lahko lastnik povprečnega enostanovanjskega objekta na območju (ta ima velikost 98,5  $m^2$  in parcelo velikosti 143,3  $m^2$ ) pričakuje komunalni prispevek v višini cca 1.367 EUR.

Lastnik povprečne zidanice – ta ima velikost 65,2  $m^2$  in stoji na parceli 112,1  $m^2$  – pa lahko tudi zaradi nižjega faktorja dejavnosti pričakuje komunalni prispevek v višini cca 762 EUR.

**Povprečni komunalni prispevek za vodo na objekt v območju pa znaša 1.200 EUR.**

Nominalen znesek komunalnega prispevka se prikaže na izdani odločbi in je odvisen od vsakega objekta posebej.

## **6.7. Oprostitev plačila komunalnega prispevka in način plačila**

Določbe glede oprostitev in olajšav se obvezno povzame po vsakokrat veljavnem splošnem odloku o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Mirna.

## **6.8. Način plačila**

Komunalni prispevek odmeri občinski upravni organ pristojen za odmero komunalnega prispevka, z odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti. Zoper odločbo je dovoljena pritožba v skladu z zakonom o upravnem postopku.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, ki je lastnik obstoječega objekta, ki se priključuje na novo vodovodno omrežje, lahko komunalni prispevek poravnava v največ šestih mesečnih obrokih, pri čemer pa posamezni obrok ne sme biti nižji od 100 EUR. Prošnjo za odmero na obroke z navedbo števila obrokov mora zavezanec podati ob vložitvi vloge za odmero komunalnega prispevka, v nasprotnem primeru je dolžan plačati komunalni prispevek v 30 dneh po pravnomočnosti odločbe.

Potrdilo o plačilu komunalnega prispevka lahko občina izda po plačilu prvega obroka.

## **6.9. Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja ter sklenitev pogodbe o opremljanju**

V tem konkretnem primeru je bila investitor vse komunalne opreme Občina Mirna, ki ni za izvedbo sklenila nobene Pogodbe o opremljanju s kakšnim od zavezancev za plačilo komunalnega prispevka, ampak je vse postopke peljala sama.

Posledično tudi zavezanci za plačilo na območju ne bodo uveljavljali nobenih dodatnih znižanj komunalnega prispevka, saj ni bilo podpisane nobene Pogodbe o opremljanju, dela pa so že bila izvedena, zato do tega tudi v bodoče – vsaj za to komunalno opremo na tem območju – ne bo prišlo.

## 7. PRILOGE

a.) Predlog odloka

b.) Grafična priloga – Pregledna karta obračunskega območja



Občina Mima: Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje "Vodovod Zabrdje – Praprotnica"  
GRAFIČNA PRILOGA: Pregledna karta obrračunskega območja

