

**Občina Komen**  
**Župan**  
**Komen 86**  
**6223 Komen**

Številka: 3506-1/2011-3  
Datum: 06.02.2012

**OBČINA KOMEN**  
**OBČINSKI SVET**

**Zadeva: Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen – druga obravnava**

**I. NASLOV**

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen

**II. UVOD**

**Razlogi za sprejem in ocena stanja**

Predlagani Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen določa merila za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijo in čistilno napravo in predstavlja pravno osnovo za izdajo odločb o plačilu komunalnega prispevka.

Razlogov za sprejem Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen je več.

Eden od razlogov je, da imamo na območju kjer je možna priključitev objektov na kanalizacijsko omrežje, sprejeta dva odloka za odmero komunalnega prispevka (Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Komen (Ur.l. RS št. 121/08, 25/09) in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna infrastruktura Komen – jug« v Občini Komen (Ur.l. RS št. 42/08)), ki imata na podlagi programov opremljanja določene različne obračunske stroške preračunane na m<sup>2</sup> parcele in neto površine objekta (za kanalizacijo).

Ključni razlog je tudi, da Odlok o programu opremljanja za območje občine Komen ni upošteval stroškov izgradnje celotnega kanalizacijskega omrežja - upoštevani so bili le stroški izgradnje od prve do četrte faze in čistilna naprava, peta faza pa ni bila upoštevana. Zanj bi bilo potrebno pripraviti nov program opremljanja.

Poleg tega je program opremljanja upošteval le ocenjeno višino stroškov izgradnje kanalizacije in čistilne naprave, saj takrat še ni bila zgrajena. Zdajšnji program opremljanja pa upošteva zadnje

aktualne podatke o skupnih stroških in lastnih občinskih sredstvih za že zgrajene faze, to je Komen 1. do 4. faza in komunalna čistilna naprava Komen, kot tudi predvidene stroške na podlagi sklenjenih pogodb za Komen jug in Komen 5. faza.

Ker je priključevanje uporabnikov na kanalizacijo tudi trenutek, ko se plača komunalni prispevek je to tudi razlog priprave tega programa opremljanja in spremljajočega odloka, ki podrobneje obravnava vse vidike plačila komunalnega prispevka s strani zavezancev.

S sprejetjem tega odloka se bo obračunavanje komunalnega prispevka za kanalizacijo poenotilo za vse objekte, ki so oziroma se bodo priklopili na kanalizacijsko omrežje v Komnu.

### **Cilji in načela**

Cilj sprejetja odloka je določitev meril za odmero komunalnega prispevka za čistilno napravo in fekalno kanalizacijo in s tem omogočanje izdaje odločb o plačilu komunalnega prispevka zavezancem.

### **Ocena finančnih in drugih posledic**

Sprejem odloka predstavlja izrazito pozitivne posledice na občinski proračun, saj ima za svojo posledico izdajo odločb in plačilo komunalnega prispevka.

Ocenjujemo, da bi občina na podlagi odločb, izdanih po uradni dolžnosti, prejela približno 660.000 EUR. Ostali prilivi v višini približno 360.000 EUR so možni ob realizaciji pozidave na prostih površinah znotraj obračunskega območja, pri čemer je nemogoče napovedati, kdaj naj bi to bilo.

### **III. BESEDILO ČLENOV**

Predlog besedila odloka – druga obravnava je v prilogi.

Predlagani odlok vsebuje popravke (dodano »št.« pred navedbo številke uradnih listov).

### **IV. OBRAZLOŽITEV**

Pravna podlaga za sprejem Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen je

- 16. člen Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09) v katerem je določeno, da občinski svet sprejema odloke
- 17. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007), ki izrecno zapoveduje, da se program opremljanja sprejme z odlokom
- 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C), ki pravi, da program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/08, 79/09), ki določa, da odloke sprejema občinski svet.

## Priprava odloka na drugo obravnavo:

Občinski svet občine Komen je na 9. redni seji, ki je potekala dne 21.12.2011, v prvi obravnavi razpravljala o predlogu Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen.

Na seji OS ni bilo podane nobene bistvene vsebinske pripombe na vsebino odloka, podana je bila le pripomba, da se razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine v odloku razlikuje od razmerja navedenega v programu opremljanja. Že na seji sveta je bilo ugotovljeno, da je prišlo do napake v navedbi razmerja v programu opremljanja (točka 6.3.), zato je ta napaka v gradivu za drugo branje popravljena. Vsa ostala vprašanja in predlogi so bili obrazloženi in pojasnjeni že med samo razpravo. Prav tako do dne 02.02.2012 ni bila na predlog odloka podana nobena pisna pripomba, zato ostaja predlog besedila členov odloka za drugo obravnavo nespremenjen. Popravljen so le navedbe uradnih listov (dodano »št.« pred številkami).

**Program opremljanja** je v prilogi in vsebuje popravek:

v točki št. 6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti), se razmerje, ki je navedeno kot:  $D_{pi} : D_{ti} = 0,7 \cdot 0,3$  spremeni v  $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 \cdot 0,7$ .

S tem popravkom sta besedili Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen in Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen, usklajena.

Ostalo besedilo je ostalo nespremenjeno.

Grafični prikaz obračunskega območja, je ostal nespremenjen.

**Predlog odloka v drugi obravnavi ne vsebuje bistvenih sprememb in dopolnitev.**

Dodana je le okrajšava »št.« pred navedbo številke uradnega lista, in sicer v prvem, devetem in dvanajstem členu po enkrat, ter dvakrat v petnajstem členu.

Predlog odloka je razdeljen na 5 poglavij:

- I. SPLOŠNE DOLOČBE
- II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME
- III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME
- IV. PODLAGE ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA
- V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE (besedilo členov od 1 do 4)**

V prvem členu splošnih določb je določen predmet odloka in navedba, da se odlok uporablja samo za odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo, medtem ko se odmero komunalnega prispevka za ostalo komunalno opremo še vedno izvajajo po veljavnih aktih.

Drugi člen navaja vsebino programa opremljanja, ki predstavlja osnovo za odlok.

Tretji člen podaja osnovo za odmero komunalnega prispevka (t.j. odločbo) in navaja primere odmere komunalnega prispevka.

V četrtem členu je določeno obračunsko območje. To je območje, znotraj katerega veljajo določila tega odloka in na katerem je predvideno plačilo komunalnega prispevka po

določilih odloka. Zakon določa, da mora biti obračunsko območje določeno grafično, kar je storjeno z grafično prilogo programu opremljanja, na katero se odlok navezuje.

## **II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME (člen 5)**

Gre za obvezno sestavino tovrstnih odlokov, pri čemer v tem primeru obstoječe komunalne opreme (pred izgradnjo kanalizacije in čistilne naprave) ni mogoče prikazati, ker je ni bilo.

Podrobnosti nove komunalne opreme so številne in obsežne in jih praviloma ne navajamo v odloku, ampak se – tako kot v tem primeru – samo sklicujemo na projektno dokumentacijo.

## **III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME (besedilo členov 6 in 7)**

V 6. členu so navedeni skupni stroški gradnje, kar pomeni vse z uredbo priznane stroške za izvedbo projekta. Obračunski stroški so tisti stroški, ki jih občina preko komunalnega prispevka prevale naprej na zavezance, pri čemer je upoštevano, da sta velik del sredstev za izvedbo projekta prispevala Služba vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) ter Evropski sklad za regionalni razvoj (ESRR).

V 7. členu je naveden časovni načrt izvedbe projekta. V tem primeru je projekt že v zaključni fazi in podrobnejša opredelitev ni potrebna.

## **IV. PODLAGA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA (besedilo členov od 8 do 12)**

8. člen navaja formulo, po kateri se izračuna komunalni prispevek. Oblika formule je predpisana v 6. členu Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka in je v tem členu povzet v nespremenjeni obliki.

9. člen navaja merila za odmero komunalnega prispevka. Gre za parametre, ki vplivajo na višino komunalnega prispevka.

Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine pomeni, da je komunalni prispevek bistveno bolj (70%) odvisen od neto tlorisne površine objekta kot pa od velikosti parcele (30%).

To razmerje je enako kot v obeh še veljavnih odlokih - 7. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka namreč določa, da mora biti razmerje med deležem parcele in neto tlorisno površino objekta enako na vseh obračunskih območjih v občini. To določilo velja tudi za faktorje dejavnosti.

Ostale navedbe glede določitve parcele in neto tlorisne površine objektov se povzemajo iz pravilnika.

V 10. členu so navedeni obračunski stroški na enoto mere. Gre za bistven podatek, saj je s tem dejansko določena višina komunalnega prispevka na enoto mere.

11. člen opredeljuje indeksiranje. Način indeksiranja je predpisan z državno zakonodajo.

12. člen določa način plačila komunalnega prispevka. Občina ima v skladu z zakonom pravico, da si sama določi podrobnosti glede plačila komunalnega prispevka (npr. število obrokov in podobno). Predvidoma bo to predmet posebne obravnave ob drugem branju tega odloka.


## V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE (besedilo členov od 13 do 16)

V členih od 13 do 16 gre za splošne določbe o začetku veljavnosti odloka, dostopu do podatkov, prenehanju veljavnosti sedaj veljavnih aktov v tistem delu, ki se nanašajo na kanalizacijo in postopanju v primerih, ki so se začeli pred dnem uveljavitve tega odloka.

Postopek za sprejem odloka določa Poslovnik občinskega sveta občine Komen (Uradni list RS 80/09), v skladu z 78. členom Poslovnika razpravlja občinski svet o predlogu odloka na dveh obravnavah.

Občinskemu svetu predlagam, da predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen obravnava in ga v predlagani vsebini sprejme po postopku, ki ga določa poslovnik občinskega sveta.

Pripravila:  
Andrejina Nardin

  
Danijel Božič  
Župan

### Priloga:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen (januar 2012)
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen (predlog odloka – 2. obravnava)
- Grafični prikaz obračunskega območja



**Občina Komen**  
**Občinski svet**  
**Komen 86**  
**6223 Komen**

Številka:

Datum:

Na podlagi 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/2007) in 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09) je Občinski svet Občine Komen na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **S K L E P**

1.

Občinski svet Občine Komen potrjuje in sprejema »Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen« v predlagani vsebini in obliki v drugi obravnavi.

2.

Ta sklep prične veljati takoj.

**Danijel Božič**  
**Župan**



**Naročnik:**  
**OBČINA KOMEN**  
**Komen 86**  
**6223 KOMEN**

## **Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen**

**Pripravil:**

**Krasinvest d.o.o**  
**Partizanska cesta 30**  
**6210 Sežana**

**direktor: Boris Rep**

**Datum: januar 2012**

**Projekt:** Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije v naselju Komen in iz njega izpeljava Odloka o programu opremljanja

**Naročnik:** Občina Komen  
Komen 86  
6223 Komen

**Župan:** Danijel Božič

**Izdelovalec:** Krasinvest d.o.o.  
Partizanska cesta 30  
6210 Sežana

**Odgovorna oseba:** Boris Rep

## KAZALO

1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA .....	4
1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu .....	4
1.2. Okrajšave in pojmi .....	4
1.3. Namen izdelave programa opremljanja .....	5
1.4. Opis obračunskega območja .....	5
1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja .....	5
2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZGRADNJI KANALIZACIJE IN ČISTILNE NAPRAVE .....	8
2.1. Stanje komunalne opreme pred izgradnjo kanalizacije in čistilne naprave .....	8
2.2. Stanje komunalne opreme po izgradnji kanalizacije in čistilne naprave .....	8
3. NOVA KOMUNALNA OPREMA .....	9
3.1. Obračunsko območje investicije .....	9
3.2. Skupni stroški investicije (Ss).....	11
3.3. Obračunski stroški investicije (So) .....	12
4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA.....	13
5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA .....	14
6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA.....	15
6.1. Preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na merske enote.....	15
6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote.....	16
6.3. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (Dpi in Dti) .....	16
6.4. Faktor dejavnosti.....	16
6.5. Indeksiranje stroškov opremljanja .....	17
6.6. Način izračuna komunalnega prispevka .....	17
6.7. Oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka.....	18
7. PRILOGE.....	
a.) Predlog odloka o programu opremljanja.....	
b.) Grafični prikaz obračunskega območja .....	

# 1. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

## 1.1. Podatki o naročniku in izdelovalcu

Naročnik: Občina Komen  
Komen 86  
6223 Komen  
  
župan: Danijel Božič

Izdelovalec: Krasinvest d.o.o.  
Partizanska cesta 30  
6210 Sežana  
  
tel.: (05) 73-13-180  
e-mail: boris.rep@krasinvest.si  
  
direktor: Boris Rep  
vodja projekta: 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).

»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 izgradnjo kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen (v nadaljevanju: program opremljanja) je:

- podlaga za odmero komunalnega prispevka za zgrajeno kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

Komunalno opremo, ki jo obravnava ta program opremljanja predstavlja čistilna naprava in celotno javno omrežje fekalne kanalizacije na območju naselja Komen.

Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka zagotavljajo sorazmerni delež finančnih sredstev za izgradnjo komunalne opreme. 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.

Investitor celotnega kanalizacijskega omrežja in čistilne naprave je bila Občina Komen.

### **1.4. Opis obračunskega območja**

Obračunsko območje zajema prispevno območje kanalizacije na območju naselja Komen. To zajema vse obstoječe objekte v naselju, ki se priključujejo na kanalizacijo, kompleks objektov Alukomen, območje Komen-jug na katerem je predvidenih 25 objektov in proste površine na katerih je možna pozidava.

Obračunsko območje je razvidno iz grafične priloge k programu opremljanja.

### **1.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja**

Pri izdelavi programa opremljanja so bile uporabljene naslednje podlage:

1. predpisi
2. prostorski akti
3. razvojni programi
4. 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).
- 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).

Ker se opremljanje stavbnih zemljišč in nato tudi obračunavanje komunalnega prispevka izvaja na podlagi programa opremljanja (75. člen ZPNačrt) je to tudi razlog priprave tega dokumenta. Pri tem sta upoštevana Uredba o vsebini programa opremljanja (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) kot osnovni dokument priprave programa.

## Prostorski akti

Osnova vsakega programa opremljanja je prostorski akt, ki je veljaven na obračunskem območju. Ker občinski prostorski načrt (OPN) še ni sprejet, osnovo za program opremljanja predstavljajo trenutno veljavni prostorski ureditveni pogoji in planski akti.

*Prostorski ureditveni pogoji (PUP)* predstavljajo zahteve, ki jih je pri opremljanju zemljišč in gradnji potrebno upoštevati. Prostorski ureditveni pogoji za obravnavano investicijo v komunalno opremo so:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Sežana (Uradne objave, št. 28/91),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Komen (Ur.l. RS, št. 28/95, 50/97, 79/97);
- Odlok o skladnosti prostorskih ureditvenih pogojev Občine Komen s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Komen (Ur.l. RS, št. 119/04);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Sežana za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 113/06);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih Občine Sežana za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 42/08)
- Obvezna razlaga tretjega odstavka 11. člena Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Sežana za območje Občine Komen Ur.l.RS, št. 113/06 (Ur.l. RS, št. 55/11).

V občini so v veljavi tudi naslednje *prostorske sestavine planskih aktov*:

- Dolgoročni družbeni plan občine Sežana za obdobje 1986 – 2000 (Ur.l. SRS, št. 14/88),
- Družbeni plan občine Sežana za obdobje 1986 – 1990 (Ur.l. SRS, št. 14/88),
- Odlok o uskladitvi dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 z obveznimi prostorskimi sestavinami dolgoročnega plana SR Slovenije za obdobje 1986-2000 (Ur.objave, št. 1/89),
- Odlok o uskladitvi družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 z obveznimi prostorskimi sestavinami družbenega plana SR Slovenije za obdobje 1986-1990 za področje cestnega omrežja (Ur.objave, št. 4/89).
- Sklep o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 - dopolnjen 1989 (Ur.objave, št. 37/89),
- Sklep o spremembah, spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1989 (Ur.objave, št. 37/89),
- Sklep o spremembah in dopolnitvah dolgoročnega plana občine Sežana za obdobje 1986-2000 - dopolnjen 1992 (Ur.objave, št. 5/92),
- Sklep o spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1992 (Ur.objave, št. 5/92).
- Sklep o spremembah in dopolnitvah družbenega plana občine Sežana za obdobje 1986-1990 - dopolnjen 1993 (Ur.objave, št. 18/93),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Komen v letu 1995 (Ur.l. RS, št. 28/95),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 50/97),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 za območje Občine Komen (Ur.l. RS, št. 79/97),

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Sežana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Sežana za obdobje 1986-1990, za območje Občine Komen, dopolnitev 2004 (Ur.l. RS. št. 103/04).

### **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 ostala razpoložljiva dokumentacija in s projektom povezani viri:

1. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) za projekt ureditve odpadne in meteorne kanalizacije v naselju Komen, faze I., II., III., IV.. in V., vse izdelovalec Krasinvest d.o.o., Partizanska cesta 34. 6210 Sežana.
2. Projekt PGD »Komunalna infrastruktura Komen - jug«, ki ga je izdelalo podjetje Krasinvest d.o.o.. Partizanska cesta 34. 6210 Sežana pod št. 07 – 016 – 009, marec 2007
3. Podatki občinske uprave glede dejanskih stroškov izgradnje sistema in predvidenih stroškov za tisti del, ki je še v izvajanju oz. zanj še ni končnega poročila.
4. Podatki občinske uprave glede virov financiranja investicije.
5. Register nepremičnin (REN prejet od GURSa 15.9.2011), katerega vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije - za določitev neto tlorisnih površin objektov
6. Kataster stavb pridobljen 1.9.2011 – za določitev površine stavbišč

## **2. KOMUNALNA OPREMA PRED IN PO IZGRADNJI KANALIZACIJE IN ČISTILNE NAPRAVE**

Program opremljanja obsega izgradnjo fekalne kanalizacije in čistilne naprave na območju naselja Komen.

Kratek opis stanja pred in po izvedbi projekta je sledeč:

### **2.1. Stanje komunalne opreme pred izgradnjo kanalizacije in čistilne naprave**

Prva faza izgradnje kanalizacije v Komnu je bila dokončana leta 2007. Pred tem fekalne kanalizacije na območju ni bilo. Lastniki objektov so ta problem reševali sami s pomočjo greznic.

### **2.2. Stanje komunalne opreme po izgradnji kanalizacije in čistilne naprave**

Gradnja kanalizacije se je odvijala v petih fazah, od katerih zadnja peta faza in opremljanje območja Komen-jug še poteka.

Kapacitete omrežja zadoščajo za vse objekte, obstoječe in bodoče, v obračunskem območju.

V sklopu projekta se je zgradila tudi komunalna čistilna naprava Komen kapacitete 1600 PE.

Tehnične podrobnosti so navedene tako v projektni kot v investicijski dokumentaciji. Vsa dokumentacija je na vpogled na sedežu občine in je v izogib ponavljanju na tem mestu ne povzemamo ponovno.

### 3. NOVA KOMUNALNA OPREMA

Za investicijo po tem programu opremljanja velja naložba v gradnjo posamezne vrste komunalne opreme (v nadaljnjem besedilu: investicija), v primeru tega programa opremljanja investicija v izgradnjo fekalne kanalizacije in čistilne naprave. 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)
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

Obračunsko območje investicije je celotno območje, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja in obsega območje naselja Komen, pri čemer ni nujno, da meja obračunskega območja poteka točno po meji poselitvenega območja.

To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

Za izračun komunalnega prispevka (sorazmerni delež stroškov opremljanja) je obračunsko območje investicije upoštevano kot celota. To pomeni, da je na celotnem obračunskem območju višina skupnih stroškov investicije, preračunana na  $m^2$  parcele in  $m^2$  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 nova kanalizacija predvidena za (skoraj) vse obstoječe objekte, in predvideno novo pozidavo na območju Komen-jug. Znotraj območja 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 prav tako zajemamo v obračunsko območje in njihovi investitorji bodo ob plačilu komunalnega prispevka obravnavani v skladu z istim odlokom kot lastniki že obstoječih objektov.

Pri določitvi zavezancev so upoštevani samo objekti, ki bodo dejansko priklopljeni na kanalizacijo. Ti objekti predstavljajo tudi osnovo za določitev obračunskega območja. hkrati pa na njih temelji preračun obračunskih stroškov na enoto mere. V skladu z uredbo so to »določljivi zavezanci«.

### Neto tlorisna površina objektov

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh neto tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju so vsota neto tlorisnih površin vseh objektov – tako obstoječih kot predvidenih.

Neto tlorisne površine objektov na območju so podane iz Registra nepremičnin na dan 2.12.2011, 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).

Ocena površin bodočih objektov je izpeljana iz površine prostih parcel na katerih bi po mnenju izdelovalca programa opremljanja lahko bili postavljeni novi objekti. Pri tem je predpostavljeno enako razmerje med neto površinami objektov in površino parcele, kot jo ima že pozidan del območja, ki je predviden za priklop na kanalizacijo.

*Tabela: Neto tlorisne površine objektov v obračunskem območju*

Obračunsko območje	Ime	Neto tlorisna površina v m <sup>2</sup>
1	Obstoječi objekti (*)	48.330,60
1	Kompleks Alukomen	8.151,40
1	Komen - jug	5.368,00
1	Ocena površin možnih bodočih novih objektov na območju	12.184,63
<b>1</b>	<b>Skupaj</b>	<b>74.034,63</b>

(\*) 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 veliko nekaj 10 ha, vendar ne predstavlja v celoti površine parcel zavezancev, saj so med njimi tudi objekti, ki se ne bodo priključevali na kanalizacijo, površine med že obstoječimi objekti (med parcelami), površine javnega dobra, parcele na katerih zaradi konfiguracije ni moč zidati, zelene ter podobne površine – vse našteje površine je potrebno izločiti iz obračuna.

Za mnoge zavezance za plačilo komunalnega prispevka na obračunskem območju pa obstaja tudi problem določitve parcele objekta. V nekaterih primerih je objekt postavljen le na parceli, ki je hkrati stavbišče in ob kateri so še druge parcele istega lastnika, pri drugih je objekt postavljen na nesorazmerno veliki parceli, so pa tudi taki primeri, ko je objekt postavljen na več parcelah. Glede na to, da je za vse objekte v obračunskem območju iz Registera nepremičnin moč razbrati površino stavbišča, pri oceni parcel zavezancev pri

obračunu komunalnega prispevka upoštevamo z 1.5 pomnoženo površino stavbišča, kar je tudi možnost, ki jo dopušča pravilnik.

V obračunskem območju obstajajo zemljišča, ki so tako po namembnosti kot velikosti primerna, da bi lahko postala parcele novih objektov. Ocena površin parcel možnih bodočih objektov je izpeljana iz površine praznih parcel ob upoštevanju podobne pozidave in enakih osnov za določitev parcele, kot je določena za že pozidani del naselja.

V skladu s temi navedbami ocenjujemo površino parcel zavezancev, ki so osnova za določitev stroškov na enoto mere na 79.175,45 m<sup>2</sup>.

*Tabela: Površine parcel, ki so osnova za določitev stroškov na enoto mere*

<b>Obračunsko območje</b>	<b>Ime</b>	<b>Upoštevano pri kom. prispevku v m<sup>2</sup></b>
1	Parcele obstoječih objektov, ki so osnova za obračun komunalnega prispevka	50.654,85
1	Kompleks Alukomen	11.724,00
1	Komen - jug	4.026,00
1	Ocena površin parcel možnih bodočih novih objektov na območju	12.770,60
<b>1</b>	<b>Skupaj</b>	<b>79.175,45</b>

### 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.

Podatki o stroških vseh del za gradnjo komunalne opreme so podani na podlagi izstavljenih računov, ponudb in predračunov in jih je posredovala pristojna občinska služba.

Vse vrednosti so navedene na datum november 2011 in so navedene v evrih. Vsa navedena komunalna oprema je namenjena uporabnikom na obračunskem območju.

Strošek izgradnje kanalizacije in čistilne naprave je tako sledeč:

*Tabela: Skupni stroški izgradnje nove komunalne opreme*

<b>Postavka</b>	<b>v EUR</b>
Kanalizacija I. in II. faza	458.700
Kanalizacija III. in IV. faza	807.567
Kanalizacija V. faza in Komen-jug	981.940
Komunalna čistilna naprava Komen	1.050.126
<b>Skupaj</b>	<b>3.298.333</b>

Ker ta program opremljanja obsega samo fekalno kanalizacijo, se pravi samo eno vrsto komunalne opreme. podrobnejša razdelitev ni potrebna. Čistilna naprava je vsebinsko povsem vezana na kanalizacijski sistem. zato jo kot tako tudi obravnavamo.

### 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 zavezanca.

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 bil del sredstev za izvedbo investicije zagotovljen iz zunanjih virov, in sicer je občina s prijavo na javni razpis pridobila nepovratna sredstva Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), opredeljena v Operativnem programu krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013 (razvojna prioriteta »Razvoj regij«, prednostna usmeritev »Regionalni razvojni programi«).

Po tem javnem razpisu je občina za izgradnjo fekalne kanalizacije in čistilne naprave dobila 2.051.219 EUR.

Dodatnih 227.639 EUR je bilo pridobljenih s strani Službe vlade za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) v okviru financiranja 23. člena Zakona o financiranju občin (ZFO-1).

**Obračunski stroški za kanalizacijo in čistilno napravo so tako naslednji:**

*Tabela: Izračun obračunskih stroškov v EUR*

Skupni stroški	v EUR	Evropski sklad za regionalni razvoj	23. člen ZFO-1	Lastni viri (obračunski stroški)
Kanalizacija I. in II. faza	458.700			458.700
Kanalizacija III. in IV. faza	807.567	479.620	69.268	258.679
Kanalizacija V. faza in Komen-jug	981.940	833.672	67.671	80.597
Komunalna čistilna naprava Komen	1.050.126	737.927	90.700	221.499
<b>Skupaj</b>	<b>3.298.333</b>	<b>2.051.219</b>	<b>227.639</b>	<b>1.019.475</b>

## 4. OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

Za obstoječo komunalno opremo se šteje tista komunalna oprema, za katero so bile določene podlage, ki predvidevajo izračun komunalnega prispevka.

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.

Pred izgradnjo nove kanalizacije in čistilne naprave sistema za odvajanje odpadnih voda ni bilo. To pomeni, da osnove za obračun komunalnega prispevka za obstoječo kanalizacijo ne obstajajo (ker je pred izvedbo projekta ni bilo).

Vso novozgrajeno kanalizacijo in čistilno napravo obravnamo že v poglavju 3. Nova komunalna oprema.

## 5. ČASOVNI NAČRT KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Obvezni sestavni del programa opremljanja zemljišč je tudi časovni načrt izvajanja investicijskih aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne opreme na obračunskem območju.

Okviren časovni načrt je sledeč:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| – pridobitev stvarne pravice na parcelah, ki bodo služile komunalni opremi | že pridobljena, |
| – izdelava potrebne projektne in tehnične dokumentacije                    | že izdelana,    |
| – gradnja komunalne opreme I. – IV. faze                                   | zaključena      |
| – gradnja komunalne opreme V. faze   | v izvajanju     |
| – tehnični pregled in uporabno dovoljenje I. – IV. faze                    | pridobljeno     |
| – tehnični pregled in uporabno dovoljenje V. faze                          | do junija 2012  |

## 6. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek opredeljujejo naslednji pravni akti:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08- ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C),
- 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),
- Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Komen (Uradni list RS, št. 121/08, 25/09) in
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna infrastruktura Komen – jug« v Občini Komen (Uradni list RS, 42/08).

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 merske enote

Preračun obračunskih stroškov na enoto mere se izvede v skladu s 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 Komen lahko odmerila komunalni prispevek zavezancu za investicijo v novo kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo, na katero se bodo le-ti priključevali. 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:

$\Sigma A_j = 79.175,45 \text{ m}^2$   
 $\Sigma T_j = 74.034,63 \text{ m}^2$   
 $OS(ij) = 1.019.475 \text{ EUR}$

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

*Tabela: Preračun stroškov na enoto mere*

Vrsta komunalne opreme	$C_p(ij)$ (EUR/m <sup>2</sup> )	$C_t(ij)$ (EUR/m <sup>2</sup> )
1. Fekalna kanalizacija s čistilno napravo	12.876	13,770

## 6.2. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na merske enote

Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere ni narejen, saj je novo kanalizacijsko omrežje zaključena celota in ne del nekega drugega že prej obstoječega sistema.

## 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 določeno za celotno obračunsko območje.

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

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

pri čemer je

Dpi – delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

Dti – delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Izbiri razmerja utemeljujemo s tem, da je enako razmerje določeno tako v Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Komen kot tudi v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna infrastruktura Komen-jug«, po 7. členu pravilnika pa morajo biti parametri med posameznimi programi opremljanja usklajeni.

## 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 opreme 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 Komen. Usklajenost faktorjev dejavnosti med posameznimi programi

opremljanja (med posameznimi obračunskimi območji) določa tudi Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka v 7. členu.

## 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 opremo ( $C_p$ ) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ( $C_t$ ), 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. Način izračuna komunalnega prispevka

Komunalni prispevek, ki se izračuna na podlagi programa opremljanja, vključuje plačilo sorazmernega deleža obračunskih stroškov izgradnje kanalizacije in čistilne naprave.

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

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

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
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$D_p$ =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na $m^2$ neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{\text{tlorisna}}$ =	neto tlorisna površina
$D_t$ =	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

Pri izdaji odločbe se podatki povzamejo iz projektne dokumentacije, če pa te ni moč pridobiti (praviloma v primerih izdajanja odločb po uradni dolžnosti) pa se upoštevajo podatki o objektih, kot jih ima navedene GURS v uradnih evidencah.

Glede na opredeljene parametre lahko lastnik povprečnega objekta, ki se bo na novo priklopljal na kanalizacijo (stanovanjski objekt, ki ima 239,26 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine in stavbišče 167,18 m<sup>2</sup> x 1.5 = parcela 250,77 m<sup>2</sup>) pričakuje 3.275 EUR komunalnega prispevka.

Dejanski znesek odmere je odvisen od velikosti neto tlorisne površine objekta, površine stavbišča in faktorja dejavnosti in se ga izračuna po osnovah, podanih v tem programu opremljanja ter seveda lahko odstopa v obe smeri od opredeljenega povprečja.

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

V tem programu opremljanja določamo, da se vse morebitne oprostitve in olajšave obvezno povzamejo po veljavnem Odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Komen.

Upravičence, način plačevanja ter primere v katerih se komunalni prispevek lahko plačuje na obroke, določi občinski svet z ustreznim aktom.

## **7. PRILOGE**

- a.) Predlog odloka o programu opremljanja
- b.) Grafični prikaz obračunskega območja

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/2011-ZKZ-C), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB2, 76/08, 79/09), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09) je Občinski svet Občine Komen na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **ODLOK**

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen** (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje izgradnje kanalizacije in čistilne naprave v naselju Komen (v nadaljevanju: program opremljanja).

Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Komen (Uradni list RS, št. 121/08, 25/2009) in Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna infrastruktura Komen – jug« v Občini Komen (Uradni list RS, 42/08) se še naprej uporabljata za izračun in odmero komunalnega prispevka za vse ostale vrste komunalne opreme, razen za kanalizacijsko omrežje.

#### **2. člen** (vsebina programa opremljanja)

S programom opremljanja se opredeli gradnja komunalne opreme, določi obračunsko območje, časovni načrt gradnje, finančno konstrukcijo opremljanja in z izračunom povezane parametre ter prikaže obremenitev zavezancev za plačilo komunalnega prispevka.

Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- prikaz komunalne opreme pred in po izvedbi kanalizacije,
- prikaz investicije v gradnjo nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage za odmero komunalnega prispevka in
- grafični prikaz obračunskega območja.

3. člen  
(razlog za sprejem programa opremljanja)

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za zgrajeno kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo, ki ga zavezanec plača občini.

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca ob izdaji gradbenega dovoljenja ali ko upravna enota v zavezančevem imenu poda obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- za obstoječe objekte se komunalni prispevek odmeri zaradi izboljšanja parcele s komunalno opremo, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

4. člen  
(obračunsko območje)

Obračunsko območje programa opremljanja je eno in obsega območje naselja Komen, kot je opredeljeno v grafični prilogi k programu opremljanja. To je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na kanalizacijo oziroma območje njene uporabe.

## II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE KOMUNALNE OPREME

5. člen  
(obstoječa in predvidena komunalna oprema)

Področje opremljanja pred začetkom gradnje (l. 2007) ni imelo zgrajenega javnega kanalizacijskega omrežja. To bo v celoti zaključeno z izgradnjo zadnje (pete) faze sistema. Podrobnosti so navedene v projektni dokumentaciji izdelovalca Krasinvest d.o.o. iz Sežane.

## III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

6. člen  
(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni stroški za gradnjo kanalizacijskega omrežja in čistilne naprave znašajo 3.298.333 EUR. Obračunski stroški so glede na skupne stroške znižani za sredstva Službe vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko (SVLR) in Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) in znašajo 1.019.475 EUR.

7. člen  
(časovni načrt)

Izgradnja zadnje V. faze kanalizacijskega omrežja in omrežja na območju Komen-jug je v zaključni fazi in se bo končala najkasneje do junija 2012. Prve štiri faze so že končane.

#### IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

##### 8. člen

(izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se obračuna po formuli:

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

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
$C_{p_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$D_p$ =	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka
$C_{t_{ij}}$ =	obračunski stroški, preračunani na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme
$A_{\text{tlorisna}}$ =	neto tlorisna površina objekta
$D_t$ =	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
$K_{\text{dejavnost}}$ =	faktor dejavnosti
$i$ =	posamezna vrsta komunalne opreme
$j$ =	posamezno obračunsko območje

##### 9. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina stavbnega zemljišča,
- neto tlorisna površina objekta,
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

Program opremljanja za potrebe odmere komunalnega prispevka določa:

**Razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine je  $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$ .**

**Faktorje dejavnosti** glede na vrsto objekta se povzame iz Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Komen (Uradni list RS, št. 121/08, 25/09).

**Površina parcele** se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če podatka o površini parcele iz prejšnjega odstavka ni mogoče pridobiti, se parcela določi kot stavbišče objekta, ki se pomnoži s faktorjem 1,5.

Neto tlorisna površina objekta se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se le-tega pridobi iz uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije.

Kadar neto tlorisne površine objekta ni mogoče izračunati oziroma določiti, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele, ki se jo pomnoži s faktorjem 2,0.

10. člen  
(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški izgradnje kanalizacije in čistilne naprave iz 6. člena preračunani na površino parcel oziroma neto tlorisno površino objektov so sledeči:

*Tabela: obračunski stroški za kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo*

Vrsta komunalne opreme	Cp(ij) (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct(ij) (EUR/m <sup>2</sup> )
Kanalizacijsko omrežje s čistilno napravo	12.876	13.770

11. člen  
(indeksiranje stroškov opremljanja)

Komunalni prispevek se na dan odmere indeksira 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«. Indeksira se obdobje od dneva uveljavitve odloka do dneva izdaje odločbe.

12. člen  
(plačilo komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek se odmeri v enkratnem znesku, pri čemer je komunalni prispevek potrebno plačati v roku 30 dni po pravnomočni odločbi.

Upravičence, način plačevanja ter primere v katerih se komunalni prispevek lahko plačuje na obroke, določi občinski svet z ustreznim splošnim aktom.

Glede oprostitev in olajšav po tem programu opremljanja veljajo določila 15. člena Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Komen (Uradni list RS, št. 121/08, 25/09).

## V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 13. člen

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred veljavnostjo tega odloka, se končajo po do tedaj veljavnih predpisih.

### 14. člen

(dostop do podatkov )

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Komen.

### 15. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati tiste določbe Odloka o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Komen (Uradni list RS. št. 121/08, 25/09) in Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »Komunalna infrastruktura Komen – jug« v Občini Komen (Uradni list RS. št. 42/08), ki urejajo odmero komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje za obračunsko območje izgradnje kanalizacije v naselju Komen.

### 16. člen

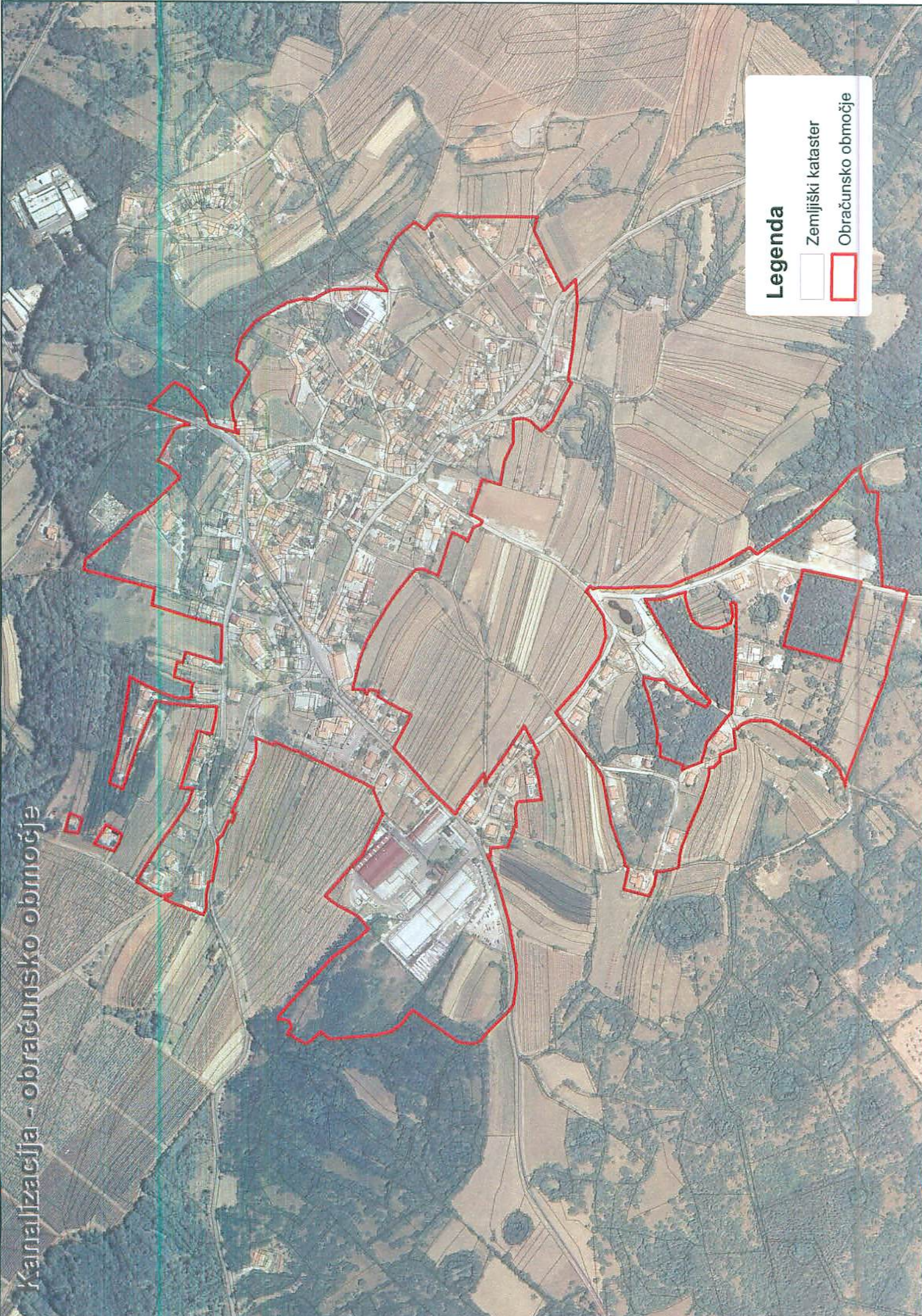
(veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.  
Komen, dne

Občina Komen  
Danijel Božič, župan

Kanalizacija - obračunsko območje



**Legenda**

 Zemljiški kataster

 Obračunsko območje