



Naročnik:
OBČINA RIBNICA
Gorenjska cesta 3
1310 RIBNICA

Program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ribnica

Pripravil:

Esperi d.o.o.
Novi trg 11
8000 Novo mesto

direktor: Blaž Malenšek

Datum: december 2013

Projekt: Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Ribnica in iz njega izpeljava Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka

Naročnik: Občina Ribnica
Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

Odgovorna oseba: Jože Levstek, župan

Žig in podpis

Številka projekta: 107-2013

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

Odgovorna oseba: Blaž Malenšek, direktor

Žig in podpis

KAZALO

1. UVODNO POJASNILO	4
2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA.....	5
2.1. Pojmi in kratice	5
2.2. Podatki o naročniku.....	6
2.2.1. Naročnik	6
2.2.2. Izdelovalec	6
2.3. Namen izdelave programa opremljanja	7
2.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja	8
2.5. Opis območja opremljanja	8
2.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja.....	9
3. OPIS KOMUNALNE OPREME	10
3.1. Opis stanja komunalne opreme	10
3.1.1. Vodovod	10
3.1.2. Kanalizacijsko omrežje	11
3.1.3. Ceste	12
3.1.4. Javne površine.....	12
3.1.5. Toplovodno omrežje.....	13
3.1.6. Plinovodno omrežje.....	13
3.1.7. Javna razsvetljava.....	13
3.1.8. Ravnanje z odpadki.....	13
3.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme.....	14
3.2.1. Vodovod	14
3.2.2. Kanalizacija.....	15
3.2.3. Ceste	15
3.2.4. Javna razsvetljava.....	16
3.3. Površine obračunskih območij	16
3.3.1. Vodovod	16
3.3.2. Kanalizacija.....	17
3.3.3. Ceste	17
3.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture	18
3.4.1. Vodovod	19
3.4.2. Kanalizacija.....	19
3.4.3. Ceste	20
3.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S_o).....	23
4. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	24
4.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote	24
4.2. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (D_p in D_t)	25
4.3. Faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$)	25
4.4. Olajšave za določene kategorije zavezancev.....	27
4.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja	27
4.6. Izračun komunalnega prispevka	28
5. PRIMERJAVA Z OBSTOJEČIM STANJEM	29
6. GRAFIČNE PRILOGE.....	31

1. UVODNO POJASNILO

Občina Ribnica trenutno uporablja pri odmeri komunalnega prispevka relativno nov občinski odlok, ki je bil izdelan v letu 2011. Odlok je ves ta čas solidno služil svojemu namenu, vendar so zakonska določila taka, da je potrebna njegova posodobitev.

Zakonodaja namreč zahteva, da se občinski pravni akt, ki služi odmeri komunalnega prispevka – t.j. Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ribnica uskladi z občinskim prostorskim načrtom (OPN), ko je ta sprejet. Ker je Občina Ribnica OPN že sprejela, je potrebno navedeni akt uskladiti.

Poleg tega pa obstajajo tudi vsebinski vzroki za sprejem novega odloka.

V zadnjem času je bilo izvedenih več investicij v občinsko komunalno opremo, kar spreminja sliko komunalne opremljenosti, ta pa je tudi podlaga za politiko glede komunalnega prispevka. Spremenila pa se je tudi gospodarska klima tako v širšem prostoru, kot tudi v lokalnem okolju. Nenazadnje tudi sprejeti prostorski akt – OPN – pomembno redefinira prostor za naselitev.

Priprava novega odloka je tudi priložnost, da se spremeni nekatere parametre za odmero komunalnega prispevka, dopolni občinsko prakso s smernicami in priporočili pristojnega ministrstva in postavi sistem, ki bo primeren za lokalno okolje.

Novi odlok ne prinaša praktično nobenih sprememb glede višine komunalnega prispevka v občini, strukture cene in načina obračuna komunalnega prispevka.

Izrecno navodilo občine je bilo, da naj se izvedejo potrebni tehnični popravki, kot jih zahteva zakonodaja in tisti, ki izhajajo iz spremenjenega prostorskega akta, ne spreminja pa se višina komunalnega prispevka oz. se ta v največji možni meri ohranja na enakem nivoju.

V programu opremljanja večinoma navajamo samo zbirne podatke o vrednosti komunalne opreme, površinah objektov v občini in podobnih parametrih. Za temi zbirnimi podatki so narejene podrobne analize, katerih obseg pa odločno presega ta dokument in so na voljo pri izdelovalcu dokumenta.

Osnova za odlok o odmeri komunalnega prispevka je po zakonu program opremljanja stavbnih zemljišč, ki vsebuje potrebne strokovne osnove za odmero komunalnega prispevka. Program opremljanja se sprejema v obliki odloka, običajna praksa pa je, da se glede na povezanost in prepletenost sprejema program opremljanja in merila za odmero komunalnega prispevka v enem odloku.

2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

2.1. Pojmi in kratice

NPR	načrt razvojnih programov občine;
NTP	neto tlorisna površina objekta;
KP_i	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
A_{parcela}	površina parcele objekta;
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta;
Dp_i	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
Dt_i	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7)
$Dp_i + Dt_i = 1$	Če odlok ne določi drugače je razmerje $Dp_i : Dt_i = 0,5 : 0,5$
$K_{\text{dejavnosti}}$	Občina ima možnost določiti faktorje za posamezne dejavnosti. Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0
Cp_i	cena na m^2 parcele za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja
Ct_i	cena na m^2 neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja

2.2. Podatki o naročniku

2.2.1. Naročnik

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Ribnica
Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

Župan: Jože Levstek

Identifikacijska številka za DDV: SI61623059
Matična številka: 5883865

tel.: (01) 83-72-000
fax: (01) 83-61-091

e-mail: obcina@ribnica.si

2.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec programa opremljanja je:

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

Direktor: Blaž Malenšek

Identifikacijska številka za DDV: SI39899926

tel.: (07) 39-35-700
e-mail.: info@espri.si

2.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B, 109/12, 35/2013-Skl.US:U-I-43/13-8) in v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l.RS št. 80/07) ter Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07) v obliki odloka, ki vsebuje tudi merila za odmero komunalnega prispevka.

Program opremljanja je osnova za pripravo Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ribnica. S tem odlokom občina pridobiva pravno podlago za izdajo odločb, kar je glavni namen izdelave programa opremljanja.

Namen programa opremljanja je opisati obstoječo komunalno opremo občine, določiti obračunska območja, t.j. območja na katerem se zagotavlja priključevanje na infrastrukturo oziroma območje njene uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka.

Občina ima sicer možnost v splošni program opremljanja vključiti tudi bodočo komunalno opremo, vendar je v tem primeru obvezna navedba časovnega načrta in ustrezna opredelitev v planskih dokumentih občine (načrt razvojnih programov) ter seveda izvedba projekta. Običajna praksa, ki se je poslužuje tudi Občina Ribnica je, da se za tovrstno komunalno opremo izdela poseben manjši program, ki se ga izdela samo za to območje, samo za novo komunalno opremo in tedaj, ko je zadeva aktualna. Taka rešitev se je izkazala za bolj primerno, saj je sicer zaradi visokih finančnih vložkov pri gradnji komunalne opreme težko dajati napovedi za leta vnaprej.

Program opremljanja za obstoječo infrastrukturo se izdela za območje celotne občine (z izjemo območij, ki jih že obravnavajo posebni programi opremljanja) in določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na območjih z že zgrajeno komunalno opremo ter pogoje in merila za višino plačila stroškov v okviru komunalnega prispevka. Program opremljanja vsebuje:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške opremljanja po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na m² parcele oz. m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih.

2.4. Navedba občine, ki je predmet programa opremljanja

Občina Ribnica se nahaja na jugu Republike Slovenije. Na vzhodu meji na občini Dobrepolje in Kočevje, na katero meji tudi na jugu. Na zahodu meji na občini Loški Potok in Sodražica ter na severu na občino Velike Lašče.

Površina občine znaša 154 km², kar jo med slovenskimi občinami uvršča na 37. mesto. V njej živi približno 9.350 prebivalcev, središče in največje naselje občine je naselje Ribnica.

Občina je bila v preteklosti znana predvsem po ribniškem suhorobarstvu in lončarstvu, ki ju je danes nadomestila industrijska predelava lesa, ki je ena pomembnejših nosilk gospodarskega razvoja Ribniške doline.

2.5. Opis območja opremljanja

Program opremljanja je izdelan za območje celotne občine Ribnica in določa skupne in obračunske stroške za že zgrajeno komunalno opremo. Program vključuje območja naselij:

Andol, Blate, Breg pri Ribnici na Dolenjskem, Breže, Brinovščica, Bukovec pri Poljanah, Bukovica, Črnec, Črni potok pri Velikih Laščah, Dane, Dolenja vas, Dolenje Podpoljane, Dolenji Lazi, Dule, Finkovo, Gašpinovo, Gorenje Podpoljane, Gorenji Lazi, Goriča vas, Graben, Grčarice, Grčarske Ravne, Grebenje, Grič, Hojče, Hrovača, Hudi Konec, Jelendol, Jelenov Žleb, Junčje, Jurjevica, Kot pri Rakitnici, Kot pri Ribnici, Krnče, Levstiki, Lipovec, Makoše, Marolče, Maršiči, Nemška vas, Ortnek, Otavice, Perovo, Praproče, Prigorica, Pugled pri Karlovcih, Pusti Hrib, Rakitnica, Ribnica, Rigelj pri Ortneku, Sajevec, Slatnik, Sušje, Sveti Gregor, Škrajnek, Velike Poljane, Vintarji, Vrh pri Poljanah, Zadniki, Zadolje, Zapuže pri Ribnici, Zlati Rep, Žlebič in Žukovo.

V bodoče bo po sprejetju občinskega podrobnega prostorskega načrta, v kolikor bo natančno definirano območje opremljanja, imela občina za posamezno območje možnost določiti poseben program opremljanja, v katerem bo določila posebna merila za odmero komunalnega prispevka samo za to območje. V tem primeru bo za *novo* komunalno infrastrukturo občina lahko sprejela posebna merila v ločenem programu opremljanja samo za to območje, medtem ko bo za obračun komunalnega prispevka za *obstoječo* komunalno opremo lahko (ne pa nujno) uporabila ta program oziroma spremljajoči odlok.

Površina poselitvenega območja občine je 6.774.704 m². Dejansko zazidanih površin je 4.925.979 m², medtem ko je preostanek poselitvenega območja (1.848.725 m²) še nezazidan. Znatno del nezazidanega poselitvenega območja je bil pridobljen na novo s sprejetjem OPN.

2.6. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za program opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B in 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/2013-Skl.US:U-I-43/13-8),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS št. 80/07; v nadaljevanju: Uredba),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS št. 95/07; v nadaljevanju: Pravilnik),
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l. RS št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/2012-ZUJF).

Program opremljanja vsebuje v skladu z 2. odstavkom 9. člena Uredbe podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Ko se bo občina v prihodnosti odločila za gradnjo nove komunalne opreme na območjih ali naseljih, ki sedaj še niso polno komunalno opremljena in ki bo natančno s finančno konstrukcijo in terminskim planom opredeljena v proračunu in načrtu razvojnih programov, bo lahko bodisi sprejela spremembo oz. dopolnitev programa opremljanja in odloka, s katerim bo postavila merila za odmero komunalnega prispevka tudi za novopredvideno komunalno opremo ali pa sprejela poseben program opremljanja samo za novo komunalno opremo samo za določeno območje.

Pri pripravi tega programa opremljanja je bilo upoštevano, da so v občini že v veljavi naslednji programi opremljanja:

- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju »Nove stanovanjske cone v Hrovači« (Uradni list RS, št. 105/08),
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Grčarice« (Uradni list RS, št. 25/11),
- Odlok o novelaciji programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Zazidalni načrt Hrastje – 1. faza« (Uradni list RS, št. 4/13) in
- Odlok o novelaciji programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Obrtna cona R7/05 Breg pri Ribnici« (Uradni list RS, št. 25/11).

Pri zajemu podatkov o komunalni opremi je bilo upoštevano, da navedeni programi opremljanja že obravnavajo komunalno opremo na svojih območjih in je posledično v tem programu opremljanja ne zajemamo še enkrat.

3. OPIS KOMUNALNE OPREME

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna oprema urejajo 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. S tem programom opremljanja se ureja vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje s čistilnimi napravami in cestno omrežje.

3.1. Opis stanja komunalne opreme

3.1.1. 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 Ribnica se preko javnega vodovodnega sistema oskrbuje 30 naselij (od 64) v občini, ki pa vendarle predstavljajo večino prebivalstva. Ostala naselja in mestoma tudi posamezna gospodinjstva izven poselitvenega območja se še vedno oskrbujejo bodisi iz lastnih virov ali vodovodov, ki niso v upravljanju javnega podjetja.

Vodovodni sistemi, s katerimi upravljajo uporabniki sami so: Gorenje in Dolenje Podpoljane, Gašpinovo, Sv. Gregor, Črnec, Gorenji Lazi, Žlebič in Studenčevka – Sušje. Območje, ki se oskrbuje iz teh sistemov ni del obračunskega območja programa opremljanja.

Za javno vodooskrbni sistem občine Ribnica je značilna precejšnja razvejanost in heterogenost vodov, na nekaterih odsekih pa tudi dotrajanost vodovodnega sistema. Pri tem velja izpostaviti tudi opazno geografsko razgibanost Občine Ribnica, z veliko razpršene gradnje in številnimi zaselki. Problem predstavlja tudi velikost občine in s tem povezane razdalje, kar ob razmeroma nizki gostoti prebivalstva glede na število naselij pomeni visoke stroške obratovanja in težavno vzdrževanje sistema.

Dolžina celotnega javnega vodovodnega sistema v občini je 97.167 m. Znatno del tega omrežja je starejšega datuma.

3.1.2. 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.

Ko obravnavamo kanalizacijsko omrežje imamo v mislih fekalno kanalizacijo, medtem ko je meteorna kanalizacija obravnavana kot sestavni del cestnega omrežja.

Komunalni prispevek za kanalizacijo vključuje tudi čistilno napravo, katere kapaciteta je bila pred kratkim povečana na 6.500 PE.

V občini Ribnica je glede na kataster gospodarske javne infrastrukture že zgrajenih 21.204 m kanalizacijskih vodov v mešanem sistemu in še 897 m ločenih fekalnih kanalov, skupaj 22.101 m, med njimi velika večina gravitacijskih (tlačnih vodov je 337 m).

Novejši vodi so večina iz PVC (polivinil klorida), v manjši meri tudi iz polietilena (PE) in polipropena. Starejši vodi so večinoma iz betona.

Glede na material je sestava omrežja sledeča:

Omrežje	Dolžine v m
AC	835
BET	16.291
JE	592
PE	433
PVC	3.618
neznano	332
Skupaj	22.101

Večina omrežja je bila zgrajena v 80. letih prejšnjega stoletja.

Omrežje obsega naselja oz. dele naselij Breg pri Ribnici na Dolenjskem, Hrovača in Ribnica. Kanalizacijsko omrežje Nemška vas ni predmet tega programa opremljanja in ni v obračunskem območju za obračun komunalnega prispevka za kanalizacijo.

Občani, ki nimajo možnosti priključitve na javno kanalizacijsko omrežje večinoma rešujejo ta problem z uporabo greznic, kar pa seveda ne sodi pod javno infrastrukturo in zato ne more biti predmet komunalnega prispevka. Zaradi večinoma kraškega terena in primerov, kjer greznice niso zgrajene strokovno ali vzdrževane na primeren način pa je nadaljna gradnja kanalizacijskega omrežja potrebna.

3.1.3. Ceste

Program opremljanja ureja občinsko cestno omrežje v občini Ribnica in preko njega obračunava komunalni prispevek za že opremljena območja.

Javno cestno omrežje se, po Zakonu o javnih cestah na področju občine deli na:

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državne ceste so v pristojnosti Direkcije Republike Slovenije za ceste (DRSC). 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 Ribnica delijo na lokalne ceste (LC) in javne poti (JP).

Lokalne ceste so namenjene povezovanju naselij v občini z naselji v sosednjih občinah, naselij ali delov naselij v občini med seboj in so pomembne za navezovanje prometa na ceste enake ali višje kategorije.

Javne poti so namenjene povezovanju naselij ali delov naselij v občini in ne izpolnjujejo predpisanih meril za lokalno cesto ali so namenjene samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne ceste in poti, vaške ceste in poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače in podobne).

Dolžine cestne omrežja v občini so naslednje:

- lokalne ceste (LC) – 58.190 m,
- javne poti v naseljih in med naselji – 100.613 m.
- Skupaj 158.803 m.

Znatno del cestnega omrežja, predvsem javnih poti je še neasfaltiranih. Pri tem velja opomniti, da gozdnih makadamskih poti tu ne obravnavamo.

V sklopu cest je zajeta tudi vsa javna razsvetljava ob cestah (756 svetilk), avtobusna postajališča, hodniki za pešce, meteorna kanalizacija (2.056 m) ter javna parkirišča.

3.1.4. Javne površine

Javne površine, ki bi jih lahko upoštevali pri izračunu so zelenice, otroška igrišča, športne površine ter druge urejene javne površine. Odločitev občine Ribnica je bila, da se tovrstna infrastruktura ne upošteva pri obračunu komunalnega prispevka ter da je ureditev tovrstnih površin stvar same občine kot take, ki tovrstnih stroškov ne bo prevzela naprej na občane. Tovzročno v nadaljevanju niso podrobneje obdelane.

3.1.5. Toplovodno omrežje

V občini obstaja toplovodno omrežje, pri čemer pa vse aktivnosti izvaja izbrani koncesionar (Petrol), zaradi česar toplovod ni del komunalnega prispevka.

3.1.6. Plinovodno omrežje

V občini ne obstaja plinovodno omrežje.

3.1.7. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava kot taka sicer predstavlja grajeno javno dobro, vendar jo po navodilih ministrstva vključujemo v program opremljanja kot sestavni del cestnega omrežja in ne kot posebno postavko in je posledično na tem mestu podrobneje ne obravnavamo.

Obstoječa javna razsvetljava je v tehničnem smislu razmeroma heterogena z lučmi različnih oblik, različnih velikosti drogov in datumov postavitve, ki se raztezajo skozi daljše obdobje. Večina svetilk je znotraj naselij, nekaj pa jih je tudi na obrobju ob povezovalnih cestah.

3.1.8. Ravnanje z odpadki

Vsa naselja v občini imajo urejeno ravnanje z odpadki, kar pomeni odvoz na deponijo. Občina Ribnica je vključena v sistem regijskega centra RCERO Ljubljana, zbiranje, ločevanje in odvoz odpadkov pa je v celoti zajeto v ceni komunalnih storitev. Občina zaradi ravnanja z odpadki nima nobenih investicijskih stroškov, prav tako pa ni investirala v ekološke otoke oz. so bili ti refundirani iz takse in ne iz občinskega proračuna. Posledično ta postavka ni del komunalnega prispevka.

3.2. Obračunska območja obstoječe komunalne opreme

Obračunsko območje je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na komunalno opremo oziroma območje njegove uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije je lahko razdeljeno na več obračunskih območij, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja. Hkrati pa velja tudi priporočilo iz Uredbe, ki pravi, da se »za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine«. To je bil tudi sistem, ki je bil v veljavi že do sedaj in ga v tem programu opremljanja ne spreminjamo. Pri tem velja posebej poudariti, da v tem programu opremljanja obravnavamo *obstoječo* komunalno opremo in to samo tisto, ki ni že obravnavana v kakšnem od posebnih programov opremljanja.

3.2.1. Vodovod

Občinsko vodovodno omrežje s svojo zgradbo sicer omogoča vzpostavitev večih obračunskih območij, vendar pa je vprašanje smiselnosti te odločitve, saj bi se pokazalo, da je gostota infrastrukture najgostejša znotraj samega naselja Ribnica oz. obratno, da je infrastruktura pričakovano dražja v okolici, kjer so vodi daljši, porabnikov pa manj. V končni fazi pa vsi porabniki enako dobivajo vodo iz pip in se ne sprašujejo, kako daleč je tekla do njih. Iz tega razloga obravnavamo samo eno obračunsko območje za vodovod.

Obračunsko območje za vodovod obsega naselja: Blate, Breg pri Ribnici na Dolenjskem, Breže, Bukovica, Dane, Dolenja vas, Dolenji Lazi, Dule, Goriča vas, Graben, Grčarice, Grič, Hrovača, Jelendol, Jurjevica, Kot pri Ribnici, Lipovec, Nemška vas, Ortnek, Otavice, Praproče, Prigorica, Pusti Hrib, Rakitnica, Ribnica, Rigelj pri Ortneku, Sajevec, Velike Poljane, Zapuže pri Ribnici.

V omenjenih naseljih imajo občani vodo iz vodovoda, ki sodi med gospodarsko javno infrastrukturo, se pravi ima javni status in se zanj sme obračunavati komunalni prispevek.

Prebivalci, ki se oskrbujejo z vodo iz zajetij, ki niso javna, niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.

Pri delitvi obračunskega območja ne delamo razlike med primarnim in sekundarnim vodovodnim območjem, ampak ga obravnavamo kot celoto.

3.2.2. Kanalizacija

Tako kot pri vodovodu imamo tudi pri kanalizaciji eno obračunsko območje. Glavni razlog leži v solidarizaciji med posameznimi naselji znotraj občine in relativno majhnimi razlikami iz vidika kvalitete komunalne opreme med različnimi naselji. Tudi z vidika končnih uporabnikov je le-tim praviloma povsem vseeno, ali so na nekem ločenem lokalnem sistemu ali pa so v sklopu večjega omrežja, za njih je glavno, da so na kanalizacijo priklopljeni. Kako in kam gredo odplake naprej pa jih praviloma ne zanima.

Ribniško javno kanalizacijsko območje predstavlja en sistem, ki ga obravnavamo kot enotno obračunsko območje, kar pomeni, da so osnove za komunalni prispevek po celotni občini enake.

Kanalizacijski sistem je prisoten v naseljih ali delih naselij Breg pri Ribnici na Dolenjskem, Hrovača in Ribnica.

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 bodo dejansko priklopljeni, ne glede na to, da njihov objekt že sedaj stoji v naselju, ki je opredeljeno kot obračunsko območje.

Čistilna naprava je po vsebini namenjena uporabnikom kanalizacijskega sistema, zato ima isto obračunsko območje oz. jo obravnavamo hkrati s kanalizacijo.

3.2.3. Ceste

Obračunsko 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. V kolikor 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 obračunskih 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, zato ne bi bilo primerno, da zanj uporabniki plačujejo različne komunalne prispevke. Občina Ribnica po številu prebivalstva ne sodi med večje slovenske občine ter nima posebej izrazitega populacijskega centra, kar pomeni, da bi težko potegnili jasno črto med območji. Iz tega vzroka je smiselno, da celotno območje občine predstavlja eno obračunsko območje.

3.2.4. Javna razsvetljava

Za razliko od cestnega omrežja pri javni razsvetljavi ne moremo govoriti o kvaliteti le-te ampak lahko zgolj ugotavljamo, ali je oz. ali je ni.

Nekatere svetilke javne razsvetljave so tudi izven meja naselij na pomembnejših cestah.

Vsa javna razsvetljava je vsebinsko vezana na cesto in je glede na navodila pristojnega ministrstva kot oprema ceste vključena v komunalni prispevek pri cesti in nima svoje postavke in svojega obračunskega območja

3.3. Površine obračunskih območij

Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine, pri čemer predpostavljamo enako raven pozidanosti kot na območju, ki je že pozidano.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Tako dobljena vrednost se zmanjša za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra. Na enak način so ocenjene tudi dopustne še nepozidane površine, kjer je predpostavljen enak delež parcel za grajeno javno dobro (na njih ni zavezancev in ne sodijo v izračun), kot pri že pozidanem območju.

3.3.1. Vodovod

Površina obračunskega območja za vodovod je naslednja:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m²)	Neto tlorisna površina (v m²)
<i>ni opremljeno z javnim vodovodom</i>	1.801.300,16	339.003,00
1 – vodovodno omrežje (pozidane površine)	4.124.724,86	801.065,70
1 – vodovodno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	848.678,60	164.822,46
Skupaj opremljene površine	4.973.403,46	965.888,16

3.3.2. Kanalizacija

Površina obračunskega območja za kanalizacijo je naslednja:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m²)	Neto tlorisna površina (v m²)
<i>ni opremljeno z javno kanalizacijo</i>	5.016.510,68	868.354,20
2 – kanalizacijsko omrežje (pozidane površine)	1.511.306,93	375.238,30
2 – kanalizacijsko omrežje (dopustne še nepozidane površine)	246.886,01	61.298,66
Skupaj opremljene površine	1.758.192,94	436.536,96

3.3.3. Ceste

Površina obračunskega območja za ceste je naslednja:

Obračunsko območje	Površina parcel (v m²)	Neto tlorisna površina (v m²)
3 – cestno omrežje (pozidane površine)	4.925.978,56	948.804,00
3 – cestno omrežje (dopustne še nepozidane površine)	1.848.725,06	356.087,16
Skupaj	6.774.703,62	1.304.891,16

3.4. Skupni stroški komunalne infrastrukture

Skupni stroški so opredeljeni v Uredbi o vsebini programa opremljanja:

»Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Skupni stroški se za vsako vrsto komunalne infrastrukture določijo na enega izmed naslednjih načinov:

- *»na podlagi dejanskih stroškov investicije,*
- *na podlagi investicijske dokumentacije projekta ali na osnovi sredstev, ki so v proračunu rezervirani za dograditev projekta v tekočem ali naslednjem letu,*
- *na podlagi evidenc iz poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki,*
- *na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe.«*

Občina sama določi tisti način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega občina meni, da predstavlja realno vrednost. V tem konkretnem primeru so bile uporabljene vse našteje metode, odvisno od razpoložljivosti podatkov.

Uporabljena je tudi formula iz 15. člena uredbe:

$$S(ij) = L(ij) \times Cm(i)$$

pri čemer oznake pomenijo

S(ij) višina skupnih stroškov za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju

L(ij) dolžina voda posamezne vrste komunalne opreme oziroma površina javne površine na obračunskem območju

Cm(i) skupni strošek za dolžinski oziroma kvadratni meter izvedbe posamezne vrste komunalne opreme

Opomniti velja, da so danes na voljo precej bolj kvalitetni podatki, kot so bili na voljo pri izdelavi programa opremljanja pred leti, temu primerna pa je tudi bolj točna ocena investicije.

Pri vrednotenju je zajeta samo tista komunalna oprema, ki predstavlja obstoječo komunalno opremo in ki ni sestavni del komunalne opreme katerega območja, ki ga obravnava kakšen od že sprejetih in trenutno veljavnih posebnih programov opremljanja.

V nalogi so zajeti vsi trenutno dosegljivi podatki o obstoječi komunalni opremi, predvsem iz obstoječih katastrov upravljavcev in občine. V tej fazi so skupni stroški določeni za vso obstoječo komunalno opremo, ne glede na način financiranja izgradnje le-te.

3.4.1. Vodovod

Stroške vodovodnega omrežja izračunamo na podlagi posredovanih podatkov upravljavca omrežja, t.j. podjetja Hydrovod d.o.o. iz Kočevja. Podjetje ima v svojih poslovnih knjigah zavedena vsa osnovna sredstva občine, ki sodijo pod področje vodooskrbe (gre za 186 postavk), saj jih ima glede na veljavno ureditev v najemu, pri tem pa so znane tudi nabavne vrednosti infrastrukture in popravek vrednosti (amortizacija), iz katere lahko izpeljemo starost posameznih vodov, kar lahko posledično uporabimo pri revalorizaciji.

Pri vrednotenju je dosledno upoštevano, da si nekatere dele vodovodne infrastrukture Občina Ribnica deli z Občino Kočevje oz. Občino Sodražica in da so njeni samo v delu.

Posledično gre za zelo kvalitetno oceno, ki tudi po preverbi (nazaj izračunan strošek na enoto za celo omrežje ipd.) kaže, da gre za realno vrednost infrastrukture.

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.)

Ob upoštevanju zbranih tehničnih podatkov in opredeljenih normativih znašajo skupni stroški vodovodnega omrežja 11.084.241 EUR.

3.4.2. Kanalizacija

Strošek kanalizacije izračunamo na podoben način kot za vodovod, pri čemer si pomagamo z izpisom iz registra osnovnih sredstev Javnega komunalnega podjetja Ribnica d.o.o. Pri tem lahko potrdimo znano dejstvo, da je izgradnja kanalizacije bistveno dražja od vodovoda – to posebej velja za primarne kolektorje – tako da je kljub temu, da je dolžina kanalizacijskih vodov občutno krajša od vodovoda vrednostno ne zaostaja tako močno.

Iz registra so razvidne nabavne vrednosti posameznih segmentov infrastrukture za odvajanje in čiščenje odpadnih voda, kar je tudi osnova za določitev vrednosti po tem programu opremljanja. Izjema so kanalizacijski vodi starejšega datuma, nekateri med njimi starejši kot 40 let, kateri so zbrani v nekaj skupnih postavkah, katerih navedena računovodska vrednost očitno ni v skladu z dejansko vrednostjo infrastrukture (verjetno posledica starosti in vmesnih menjav valut, časov hiperinflacije, menjav računovodskih standardov ipd.)

Za vrednotenje starejših vodov so tako upoštewane dolžine vodov s predpostavljenimi gradbenimi stroški izgradnje po posameznih presekih z upoštevanjem znanih tehničnih podatkov. Uporabljena je metoda množičnega vrednotenja z zemljino kategorije III-IV in povprečno globino izkopa 1,7 m.

Tehtana aritmetična sredina cene kanalizacijskih vodov ob upoštevanju navedenih osnovnih predpostavk znaša 298,18 EUR/m, pri čemer velja posebej poudariti, da so sestavni del omrežja tudi tlačni vodi, ki cenovno izrazito odstopajo navzgor od običajnih gravitacijskih. Ob vsakem tlačnem vodu je zraven upoštevano tudi črpališče, kar je tudi del kanalizacijskega omrežja, globine izkopov za primarno omrežje so praviloma večje kot za sekundarno omrežje, opazno dražja pa je tudi tehnična izvedba.

Za omrežje novejšega datuma so poznane točne vrednosti iz investicijske dokumentacije. Posebej poudarjamo, da so bile povsod, kjer je bilo to le mogoče in so obstajali znani podatki uporabljeni dejanski podatki o vrednosti vodov, ocenjevanje pa je bilo izvedeno samo na tistih odsekih, kjer znanih podatkov ni ali so nepopolni (večina starejših vodov).

Poleg cevovodov je upoštevana tudi vsa ostala kanalizacijska infrastruktura (jaški, peskolovi, lovilci olj in maščob ipd.) na javnih delih kanalizacijskega omrežja.

Sestavni del kanalizacijskega sistema so tudi čistilne naprave.

Skupni stroški za kanalizacijo so tako ocenjeni na 7.981.922 EUR.

3.4.3. Ceste

K cestam se poleg samih cest oz. cestišča šteje še: meteorno kanalizacijo, semaforizacijo, prometno signalizacijo in javno razsvetljava. Pri cestah oz. cestišču je upoštevana tudi vrednost odkupa zemljišč.

Pri določanju vrednosti cestnega omrežja so upoštevani znani tehnični podatki (razdelitev JP-LC ter makadam-asfalt), pri čemer so za vrednotenje uporabljeni znani podatki o že izvedenih investicijah. Upoštevano je tudi, da je v občini del prometnih površin še vedno makadamskih.

Občina Ribnica glede na svojo velikost in število naselij po dolžini cestnega omrežja do neke mere odstopa od siceršnjega slovenskega povprečja, predvsem v smislu, da veliko število naselij in zaselkov pripomore k temu, da je dolžina cestnega omrežja nadpovprečna. Posledica tega pa je tudi to, da vrednostno v sklopu celotne infrastrukture cesta pričakovano pomeni najvišjo postavko.

Skupne stroške sestavljajo:

1. Stroški zemeljskih del

Pri določitvi gradbenih stroškov za ceste je za asfaltiranje ceste upoštevan izkop globine 1 m ter nasutje lomljenca, s ceno 7,32 €/m²; za makadam se izkop ne upošteva. Dejstvo je, da se v preteklosti niso gradili »pravi makadami«, katerih zgornji ustroj ne sega v globino enega metra, ampak makadam v tem primeru pomeni tampon, posut preko zemljišča. Iz tega sledi, da strošek izkopa za makadam ni upoštevan.

Da je bila določena vrednost zemeljskih del na enoto širine ceste, se je navedeni znesek pomnožil s širino ceste + 1 meter obojestransko, iz česar je bil pridobljen podatek o stroških zemeljskih del na dolžinsko enoto posamezne ceste.

2. Stroški izgradnje zgornjega ustroja

Cena izgradnje zgornjega ustroja je sestavljena iz stroškov izgradnje obrabne plasti, zgornje vezane plasti in spodnje nevezane plasti – tampona v odvisnosti od prometne obremenitve. Za asfaltni sloj je bila predpostavljena srednja prometna obtežba voziščne konstrukcije (asfalt 6 cm + 3 cm) na dobro raščeni tleh s stroškom izvedbe 34,65 €/m² ter 18,79 €/m² za izvedbo makadama. Za izvedbo tlakovane ceste je privzet strošek 39,94 €/m². Za betonsko vozišče pa je strošek izgradnje m² enak strošku izgradnje asfaltne sloja.

3. Vrednost zemljišča

Za vse občinske ceste se privzame, da so javno dobro. Ceste, ki v naravi še niso vpisane kot javno dobro, je potrebno na način, določen z zakonodajo pridobiti in vpisati v zemljiško knjigo kot javno dobro.

4. Strošek signalizacije

Semaforizacija in ostala prometna signalizacija predstavlja del cestne opreme, zato je šteta k skupni vrednosti občinskih cest, katera se za občinske ceste ocenjuje v višini 4 % vrednosti voziščne konstrukcije.

5. Posredni stroški gradnje

Posredni stroški gradnje predstavljajo stroške izdelave projektne dokumentacije, raziskav ter ostale stroške in se določijo na podlagi pravilnika za določanje minimalnih cen. Vrednost posrednih stroškov za primer občinskega cestnega omrežja se ovrednoti v višini 8 % od vrednosti voziščne konstrukcije.

6. Ovrednotenje objektov

Ovrednotijo se vsi objekti (mostovi), ki so vpisani v banki cestnih podatkov. Vrednost objektom je določena na podlagi povprečne tržne cene izgradnje m² objekta. Tako je za vse objekte privzeta cena 1.954,80 €/m².

7. Ovrednotenje pločnikov

Pločniki v naseljih se ovrednotijo posebej. Za vrednost m² pločnika je privzeta vrednost enoslojnega asfaltiranja, z zaključnim robnikom; to je 29,07 €/m² asfaltiranja in 28,19 €/m² izvedbe robnika.

Tabela: Normirani stroški, ki določajo vhodne podatke za določitev skupnih stroškov prometne infrastrukture

Vrsta stroška	Normirani strošek
Vrednost obrabnega sloja za asfaltne ceste in izvedbo betonskega vozišča	34,65 €/m ²
Tlakovano vozišče	39,94 €/m ²
Makadam	18,79 €/m ²
Zemeljska dela za asfaltiranje ceste, v globini 1 m; raven srednje raščen teren	7,32 €/m ²
Strošek enostavne signalizacije na asfaltnih cestah	4 % vrednosti VK
Posredni stroški gradnje	8 % vrednosti VK
Objekti na cestah (mostovi)	1.954,80 €/m ²
Pločniki – asfaltiranje	29,07 €/m ²
Pločniki – izvedba robnika	28,19 €/m ²

V uradnih evidencah cestnega omrežja je evidentirano tudi omrežje meteorne kanalizacije (v cesti in samo za cesto), pri čemer je določena enotna referenčna cena 71,24 EUR/m.

V nekaterih naseljih stoji tudi sistem javne razsvetljave. Normiran strošek postavitve ene je 1.650 EUR, pri čemer ta strošek vsebuje vse povezane stroške (zemljišče, vso kabelsko kanalizacijo in navezavo odjemnih mest na električno omrežje, kandelaber in svetilko oz. dve, kjer je dvojna).

Skupni stroški za ceste so tako ocenjeni na 27.875.660 EUR za celotno cestno omrežje.

3.5. Obračunski stroški komunalne infrastrukture (S_o)

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za posamezno obstoječo komunalno infrastrukturo na obračunskih območjih. To so skupni stroški, katerim so odšteta znana sredstva, ki so bila vložena v infrastrukturno omrežje iz drugih virov. V tem primeru gre predvsem za pridobljena evropska sredstva za čistilno napravo.

Metodologija pravi, da se kot vložek upoštevajo samo tisti viri, ki so bili vloženi v izgradnjo infrastrukture, ne pa tudi v vzdrževanje le-te, saj je to naloga upravljalca.

Občina ima tudi v skladu z uredbo možnost določiti delež skupnih stroškov, ki se bodo upoštevali kot obračunski, pri čemer se poleg upoštevanih vložkov iz drugih virov lahko delež še dodatno zniža glede na stopnjo sofinanciranja zavezancev preko komunalnega prispevka, pri čemer zasledujemo cilj željene obremenitve s komunalnim prispevkom.

Ti deleži so sledeči:

- za vodovodno omrežje 100,00 %,
- za kanalizacijsko omrežje 52,86 % in
- za cestno omrežje 100,00 %.

Skupni in obračunski stroški po posamezni vrsti komunalne opreme so tako:

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Vodovodno omrežje	VO1	11.084.241	11.084.241
2. Kanalizacijsko omrežje	KA1	7.981.922	4.218.873
3. Cestno omrežje	CE1	27.875.660	27.875.660

4. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na merske enote

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Preračun se opravi na naslednji način:

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

Kjer je:

$C_p(ij)$	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

Ob upoštevanju deleža skupnih stroškov, ki se financira s komunalnim prispevkom so obračunski stroški na enoto po posameznih postavkah tako sledeči:

Postavka	Cp (v EUR)	Ct (v EUR)
1. Vodovodno omrežje	2,229	11,476
2. Kanalizacijsko omrežje	2,400	9,664
3. Cestno omrežje	4,115	21,362
Skupaj	8,744	42,502

4.2. Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (Dp in Dt)

Občina Ribnica ima v skladu z 7. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 95/2007) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine (Dp in Dt) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje.

Občina Ribnica v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine 0,70 : 0,30.

Razmerje utemeljujemo s tem, da je enako razmerje bilo v uporabi že do sedaj, morebitna drugačna rešitev pa bi pomenila pomembno spremembo v konceptu obračuna komunalnega prispevka, kar pa ni namen tega dokumenta. Poleg tega bi morebitno drugačno razmerje neizogibno pomenilo podražitev za nekatere vrste objektov, kar je prav tako v nasprotju z usmeritvami občine glede željenih rezultatov.

4.3. Faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnosti}}$)

V skladu s 6. členom Pravilnika lahko program opremljanja določi tudi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnosti je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena.

Faktor dejavnosti se 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.

Občina ima že določene faktorje dejavnosti v svojem obstoječem odloku in jih nima namena spreminjati. Ti faktorji so sledeči:

Vrsta objekta	$K_{\text{dejavnosti}}$	Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI
Enostanovanjske stavbe		111
- enostanovanjske stavbe	0,80	11100
Večstanovanjske stavbe		112
- dvostanovanjske stavbe	0,80	11210
- tri- in večstanovanjske stavbe	0,80	11221
- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,80	11222
Stanovanjske stavbe za posebne namene		113

- stanovanjske stavbe za posebne namene	0,80	11300
Gostinske stavbe		121
- hotelske in podobne gostinske stavbe	1,20	12111
- gostilne, restavracije in točilnice	1,20	12112
- druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1,20	12120
Upravne in pisarniške stavbe		122
- stavbe javne uprave	1,20	12201
- stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,20	12202
- druge upravne in pisarniške stavbe	1,20	12203
Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti		123
- trgovske stavbe	1,20	12301
- sejemske dvorane, razstavišča	1,20	12302
- bencinski servisi	1,20	12303
- stavbe za druge storitvene dejavnosti	1,20	12304
Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij		124
- postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,20	12410
- garažne stavbe	0,70	12420
Industrijske stavbe in skladišča		125
- industrijske stavbe	1,00	12510
- rezervoarji, silosi in skladišča	1,00	12520
Stavbe splošnega družbenega pomena		126
- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,80	12610
- muzeji in knjižnice	0,80	12620
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	0,80	12630
- stavbe za zdravstvo	0,80	12640
- športne dvorane	0,80	12650
Druge nestanovanjske stavbe		127
- stavbe za rastlinsko pridelavo	0,70	12711
- stavbe za rejo živali	0,70	12712
- stavbe za spravilo pridelka	0,70	12713
- druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70	12714
- stavbe za opravljanje verskih obredov	0,70	12721
- pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	0,70	12722
- kulturni spomeniki	0,70	12730
- druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	0,70	12740

Za vse stavbe, ki po klasifikaciji ne sodijo v nobeno od v tabeli navedenih postavk velja, da je faktor dejavnosti 1,00.

4.4. Olajšave za določene kategorije zavezancev

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, kar je povzeto po prvem odstavku 83. člena Zakona o prostorskem načrtovanju

Komunalni prispevek se ne plača tudi za gradnjo neprofitnih stanovanj, posameznih vrst stavb za izobraževanje (oznaka 12630 v CC-SI), znanstveno-raziskovalno delo (oznaka 12630 v CC-SI) in zdravstvo (oznaka 12640 v CC-SI) po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov.

Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če gre za objekt v splošnem javnem interesu in če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna. Namen tega določila je ta, da ima župan s pomočjo občinskega sveta možnost, da v izjemnih primerih, ki bi za občino imeli velik pomen, lahko uporabi komunalni prispevek v morebitnih pogajanjih, če bi to pomenilo neko razliko med tem, ali bo nek investitor prišel v občino ali ne.

4.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno infrastrukturo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, 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.

V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbi o odmeri komunalnega prispevka (odmerni odločbi).

4.6. Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za gradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture se izračuna na naslednji način:

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

kjer je:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju
A_{parcela}	površina parcele
A_{tlorisna}	neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh neto tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836
D_p	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti
$C_{p_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m^2 parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški, preračunani na m^2 neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
i	posamezna vrsta komunalne opreme
j	posamezno obračunsko območje

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

5. PRIMERJAVA Z OBSTOJEČIM STANJEM

Občina Ribnica uporablja pri odmeri komunalnega prispevka odlok, ki ima predpisano enako formulo za izračun, kar nam precej olajša primerjavo.

Osnovno navodilo, ki sem ga izdelovalec dobil od občine je, da se komunalni prispevek ne sme spremenit in da mora ostati na enaki ravni, kot je sedaj.

To pomeni, da sta dva izmed treh glavnih parametrov, t.j. faktorji dejavnosti ter deleži parcele in neto tlorisne površine popolnoma enaka.

Tretji glavni parameter, t.j. strošek na enoto mere (EUR/m² parcele oz. EUR/m² neto tlorisne površine) je matematično nastavljen tako, da čim bolj odraža stanje, kot je veljalo do sedaj.

Primerjava stroškov na enoto mere je sledeča:

Postavka	Po obstoječem odloku		Revalorizirano	
	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
1. Vodovodno omrežje	2,150	11,106	2,254	11,641
2. Kanalizacijsko omrežje	2,541	7,153	2,663	7,498
3. Cestno omrežje	3,968	21,256	4,159	22,281
Skupaj	8,659	39,515	9,076	41,420

Revalorizirano je s faktorjem 1,0482 kar predstavlja indeks nizke gradnje od datuma uveljavitve odloka do dne priprave tega programa opremljanja.

Revalorizacija se je izvajala že do sedaj pri vsaki odmeri odločbe in je avtomatična! To pomeni, da je treba primerjati revalorizirano vrednost, saj je ta tista, ki je na današnji dan realna.

Primerjava med revaloriziranim sedanjim stanjem in predlogom novega odloka je sledeča:

Postavka	Obstoječe reval.		Predlog novega odl.	
	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)	Cp (v EUR/m ²)	Ct (v EUR/m ²)
1. Vodovodno omrežje	2,254	11,641	2,229	11,476
2. Kanalizacijsko omrežje	2,663	7,498	2,400	9,664
3. Cestno omrežje	4,159	22,281	4,115	21,362
Skupaj	9,076	41,420	8,744	42,502

Iz primerjave je razvidno, da se po predlogu novega odloka nekoliko zniža strošek na enoto parcele in nekoliko poviša strošek na enoto neto tlorisne površine. Pri tem velja opozoriti, da je ponder na parcelo 70 %, ponder na neto tlorisno površino pa 30 %, kar pomeni, da ima znižanje na enoto parcele – čeprav nominalno nekoliko nižje od

zvišanja na strani neto tlorisne površine – približno enak učinek kot zvišanje na drugi strani.

Naj to podkrepimo s konkretnimi primeri:

Primer	Komunalni prispevek po novem	Komunalni prispevek po starem
Občan gradi stanovanjsko hišo v Ribnica, objekt ima površino 160 m ² , parcela je velika 450 m ² Kom. prispevek:		
- za vodovod	1.143 EUR	1.157 EUR
- za kanalizacijo	1.127 EUR	1.127 EUR
- za cesto	2.117 EUR	2.166 EUR
- Skupaj	4.387 EUR	4.450 EUR
Občan gradi stanovanjsko hišo v Velikih Poljanah, objekt ima površino 200 m ² , parcela pa je velika 500 m ² . Kanalizacije ni. Kom. prispevek:		
- za vodovod	1.331 EUR	1.348 EUR
- za cesto	2.466 EUR	2.525 EUR
- Skupaj	3.797 EUR	3.873 EUR
Stanovanjska hiša na Slatniku. Objekt ima površino 140 m ² , parcela je velika 500 m ² Na območju ni javne kanalizacije in javnega vodovoda. Kom. prispevek:		
- za cesto	2.158 EUR	2.204 EUR
Prizidava k obstoječi stanovanjski hiši. Prizidek je velik 50 m ² . Na območju ni kanalizacije.		
- za cesto	256 EUR	267 EUR
- za vodovod	138 EUR	140 EUR
- Skupaj	394 EUR	407 EUR
Nadomestna hiša v Dolenji vasi. Stara hiša je imela površino 80 m ² , nova pa bo velika 170 m ² .		
- za cesto	461 EUR	481 EUR
- za vodovod	248 EUR	251 EUR
- Skupaj	709 EUR	732 EUR
Večja trgovina v Ribnici, površine 1.000 m ² , parcela 3.000 m ² z vso komunalno opremo.		
- za cesto	16.332 EUR	16.755 EUR
- za vodovod	8.812 EUR	8.924 EUR
- za kanalizacijo	8.519 EUR	8.292 EUR
- Skupaj	33.663 EUR	33.971 EUR
Gospodarski objekt v Nemški vasi, 20 m ² , parcela 30 m ² , samo cesta		
- za cesto	176 EUR	181 EUR

Iz navedenega sledi, da je predlog novega odloka za zavezance nekoliko cenejši (za večino primerov nekje 1-2%) oz. v najslabšem primeru enak, kot dosedanji odlok.

6. GRAFIČNE PRILOGE

Zaradi dimenzij in obsežnosti kartografskega dela je ta predan ločeno v posebni mapi.