

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Hajdinjak, A., 2016. Metodologija za izračun najemnine za polaganje optičnih kablov v kanalizacijo javne razsvetljave. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 74 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/1718/>

Datum arhiviranja: 13-10-2016

University
of Ljubljana
Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Hajdinjak, A., 2016. Metodologija za izračun najemnine za polaganje optičnih kablov v kanalizacijo javne razsvetljave. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 74 pp.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/1718/>

Archiving Date: 13-10-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*

Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si



UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA

Kandidat:

ANTON HAJDINJAK

**METODOLOGIJA ZA IZRAČUN NAJEMNINE ZA
POLAGANJE OPTIČNIH KABLOV V KANALIZACIJO
JAVNE RAZSVETLJAVE**

Diplomska naloga št.: 997/G

**METHODOLOGY OF RENT ASSESSMENT FOR THE
INSTALMENT OF OPTICAL CABLES INTO A PUBLIC
LIGHTING DUCT**

Graduation thesis No.: 997/G

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 16. 09. 2016

»Ta stran je namenoma prazna«

POPRAVKI (ERRATA):

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Spodaj podpisani študent Anton Hajdinjak, vpisna številka 26009502, avtor pisnega zaključnega dela študija z naslovom **Metodologija za izračun najemnine za polaganje optičnih kablov v kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave**

IZJAVLJAM,

1. da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V Ljubljani, 31. 8. 2016

Podpis študenta:

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	351.778.541: 628.9(497.4)
Avtor:	Anton Hajdinjak
Mentorica:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Naslov:	Metodologija za izračun najemnine za polaganje optičnih kablov v kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave
Tip dokumenta:	diplomsko delo
Obseg in oprema:	74 strani, 24 slik, 22 preglednic, 26 prilog
Ključne besede:	omrežje javne razsvetljave, lokalna skupnost, komunikacijsko omrežje, metodologija, izhodiščna najemnina, korekcijski faktorji, najemnina, souporaba omrežja, kabelska kanalizacija, optični kabli

Izveček

Namen diplomske naloge je prikazati način izračuna najemnine za najem kabelske kanalizacije javne razsvetljave za polaganje optičnih kablov v primerih, ko je lastnik kabelske kanalizacije javne razsvetljave lokalna skupnost, bodoči najemnik pa upravljavec komunikacijskega omrežja. V okviru naloge so najprej prikazane bistvene značilnosti gradnje in uporabe komunikacijskih omrežij ter omrežij javne razsvetljave s poudarkom na posebnostih komunikacijskih omrežij. V nadaljevanju je opisan postopek ocene vrednosti najemnine za najem kabelske kanalizacije javne razsvetljave z uporabo metodologije za izračun najemnine za polaganje optičnih kablov v kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave. Na osnovi stroškov gradnje kabelske kanalizacije in vrednosti zemljišča je izračunana vrednost povprečnih stroškov gradnje kabelske kanalizacije javne razsvetljave na območju Mestne občine Kranj (v nadaljevanju: MOK). Po metodi neposredne kapitalizacije je ocenjena vrednost izhodiščne letne najemnine. Sledi opis uporabe faktorjev prilagoditev za izračun najemnine v konkretnih primerih. V zadnjem poglavju so prikazani izračuni najemnin za posamezne primere polaganja optičnih kablov v kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave na različnih lokacijah v MOK, izvedena pa je tudi ocena ustreznosti izračunanih najemnin. V zaključnih ugotovitvah je podano še priporočilo, da je pred pričetkom oddajanja kabelske kanalizacije v najem potrebno urediti tudi evidenco prostih kapacitet in izdelati načrt razvoja javne razsvetljave.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC PAGE AND ABSTRACT

UDC: 351.778.541: 628.9(497.4)
Author: Anton Hajdinjak
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph.D
Title: **METHODOLOGY OF RENT ASSESSMENT FOR THE INSTALMENT OF OPTICAL CABLES INTO A PUBLIC LIGHTING DUCT**
Document type: Graduation Thesis
Scope and tools: 74 pages, 24 images, 22 spreadsheets, 26 appendices
Keywords: public lighting network, local community, communications network, methodology, initial rent, corrective factors, rent, joint network usage, duct system, optical cables.

Abstract

The purpose of this thesis is to show the method of rent assessment for the instalment of optical cables into a public lighting duct system when the owner of such a duct system is the local community and the future lessee is the administrator of a communications network. First the elementary characteristics of construction and usage of communications networks and public lighting networks will be shown, the emphasis on the specificities of communications networks. Next, we will show how to assess the value of rent for the purpose of a public lighting duct system lease, using the methodology of rent assessment for the instalment of optical cables into a public lighting duct system. The value of the average cost of construction of a public lighting duct system in the City Municipality of Kranj is calculated on the basis of the cost of construction of a duct system and the value of land. The initial value of annual rent is estimated by using the method of direct capitalization. The usage of adjustment factors for the rent assessment of specific, concrete examples is described next. In the last chapter rent assessments of specific cases of the instalment of optical cables into a public lighting duct system in various locations in the City Municipality of Kranj are presented. The evaluation of the adequacy of assessed rents follows. In the closing arguments we recommend that before a duct system is leased, records of free capacities and a plan of development of the public lighting network are made.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač za strokovno usmerjanje, vse koristne nasvete in popravke v času izdelave diplomske naloge. Prav tako se za pomoč zahvaljujem svoji družini, ki mi je ves čas stala ob strani, mi nudila vso potrebno pomoč in me spodbujala.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, PREDMET OBRAVNAVE IN METODA DELA	3
2.1 Namen diplomske naloge	3
2.2 Obravnavano območje.....	3
2.3. Metoda dela	5
3 PRAVNI PREDPISI NA PODROČJU GRADNJE IN UPORABE KOMUNIKACIJSKIH OMREŽIJ IN OMREŽIJ JAVNE RAZSVETLJAVE	9
3.1 Ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti	11
3.2 Gradnja in uporaba komunikacijskih omrežij.....	12
3.2.1 Prostorsko načrtovanje, gradnja in vzdrževanje komunikacijskih omrežij.....	13
3.2.2 Skupna gradnja komunikacijskih omrežij.....	14
3.2.3 Financiranje z javnimi sredstvi	15
3.2.4 Prestavitev ali sprememba in poznejša gradnja drugih napeljav	15
3.2.5 Prestavitev in zaščita obstoječih komunikacijskih omrežij.....	15
3.2.6 Vpis v evidenco.....	16
3.2.7 Odvzem ali omejitev lastninske ali druge stvarne pravice pri gradnji javnih komunikacijskih omrežij.....	16
3.2.8 Ustanovitev služnosti na nepremičninah v lasti oseb javnega prava ob zgraditvi elektronskih komunikacijskih omrežij, ki niso javna komunikacijska omrežja, za potrebe varnosti, policije, obrambe in zaščite, reševanja ter pomoči.....	16
3.2.9 Obseg služnosti	17
3.2.10 Postopek vzpostavitve služnosti	17
3.2.11 Prisilna uvedba služnosti.....	18
3.2.12 Prenehanje veljavnosti služnosti	18
3.2.13 Skupna uporaba.....	19
3.3 Gradnja in uporaba omrežja javne razsvetljave	20
4 METODOLOGIJA ZA IZRAČUN NAJEMNINE ZA POLAGANJE OPTIČNIH KABLOV V KABELSKO KANALIZACIJO JAVNE RAZSVETLJAVE	24
4.1 Predmet ocenjevanja	24
4.2 Izračun povprečnih stroškov gradnje kableske kanalizacije	27
4.2.1 Izračun stroškov gradnje kableske kanalizacije javne razsvetljave brez zemljišča	27
4.2.2 Ocena vrednosti zemljišča	27
4.3 Vrednost povprečnih stroškov gradnje kableske kanalizacije javne razsvetljave in ocena višine izhodiščne najemnine za najem kableske kanalizacije javne razsvetljave za polaganje optičnih kablov	36
5 OPIS POSTOPKA PRILAGAJANJA IZHODIŠČNE NAJEMNINE.....	41
6 PRIMERI IZRAČUNOV NAJEMNINE	44
7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	57
VIRI	59
PRILOGE.....	61

KAZALO SLIK

Slika 1: Položaj Gorenjske v Sloveniji (RRA Gorenjske).....	3
Slika 2: Območje MOK (iObčina).....	24
Slika 3: Prižigališče javne razsvetljave (Vigred d.o.o.)	25
Slika 4: Kabelska omarica javne razsvetljave (Vigred d.o.o.).....	25
Slika 5: Lokacije svetilk javne razsvetljave MOK (iObčina)	26
Slika 6: Parcela številka 1266/4, k.o. 2127-Nemilje (iObčina)	28
Slika 7: Parcele številka 583/67, 41/15, 388/14, k.o. 2135-Drulovka (iObčina).....	29
Slika 8: Parcela številka 443/34, k.o. 2102-Kokrica (iObčina)	30
Slika 9: Parcela številka 99/5, k.o. 2129-Spodnja Besnica (iObčina).....	30
Slika 10: Parcela številka 69/9, k.o. 2120-Primskovo (iObčina).....	31
Slika 11: Parcela številka 863/9, k.o. 2085-Babni Vrt (iObčina)	31
Slika 12: Parcela številka 304/6, k.o. 2102-Kokrica (iObčina)	32
Slika 13: Parcela številka 65/35, k.o. 2098-Struževo (iObčina).....	32
Slika 14: Parcela številka 952/1, k.o. 2120-Primskovo (iObčina).....	33
Slika 15: Parcele številka 384, 393/12, 545/11, k.o. 2121-Klanec (iObčina).....	33
Slika 16: Parcela številka 240/8, k.o. 2120-Primskovo (iObčina).....	34
Slika 17: Parcela številka 176/13, k.o. 2102-Kokrica (iObčina)	34
Slika 18: Parcela številka 720/7, k.o. 2085-Babni Vrt (iObčina)	35
Slika 19: Kabelska kanalizacija na Glavnem trgu (iObčina).....	44
Slika 20: Kabelska kanalizacija na Koroški cesti (iObčina).....	46
Slika 21: Kabelska kanalizacija na Cesti 1. maja (iObčina).....	48
Slika 22: Kabelska kanalizacija na Ljubljanski cesti (iObčina).....	50
Slika 23: Kabelska kanalizacija v naselju Britof (iObčina).....	52
Slika 24: Kabelska kanalizacija v naselju Žabnica (iObčina)	54

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Statistični podatki o državi, regiji in občini Kranj (SURs in ZRSZ).....	4
Preglednica 2: Statistični podatki o prebivalstvu za naselje Kranj (SURs, GURS).....	5
Preglednica 3: Izračun vrednosti zemljišča	37
Preglednica 4: Izračun mere kapitalizacije.....	39
Preglednica 5: Izračun najemnine za primer 1	44
Preglednica 6: Izračun najemnine za primer 2	45
Preglednica 7: Izračun najemnine za primer 3	45
Preglednica 8: Izračun najemnine za primer 4	46
Preglednica 9: Izračun najemnine za primer 5	47
Preglednica 10: Izračun najemnine za primer 6	47
Preglednica 11: Izračun najemnine za primer 7	48
Preglednica 12: Izračun najemnine za primer 8	49
Preglednica 13: Izračun najemnine za primer 9	49
Preglednica 14: Izračun najemnine za primer 10.....	50
Preglednica 15: Izračun najemnine za primer 11.....	51
Preglednica 16: Izračun najemnine za primer 12.....	51
Preglednica 17: Izračun najemnine za primer 13.....	52
Preglednica 18: Izračun najemnine za primer 14.....	53
Preglednica 19: Izračun najemnine za primer 15.....	53
Preglednica 20: Izračun najemnine za primer 16.....	54
Preglednica 21: Izračun najemnine za primer 17.....	55
Preglednica 22: Izračun najemnine za primer 18.....	55

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Omrežje javne razsvetljave v KS Besnica (iObčina)	61
Priloga 2: Omrežje javne razsvetljave v KS Bitnje (iObčina)	61
Priloga 3: Omrežje javne razsvetljave v KS Bratov Smuk (iObčina)	62
Priloga 4: Omrežje javne razsvetljave v KS Britof (iObčina)	62
Priloga 5: Omrežje javne razsvetljave v KS Center (iObčina)	63
Priloga 6: Omrežje javne razsvetljave v KS Čirče (iObčina)	63
Priloga 7: Omrežje javne razsvetljave v KS Golnik (iObčina)	64
Priloga 8: Omrežje javne razsvetljave v KS Gorenja Sava (iObčina)	64
Priloga 9: Omrežje javne razsvetljave v KS Goriče (iObčina)	65
Priloga 10: Omrežje javne razsvetljave v KS Hrastje (iObčina)	66
Priloga 11: Omrežje javne razsvetljave v KS Huje (iObčina)	66
Priloga 12: Omrežje javne razsvetljave v KS Jošt (iObčina)	67
Priloga 13: Omrežje javne razsvetljave v KS Kokrica (iObčina)	67
Priloga 14: Omrežje javne razsvetljave v KS Orehek-Drulovka (iObčina)	68
Priloga 15: Omrežje javne razsvetljave v KS Mavčiče (iObčina)	68
Priloga 16: Omrežje javne razsvetljave v KS Planina (iObčina)	69
Priloga 17: Omrežje javne razsvetljave v KS Podblica (iObčina)	69
Priloga 18: Omrežje javne razsvetljave v KS Predoslje (iObčina)	70
Priloga 19: Omrežje javne razsvetljave v KS Primskovo (iObčina)	70
Priloga 20: Omrežje javne razsvetljave v KS Stražišče (iObčina)	71
Priloga 21: Omrežje javne razsvetljave v KS Struževce (iObčina)	71
Priloga 22: Omrežje javne razsvetljave v KS Tenetiše (iObčina)	72
Priloga 23: Omrežje javne razsvetljave v KS Trstenik (iObčina)	72
Priloga 24: Omrežje javne razsvetljave v KS Vodovodni stolp (iObčina)	73
Priloga 25: Omrežje javne razsvetljave v KS Zlato polje (iObčina)	73
Priloga 26: Omrežje javne razsvetljave v KS Žabnica (iObčina)	74

SEZNAM KRATIC

AKOS	Agencija za komunikacijska omrežja in storitve
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
MOK	Mestna občina Kranj
SICGRAS	Sodni izvedenci in sodni cenilci Slovenije za gradbeno stroko
ZDDPO-2	Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb
ZEKom-1	Zakon o elektronskih komunikacijah
ZGJS	Zakon o gospodarskih javnih službah
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZSPDSLS	Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora

1 UVOD

Gradnja in upravljanje z omrežji javne razsvetljave sta v pristojnosti lokalnih skupnosti. Poglavitni namen teh omrežij je zagotavljanje varnosti. Njihov razvoj gre v smer teritorialne širitve in varčevanja z energijo. Komunikacijska omrežja predstavljajo infrastrukturo za delovanje interneta in ostalih komunikacij. Razvoj na tem področju je skokovit, odraža pa se tako v fizičnem razvoju komunikacijskih omrežij kot razvoju samih storitev.

Kot spodbuda razvoju informacijske družbe v Sloveniji do leta 2020 so med ostalimi ukrepi predvidena tudi vlaganja v razvoj in gradnjo komunikacijskih omrežij. Taka usmeritev je podprta tudi z Evropsko digitalno agendo. To na eni strani pomeni pospešeno gradnjo komunikacijskih omrežij, na drugi pa iskanje oziroma zahteve za zniževanje stroškov gradnje teh omrežij v smislu Direktive 2014/61/EU Evropskega parlamenta in Evropskega sveta z dne 15. maja 2014 o ukrepih za znižanje stroškov za postavitev elektronskih komunikacijskih omrežij visokih hitrosti. V iskanju načinov racionalizacije stroškov gradnje komunikacijskih omrežij se posega tudi na področje gradnje in upravljanja ostalih omrežij gospodarske javne infrastrukture, med katera prav tako sodi omrežje javne razsvetljave. Ena izmed možnosti zmanjševanja stroškov gradnje komunikacijskih omrežij je souporaba ostale infrastrukture, v našem primeru kabelske kanalizacije javne razsvetljave. To pomeni, da lahko operater komunikacijskega omrežja svoje optične kable položi v proste cevi kabelske kanalizacije javne razsvetljave.

Omrežji se med seboj sicer bistveno razlikujeta. Komunikacijsko omrežje je zelo podvrženo trgu, njegov poglavitni namen pa je, poleg omogočanja povezav, ustvarjanje dobička investitorjem. Omrežje javne razsvetljave je neprofitno ter namenjeno zagotavljanju osvetljenosti naselij, in sicer predvsem iz varnostnega razloga. Omrežji sodita pod različno regulativo glede gradnje in uporabe. Komunikacijska omrežja se uporabljajo in gradijo predvsem po določbah Zakona o elektronskih komunikacijah (v nadaljevanju: ZEKom-1), omrežje javne razsvetljave pa po določbah Zakona o gospodarskih javnih službah (v nadaljevanju: ZGJS) ter občinskih odlokih. Pri gradnji obeh omrežij se uporabljata Zakon o graditvi objektov (v nadaljevanju: ZGO-1) in Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-1). Poleg tega je lokalna skupnost pri ravnanju s stvarnim premoženjem vezana na določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: ZSPDSLS). Možnost uporabe obstoječih cevi kabelske kanalizacije javne razsvetljave lahko za upravljavca komunikacijskega omrežja pomeni veliko prednost in prihranek pri vzpostavitvi nove povezave.

Lokalna skupnost mora s svojim premoženjem ravnati kot dober gospodar. To pomeni, da mora tudi za najem kableske kanalizacije javne razsvetljave najemniku določiti ustrezno najemnino, ki bo omogočala vsaj obnovo omrežja javne razsvetljave, v določenih primerih pa pomenila tudi ustvarjanje dohodka. Prav izračun najemnine je tudi predmet obravnave te diplomske naloge.

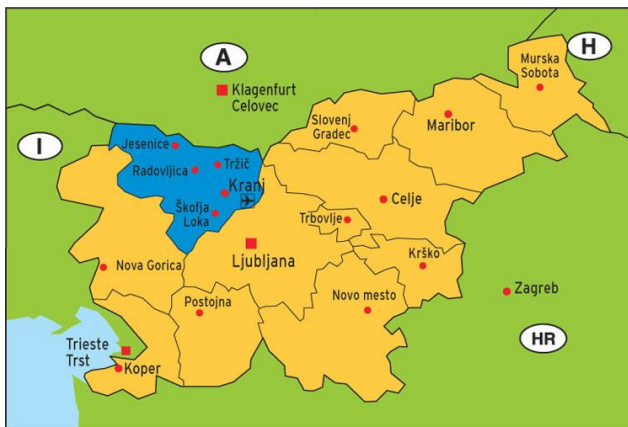
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, PREDMET OBRAVNAVE IN METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je prikazati način izračuna najemnine za najem kabelske kanalizacije javne razsvetljave za polaganje optičnih kablov v primerih, ko je lastnik kabelske kanalizacije javne razsvetljave lokalna skupnost, bodoči najemnik pa upravljevalec komunikacijskega omrežja.

2.2 Obravnavano območje

V nalogi je obravnavano omrežje javne razsvetljave na območju MOK, ki je del gorenjske statistične regije.



Slika 1: Položaj Gorenjske v Sloveniji (RRA Gorenjske)

Gorenjska statistična regija se nahaja v severozahodnem delu Slovenije, v njo pa je vključenih 18 občin. Preko nje potekata evropski avtocestni in železniški koridor, prav tako pa je v tej regiji osrednje slovensko letališče. S približno 10 % prebivalstva je Gorenjska šesta največja slovenska regija. Regijsko središče predstavlja Kranj.

Razgiban relief, podnebje in dobre prometne povezave so dobra osnova za turistično dejavnost. S turizmom letno ustvarijo približno 1,7 milijona nočitev, od tega je skoraj 80 % tujcev. Stopnja brezposelnosti je nizka, v regiji pa je 18.000 podjetij s skoraj 69.000 zaposlenimi.

MOK po številu prebivalcev sodi med večje slovenske občine. Naselje Kranj leži ob sotočju Kokre in Save ter je središče občine in upravno, gospodarsko ter kulturno središče širše gorenjske regije. Meri 151 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 39. mesto. Na začetku leta 2015 je imela MOK 37.373 prebivalcev, kar jo med slovenskimi občinami uvršča na tretje mesto. Število živorojenih otrok je bilo leta 2012 višje od števila umrlih ljudi. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal pa je 3,7. Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših, tako kot v večini slovenskih občin, večje od števila najmlajših.

Preglednica 1: Statistični podatki o državi, regiji in občini Kranj (SURS in ZRSZ)

Kazalniki	Slovenija	Gorenjska	Občina Kranj
Površina, km ²	20.273	2.137	151
Število prebivalcev (2014)	2.061.085	203.894	55.764
Število moških (2014)	1.020.874	100.895	27.592
Število žensk (2014)	1.040.211	102.999	28.172
Povprečna starost (v letih)	42	41,7	41,6
Število prebivalcev, starih 0–14 let	301.053	31.914	8.707
Število prebivalcev, starih 15–64 let	1.399.926	135.930	37.455
Število prebivalcev, starih 65 let ali več	360.106	36.050	9.602
Izobraževanje			
Kazalniki	Slovenija	Gorenjska	Občina Kranj
Število vrtcev z enotami (2012/2013)	960	88	29
Število otrok, vključenih v vrtec (v starosti 1–5 let) (2012/2013)	83.700	8.244	2.352
Število OŠ (šol. leto 2013/2014)	839	78	18
Število učencev v OŠ (začetek šol. leta 2013/2014)	165.036	17.644	4.715
Število dijakov (začetek šol. leta 2013/2014)	76.714	8.048	2.075
Število študentov terciarnega izobraževanja (2013)	90.622	8.913	2.346
Število diplomantov terciarnega izobraževanja (2013)	18.774	1.821	515
Število odraslih brez izobrazbe, nepopolna OŠ (2014)	65.876	6.354	1.389
Število odraslih s končano OŠ (2014)	404.228	37.459	10.151
Število odraslih z nižjo poklicno in s srednjo poklicno izobrazbo (2014)	397.105	38.949	9.804
Število odraslih s srednjo strokovno in srednjo splošno izobrazbo (2014)	531.186	53.350	14.681

Se nadaljuje.....

nadaljevanje Preglednice 1

Število oseb z visokošolsko izobrazbo (2014)	361.637	35.868	10.946
Nadaljnje izobraževanje – število izvajalcev (2011/2012)	401	33	13
Nadaljnje izobraževanje – število udeležencev (2011/2012)	342.689	13.029	4.872
Trg dela			
Kazalniki	Slovenija	Gorenjska	Občina Kranj
Število delovno aktivnih prebivalcev (2013)	791.323	80.128	22.208
Število registriranih brezposelnih oseb (2014)	119.458	8.472	2.663
Stopnja registrirane brezposelnosti v % (dec. 2014)	13,0	9,4	10,5

Preglednica 2: Statistični podatki o prebivalstvu za naselje Kranj (SURs, GURS)

	2012*	2013*		2014*	2015*
Število prebivalcev	37.129	37.151		37.223	37.373
Število moških	18.275	18.299		18.317	18.438
Število žensk	18.854	18.852		18.906	18.935
Površina naselja, km ²	26,3	26,3		26,3	26,3
Gostota prebivalstva, preb./km ²	1.413	1.414		1.417	1.422
Teritorialne spremembe naselja	•	• Iz naselja Breg ob Savi se izloči del, ki se priključi naselju Kranj, preostali del naselja Breg ob Savi pa še naprej ostaja samostojno naselje (1988).			

*Stanje: 1. 1.

Podatki o omrežju javne razsvetljave v MOK

Lastnik omrežja javne razsvetljave je MOK. Na podlagi koncesijske pogodbe z omrežjem upravlja koncesionar, tj. podjetje VIGRED d.o.o., Milje 44, 4212 Visoko. Po podatkih koncesionarja je v omrežju javne razsvetljave približno 6.000 svetilk. Napajalno omrežje je dolgo 240 km, od tega je 60 % kableske kanalizacije, tj. približno 144 km.

2.3. Metoda dela

V okviru naloge so najprej prikazane bistvene značilnosti gradnje in uporabe komunikacijskih omrežij ter omrežij javne razsvetljave, poudarek pa je na posebnostih komunikacijskih omrežij. V nadaljevanju

je opisan postopek ocene vrednosti najemnine za najem kabelske kanalizacije javne razsvetljave z uporabo metodologije za izračun najemnine za polaganje optičnih kablov v kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave. V zadnjem poglavju so prikazani tudi izračuni najemnin za posamezne primere polaganja kablov na različnih lokacijah v MOK.

Za lažjo in uspešnejšo izdelavo diplomske naloge smo uporabili podatke iz javno dostopnih zbirk podatkov.

Podatke o veljavni zakonodaji smo pridobili na portalu Pravno-informacijski sistem Republike Slovenije (<http://www.pisrs.si/Pis.web/#>). Gre za brezplačno javno zbirko podatkov o slovenskih predpisih in zakonodaji Evropske unije, ki jo vodi Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo. Poleg veljavnih predpisov omogoča tudi spremljanje postopka sprejemanja zakonov in iskanje po pravni praksi slovenskih sodišč.

Prostorski podatki o omrežju javne razsvetljave na območju MOK so bili pridobljeni na portalu iObčina (<http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=kranj>). Gre za internetni GIS sistem za iskanje, pregledovanje in analizo prostorskih podatkov. Vključuje občinske, regijske in državne prostorske podatke, ki so javno dostopni oziroma je bilo pridobljeno pooblastilo za uporabo v Republiki Sloveniji. Te podatke smo dodatno preverili tudi pri koncesionarju javne razsvetljave na območju MOK.

Podatki o izvedenih poslih z nepremičninami so bili pridobljeni in obdelani s pomočjo spletne aplikacije združenja SICGRAS za pregledovanje ter analiziranje trga nepremičnin v Republiki Sloveniji CGS Cenilci (<https://cenilci.cgsplus.si/Login/Default.aspx?ReturnUrl=%2f>). Aplikacija zajema podatke iz prostorskih zbirk podatkov GURS, predvsem evidence trga nepremičnin.

Za potrebe izračuna stroškov gradnje kabelske kanalizacije smo pridobili ponudbene predračune izvajalcev podobnih del na trgu. Nekatere podatke o višinah najemnin smo pridobili na spletni strani Agencije za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije (<http://www.akos-rs.si/>), druge pa na Telekomovi spletni strani (<http://www.telekom.si/operaterji/vzorcne-ponudbe/ruo-razvezan-dostop-do-krajevne-zanke-in-skupna-lokacija>). Ostale podatke o tržnih najemninah smo pridobili pri večjih uporabnikih, kot so Simobil, Telemach in MORS, ter jih ustno preverili.

Izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije javne razsvetljave za polaganje optičnih kablov je potekal v naslednjih korakih:

- izračun vrednosti izhodiščne najemnine in
- korekcija izhodiščne najemnine z ustreznimi korekcijskimi faktorji.

Izhodiščna najemmina je najemmina za najem tekočega metra hipotetične kabelske kanalizacije na območju MOK. Izračunana je po pravilih ocenjevalske stroke z uporabo ustaljenih postopkov ocenjevanja. Najprej smo proučili vsebino naloge in izdelali načrt procesa vrednotenja. Nato smo opravili terenski ogled omrežja javne razsvetljave na območju MOK in zbrali razpoložljive podatke ter informacije o tehničnih lastnostih omrežja javne razsvetljave, stroških gradnje kabelskih kanalizacij in transakcijah z zemljišči. Po preverjanju in analizi informacij ter podatkov so bili izbrani najustreznejši načini ocenjevanja vrednosti izhodiščne najemnine (vključno s korekcijskimi faktorji), izdelana pa je bila tudi končna ocena vrednosti izhodiščne najemnine za polaganje optičnih kablov v kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave.

Za oceno izhodiščne najemnine smo s pomočjo stroškov gradnje in vrednosti zemljišča izračunali vrednost kabelske kanalizacije javne razsvetljave na tekoči meter. Ta je bila nato v nadaljevanju osnova za izračun indikativne vrednosti izhodiščne najemnine po metodi donosa.

Indikativna vrednost izhodiščne najemnine je tržna najemmina za tekoči meter hipotetične kabelske kanalizacije javne razsvetljave. Izračunana je za določeno območje in na določen datum. Kot taka ni uporabna za območje celotne MOK in drugo časovno obdobje. Z uporabo ustreznih korekcijskih faktorjev se jo lahko prilagodi za izračun najemnine v posameznih primerih oziroma na posameznih območjih znotraj MOK.

Za prilagoditev so uporabljeni korekcijski faktorji glede lokacije, časa in namembnosti.

Lokacija je vključena v izračun izhodiščne najemnine z vrednostjo zemljišč, na katerih je zgrajena kabelska kanalizacija javne razsvetljave. Vrednost zemljišča je bila ocenjena na podlagi prodaje primerljivih zemljišč za območje celotne MOK. Zaradi tega je potrebno izhodiščno vrednost najemnine prilagoditi vsaki konkretni lokaciji. Območje MOK je v ta namen razdeljeno na tri območja. Korekcijski faktorji so smiselno prevzeti iz Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list RS, št. 140/04 in 9/06) MOK.

Za ohranjanje vrednosti izhodiščne najemnine so uporabljeni podatki iz Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča MOK. Gre za korekcijski faktor, ki ga lahko za naslednje leto s sklepom sprejme Svet MOK ali pa se revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje enega leta pred tistim letom, za katerega se korekcijski faktor določa.

S faktorjem namembnosti je izhodiščna najemnina korigirana glede na namembnost in možnost trženja povezave, ki jo bo omogočilo polaganje optičnega kabla v najeto kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave.

S pomočjo teh faktorjev je izračunana najemnina v konkretnih primerih.

3 PRAVNI PREDPISI NA PODROČJU GRADNJE IN UPORABE KOMUNIKACIJSKIH OMREŽIJ IN OMREŽIJ JAVNE RAZSVETLJAVE

Zgodovinski razvoj komunikacijskih omrežij in omrežij javne razsvetljave je popolnoma različen.

Do leta 1991 so bila na območju Republike Slovenije telefonsko omrežje, ki je bilo v upravljanju Telekoma, in lokalna omrežja kablskih televizij. Po osamosvojitvi so se z razvojem trga in novih tehnologij ter storitev pričeli pojavljati novi operaterji in nova omrežja elektronskih komunikacij. Zaradi prevladujočega položaja največjega operaterja, tj. Telekoma Slovenije na eni strani, na drugi strani pa nastanka velikega števila novih ponudnikov komunikacijskih storitev, se je pojavila potreba po regulaciji trga. Ta se odraža tako pri gradnji komunikacijskih omrežij kot pri njihovi uporabi oziroma trženju. Tako ZEKom-1 vsebuje posebne določbe, ki urejajo gradnjo in uporabo komunikacijskih omrežij, hkrati pa posegajo tudi na področje gradnje in uporabe ostalih objektov, predvsem infrastrukturnih.

Javna razsvetljava se je najprej pojavila kot element cestne varnosti, gradila pa se je ob prometnicah, kjer se srečujejo pešci, kolesarji in motorna vozila. Najprej je gradnja omrežij javne razsvetljave potekala v organizaciji krajanov, v manjši meri pa tudi lokalnih skupnosti in upravljavcev cest. Z omrežji javne razsvetljave so upravljale krajevne skupnosti, finančna sredstva pa so zagotavljale lokalne skupnosti. Zaradi čedalje večjih zahtev po varnosti v cestnem prometu in varnosti na splošno so omrežja javne razsvetljave postajala obsežnejša ter s tem zahtevnejša za upravljanje. Hkrati sta se manjšala moč in pomen krajevnih skupnosti, tako da sta gradnja in upravljanje omrežij javne razsvetljave prešla v pristojnost lokalnih skupnosti. Te z omrežji upravljajo po določbah ZGJS, kar pomeni, da z njimi upravljajo same preko komunalnih podjetij oziroma režijskih obratov ali pa so upravljanje s koncesijo prenesle na koncesionarje.

V praksi se velikokrat pojavi potreba operaterjev komunikacijskih omrežij po čim hitrejši povezavi določenih uporabnikov v omrežje. To lahko dosežejo z gradnjo lastne povezave ali pa z uporabo že zgrajene infrastrukture v lasti tretjih oseb. Gradnja lastne povezave predstavlja trajnejšo rešitev, ki pa je časovno zahtevna, saj je postopek gradnje zapleten in dolg. Uporaba že zgrajene infrastrukture predstavlja hitrejšo rešitev, zahteva pa več usklajevanja z lastniki oziroma upravljavci drugih infrastrukturnih omrežij.

Pogosto se kot hitra in učinkovita rešitev pojavlja uporaba oziroma najem kabelske kanalizacije javne razsvetljave, ki poteka po in ob glavnih mestnih prometnicah ter trgih ali pa jih prečka. Z vidika prihranka časa in minimaliziranja posega v prostor je to zelo dobra rešitev.

Pri tem pa se lahko pojavi problem višine nadomestila za uporabo obstoječe cevi kabelske kanalizacije, ki je v lasti lokalne skupnosti. Po ZSPDSLS brezplačna uporaba premoženja lokalne skupnosti ni možna, razen v izjemnih primerih, ki so določeni z zakonom. Skladno s slednjim se višina odškodnine v primeru manjših zneskov lahko določi izkustveno, pri večjih zneskih pa jo mora oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, oziroma zakona, ki ureja sodišča.

Problematika, ki je predmet diplomske naloge, je trenutno urejena v več predpisih, med katerimi najpomembnejše predstavljamo v nadaljevanju.

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-II, 14/15 – ZUUJFO in 76/15)

V tem zakonu je določen način razpolaganja s premoženjem v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter s tem način, kako lahko samoupravna lokalna skupnost odda svoje premoženje v najem.

- Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 109./12, 110/13, 40/14 – ZIN-B, 54/14 – odl. US in 81/15)

V tem zakonu so poleg ostalih določbe, ki urejajo določena vprašanja glede gradnje in uporabe komunikacijskih omrežij s ciljem poenostavitve oziroma zmanjšanja stroškov gradnje teh omrežij. Pri tem posegajo tudi v gradnjo in uporabo ostalih objektov gospodarske javne infrastrukture.

- Zakon o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40)

V tem zakonu je opisan način organizacije izvajanja gospodarskih javnih služb in s tem tudi izvajanje javne razsvetljave na območju samoupravnih lokalnih skupnosti.

- Odlok o urejanju, vzdrževanju javne razsvetljave ter svetlobne prometne signalizacije na območju Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 94/06)

S tem odlokom je MOK celovito uredila pogoje za urejanje in vzdrževanje javne razsvetljave ter svetlobne prometne signalizacije na območju MOK.

3.1 Ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti

Ravnanje s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Zakon določa, da stvarno premoženje predstavljata premično in nepremično premoženje. Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni njegovo pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje. Upravljanje stvarnega premoženja med drugim obsega njegovo investicijsko vzdrževanje, dajanje v najem in obremenjevanje s stvarnimi pravicami.

Lokalna skupnost je kot upravljavec pri ravnanju s stvarnim premoženjem dolžna spoštovati določena načela, tj. načela gospodarnosti, odplačnosti, enakega obravnavanja, preglednosti in javnosti.

Lokalna skupnost lahko nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje, odda v najem, in sicer na enega od načinov, predstavljenih v nadaljevanju.

1. Javna dražba

Javna dražba se izvede po predpisanem postopku in vnaprej določenih pogojih, na katere pristanejo vsi ponudniki. Pogodba se sklene s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno. Izvedba javne dražbe mora biti objavljena na krajevno običajen način in na svetovnem spletu. Možna je tudi izvedba elektronske dražbe.

2. Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede, kadar obstaja več interesentov za najem določenega premoženja. Razpis za javno zbiranje ponudb se objavi na svetovnem spletu, lahko pa se opravi tudi elektronsko. Po prejemu ponudb se lahko opravijo še dodatna pogajanja, da so zagotovljeni najugodnejši pogoji za najemodajalca. Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

3. Neposredna pogodba

Zakon določa, kdaj lahko lokalna skupnost svoje nepremično premoženje odda v najem neposredno, tj. na podlagi neposredne pogodbe. Takšni primeri so med drugim:

- oddaja nepremičnin v najem, če je solastniški delež lokalne skupnosti manj kot 50%;

- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 EUR, letni prihodek od oddaje v najem premičnin pa nižji od 5.000 EUR;
- če se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe;
- če se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih ter drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov.

Nepremično premoženje, ki je predmet najema, in njegova orientacijska vrednost, ki presega 10.000 EUR, morata biti ocenjena pred pričetkom postopka. Vrednost premoženja oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, oziroma zakona, ki ureja sodišča.

Orientacijska vrednost stvarnega premoženja je vrednost, ki jo določi upravljavec stvarnega premoženja na podlagi cenitve premoženja oziroma izkustveno, tj. na podlagi primerjave prodaj podobnega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih pomembnih podatkov, s katerimi upravljavec določa ceno stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

Država ali samoupravna lokalna skupnost lahko svoje nepremično premoženje brezplačno odsvoji le v primeru, ko je to v javnem interesu in je pridobitelj oseba javnega prava, ne velja pa v primeru, ko je pridobitelj javno podjetje.

3.2 Gradnja in uporaba komunikacijskih omrežij

V Evropski uniji se pospešeno gradijo komunikacijska omrežja visokih hitrosti v skladu z Digitalno agendo, tj. s strateškim dokumentom Evropske unije, ki med drugim določa cilje v zvezi z zagotavljanjem in uporabo širokopasovnih omrežij velikih prenosnih hitrosti. Zaradi visokih stroškov gradbenih del pri gradnji komunikacijskih omrežij je zelo prisotno razmišljanje o znižanju teh stroškov in pospežitvi gradnje omrežij s souporabo ostale javne infrastrukture. Sprejeta je bila Direktiva 2014/61/EU Evropskega parlamenta in Evropskega sveta z dne 15. maja 2014 o ukrepih za znižanje stroškov za postavitve elektronskih komunikacijskih omrežij visokih hitrosti (UL L št. 55 z dne 23. 5. 2014, str. 1). Slednja ureja ukrepe za znižanje stroškov gradnje elektronskih komunikacijskih omrežij velikih hitrosti. Veljavni ZEKom-1 je delno že usklajen z navedeno direktivo, poleg tega pa je v pripravi novela ZEKom-1. V nadaljevanju so predstavljene posebnosti ZEKom-1, ki se nanašajo na gradnjo komunikacijskih omrežij.

ZEKom-1 določa tudi zahteve, ki jih morajo izpolnjevati investitorji v elektronska komunikacijska omrežja in investitorji v ostalo javno gospodarsko infrastrukturo v povezavi z gradnjo javnih komunikacijskih omrežij ter pripadajoče infrastrukture. Nadzor nad izvajanjem tega dela zakona izvaja Agencija za komunikacijska omrežja in storitve Republike Slovenije (AKOS).

V nadaljevanju so povzete nekatere določbe ZEKom-1, ki so pomembne za to nalogo.

3.2.1 Prostorsko načrtovanje, gradnja in vzdrževanje komunikacijskih omrežij

Zaradi lažjega umeščanja javnih komunikacijskih omrežij s pripadajočo infrastrukturo v prostor se njihova gradnja za potrebe prostorskega načrtovanja obravnava kot gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture. Ta določba je bila vnesena v zakon zaradi težav, ki so jih imeli operaterji pri gradnji komunikacijskih omrežij. V večini veljavnih prostorskih aktov je določeno, da se lahko na določenih območjih gradi le gospodarska javna infrastruktura, za komunikacijska omrežja pa prej ni bilo jasno definirano, da so v celoti gospodarska javna infrastruktura.

Gradnja javnih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture, gradnja elektronskih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture za potrebe varnosti, policije, obrambe in zaščite, reševanja ter pomoči in gradnja drugih elektronskih komunikacijskih omrežij ter pripadajoče infrastrukture se po ZEKom-1 šteje kot gradnja v javno korist, kadar se gradi na nepremičninah v lasti oseb javnega prava, nad temi nepremičninami ali pod njimi.

Vzdrževanje komunikacijskih objektov, ki so del navedenih omrežij in pripadajoče infrastrukture, se po ZEKom-1 šteje za vzdrževalna dela v javno korist v skladu s predpisi o gradnji objektov. Posebej so opredeljena dela, ki se štejejo kot vzdrževalna dela v javno korist na komunikacijskih objektih:

- dograditev in nadgraditev obstoječih komunikacijskih objektov oziroma opreme elektronskih komunikacijskih omrežij (npr. nameščanje ali zamenjava opreme, vključno z zamenjavo oporišč nadzemnih linij, povečanje zmogljivosti, uvlačenje komunikacijskih kablov v obstoječe cevi, rekonstrukcija, prestavitev, zaščita in popravila);
- statična ojačitev in nadomestitev obstoječih antenskih sistemov ter njihovo zvišanje ali znižanje;
- zamenjava obstoječih zabojsnikov;
- izvedba zahtevanih ozemljitev ali razširitev obstoječe ozemljitve zaradi zamenjave zabojsnika/stolpa, izvedba strelovodne zaščite, strojnih inštalacij, električnih inštalacij in zagotovitev potrebnega povečanja obstoječe električne priključne moči.

Omenjena opredelitev gradnje v javno korist je pomembna zaradi možnosti razlastitve oziroma drugih oblik omejevanja lastninske pravice za potrebe gradnje komunikacijskih omrežij. V ZUreP-1, ki ureja to področje, je določeno, da je razlastitev možna samo v javno korist.

Komunikacijska infrastruktura v večstanovanjskih in poslovnih stavbah mora biti načrtovana ter zgrajena tako, da se nahaja v skupnih delih stavbe. Prav tako mora biti predvidena in zgrajena razdelilna točka, ki posameznemu operaterju omogoča povezavo do vsakega dela stavbe. To velja tako za gradnjo kot za rekonstrukcijo stavb. Tovrstna rešitev različnim operaterjem omogoča dostop do vsakega posameznega dela stavbe.

3.2.2 Skupna gradnja komunikacijskih omrežij

Investitor v komunikacijska omrežja mora vsaj 30 dni pred izdajo naročila za izdelavo projektne dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja, oziroma, če gradbeno dovoljenje ni potrebno, vsaj 60 dni pred začetkom izvajanja del AKOS sporočiti namero o načrtovani gradnji in svoj poziv zainteresiranim soinvestitorjem v elektronska komunikacijska omrežja ter pripadajočo infrastrukturo k skupni gradnji teh zmogljivosti.

Investitor v druge vrste gospodarske javne infrastrukture pa mora v enakem času kot investitor v komunikacijska omrežja AKOS sporočiti namero o načrtovani gradnji s pozivom investitorjem v elektronska komunikacijska omrežja, da izrazijo interes za vključitev elektronskih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture v načrtovanje.

AKOS mora najpozneje v sedmih dneh po prejemu na svojih spletnih straneh javno objaviti sporočila investitorjev o začetku projektiranja oziroma gradnje z ustreznimi pozivi zainteresiranim, da se ti v roku, ki ga določi investitor, odločijo o pozivu in o morebitnem interesu obvestijo investitorja ter AKOS. Postavljeni rok ne sme biti krajši od 20 dni od objave.

V primeru, da se na poziv investitorja v komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo za soinvestiranje javi zainteresiran soinvestitor, mu mora investitor komunikacijskega omrežja ponuditi sklenitev ustrezne pogodbe, ki upošteva sorazmerni del investicije, o tem pa mora obvestiti AKOS.

Če se investitor in zainteresirani soinvestitor o sklenitvi pogodbe in njeni vsebini ne dogovorita sama, o zadevi na zahtevo ene od strank odloča AKOS, in sicer po postopku, ki ga predpisuje zakon, pri čemer mora biti odločitev objektivna, pregledna, nediskriminatorna in sorazmerna. Po sklenitvi ustrezne pogodbe ali izvršljivosti odločbe mora investitor ta komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo načrtovati ter jo graditi tako, da je omogočeno povečanje zmogljivosti v skladu z izkazananim zanimanjem.

Obveznosti investitorja v komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo veljajo tudi pri vzdrževalnih delih v javno korist na komunikacijskih objektih.

Omrežja druge vrste gospodarske javne infrastrukture (kot so prometna, energetska, komunalna in vodna infrastruktura) morajo biti načrtovana tako, da se v okviru tehničnih zmožnosti hkrati z njimi lahko gradita tudi elektronsko komunikacijsko omrežje in pripadajoča infrastruktura.

3.2.3 Financiranje z javnimi sredstvi

V primeru, da se gradnja javnih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture, gradnja elektronskih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture za potrebe varnosti, policije, obrambe in zaščite, reševanja ter pomoči in gradnja drugih elektronskih komunikacijskih omrežij ter pripadajoče infrastrukture na nepremičninah v lasti oseb javnega prava, nad temi nepremičninami ali pod njimi, ali druge gospodarske javne infrastrukture financirajo iz javnih sredstev, morajo investitorji pri gradnji te infrastrukture položiti dovolj zmogljivo prazno kabelsko kanalizacijo, in sicer v primeru, da ta na tem območju ne obstaja ali če se ne pridobi soinvestitorja za njeno gradnjo. Tako zgrajena kabelska kanalizacija mora biti pod enakimi pogoji na voljo vsem fizičnim ali pravnim osebam, ki zagotavljajo elektronska komunikacijska omrežja in pripadajočo infrastrukturo.

3.2.4 Prestavitev ali sprememba in poznejša gradnja drugih napeljav

Kadar se ob gradnji javnega komunikacijskega omrežja s pripadajočo infrastrukturo pojavi potreba po premestitvi obstoječih napeljav, lahko operater zahteva premestitev. Pri tem morata biti izpolnjena naslednja pogoja:

- javnega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture ni možno zgraditi brez te spremembe;
- druga napeljava se da prestaviti brez negativnih posledic za njeno uporabo.

Vse stroške krije operater, ki je zahteval spremembo.

3.2.5 Prestavitev in zaščita obstoječih komunikacijskih omrežij

Če je zaradi gradnje komunalnih in drugih objektov, naprav in napeljav potrebno prestaviti ali zaščititi obstoječe komunikacijsko omrežje s pripadajočo infrastrukturo, ki je pravilno vpisano v uradne

evidence, mora investitor predvidene gradnje komunalnih in drugih objektov, naprav ter napeljav o tem obvestiti lastnika omrežja, slednje pa je treba prestaviti in ga zaščititi, in sicer najmanj 30 dni pred predvidenim pričetkom del. Premestitev se mora opraviti po dogovoru in pod nadzorom pooblaščenih oseb s strani lastnika omrežja. Prestavitev in zaščito omrežja lahko po dogovoru z investitorjem izvede tudi lastnik omrežja oziroma njegov pooblaščen izvajalec. Stroški prestavitve praviloma bremenijo investitorja gradnje komunalnih in drugih objektov, naprav ter napeljav.

Ta pravila veljajo v primeru, ko sta komunikacijsko omrežje in pripadajoča infrastruktura pravilno vpisana v uradne evidence oziroma je bil začet postopek vpisa komunikacijskega omrežja v uradne evidence ter je investitor vedel za obstoj tega omrežja.

3.2.6 Vpis v evidenco

Lastnik komunikacijskega omrežja mora v roku treh mesecev po končani gradnji omrežja oziroma spremembi na omrežju poskrbeti za njegov vpis v evidenco infrastrukturnih omrežij v skladu s predpisi. Poleg podatkov o legi in vrsti omrežja mora lastnik v evidenco vpisati tudi podatke o zmogljivosti tega omrežja. Tovrstni podatki za razliko od podatkov o vrsti in legi omrežja niso javni.

3.2.7 Odvzem ali omejitev lastninske ali druge stvarne pravice pri gradnji javnih komunikacijskih omrežij

Lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremičninah se glede na javno korist lahko odvzame ali omeji, kadar je to potrebno zaradi gradnje, postavitve, obratovanja ali vzdrževanja javnih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture, to pa mora biti v skladu s predpisi ter načrtovano tako, da so posegi v tujo lastnino čim manjši. Odvzem ali omejitev se izvede po postopku in na način, določen z zakonom, ki ureja razlastitev, ter zakonom, ki ureja stvarne pravice. To velja tudi za omrežja, ki se gradijo za potrebe varnosti, policije, obrambe in zaščite, reševanja ter pomoči.

3.2.8 Ustanovitev služnosti na nepremičninah v lasti oseb javnega prava ob zgraditvi elektronskih komunikacijskih omrežij, ki niso javna komunikacijska omrežja, za potrebe varnosti, policije, obrambe in zaščite, reševanja ter pomoči

Prav tako je dopuščena tudi možnost odvzema oziroma omejitve lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah v lasti oseb javnega prava z ustanovitvijo služnosti v korist fizične ali pravne osebe, ki zagotavlja elektronska komunikacijska omrežja. To je možno, kadar je to potrebno zaradi gradnje, postavitve, obratovanja in vzdrževanja tega omrežja ter pripadajoče infrastrukture, tudi kadar ne gre za

javna komunikacijska omrežja ali omrežja za potrebe varnosti, policije, obrambe in zaščite, reševanja ter pomoči.

3.2.9 Obseg služnosti

V skladu z določbami ZEKom-1 služnost obsega naslednja upravičenja:

- gradnjo, postavitve, obratovanje in vzdrževanje elektronskega komunikacijskega omrežja ter pripadajoče infrastrukture;
- dostop do elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja ter vzdrževanja;
- odstranjevanje naravnih ovir pri gradnji, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju elektronskega komunikacijskega omrežja.

Služnostni upravičenec mora služnost izvajati tako, da kar se da najmanj moti lastnika nepremičnine in obremenjuje služeče zemljišče. Kadar lastniku nepremičnine zaradi izvajanja služnosti nastane škoda, jo mora služnostni upravičenec povrniti po postopku, predvidenem z zakonikom, ki ureja obligacijska razmerja.

3.2.10 Postopek vzpostavitve služnosti

Postopek vzpostavitve služnostne pravice oziroma sklepanja služnostne pogodbe je posebej opredeljen. Služnostni upravičenec mora lastniku nepremičnine predložiti predlog služnostne pogodbe. Slednja mora vsebovati določila o dopustnosti skupne uporabe komunikacijskih objektov s strani služnostnega upravičenca pa tudi drugih fizičnih in pravnih oseb, ki zagotavljajo elektronska komunikacijska omrežja v skladu z določbami ZEKom-1, ter določila o višini denarnega nadomestila za služnost. Slednja se sklene za časovno obdobje in v obsegu, ki je nujno potreben za gradnjo, postavitve, obratovanje ali vzdrževanje elektronskega komunikacijskega omrežja za čas obratovanja elektronskega komunikacijskega omrežja ter pripadajoče infrastrukture.

Denarno nadomestilo, ki pripada lastniku nepremičnine, je navzgor omejeno in ne sme biti višje kot znaša zmanjšanje vrednosti služeče nepremičnine zaradi te obremenitve ali dejanska škoda ter izgubljeni dobiček. Denarno nadomestilo mora upoštevati tudi dopustnost skupne uporabe komunikacijskih objektov služnostnega upravičenca v skladu z določbami ZEKom-1.

Služnost pri gradnji javnih komunikacijskih omrežij in pripadajoče infrastrukture, ki se financirajo iz javnih sredstev v skladu z 11. členom ZEKom-1, je na nepremičninah v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti neodplačna.

3.2.11 Prisilna uvedba služnosti

V primeru, da lastnik nepremičnine v desetih dneh po prejemu predloga pogodbe, ki je pripravljena v skladu z določbami ZEKom-1, ne pristane na njeno sklenitev, ima služnostni upravičenec možnost podati zahtevo, da o ustanovitvi služnosti odloči pristojni upravni organ.

Pri odločanju o tej zahtevi mora upravni organ preveriti in upoštevati, ali:

- je pridobitev služnosti nujen pogoj za gradnjo, postavitve, obratovanje ali vzdrževanje elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture;
- je bila gradnja elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture načrtovana tako, da so posegi v tujo lastnino čim manjši;
- bo izvrševanje služnosti bistveno oviralo lastnika nepremičnine.

Kot bistveno oviranje se šteje, če se lastniku nepremičnine onemogoči ali znatno oteži dostop do nepremičnine (do zemljišča oziroma objekta na njem) ali opravljanje dejavnosti ter znatno zmanjša vrednost nepremičnine (zemljišča ali objekta na njem).

Pristojni upravni organ o ustanovi služnosti odloča z odločbo. Služnost se ustanovi v takšnem obsegu in za takšno časovno obdobje, kot je nujno potrebno za gradnjo, postavitve, obratovanje ali vzdrževanje elektronskega komunikacijskega omrežja, za čas obratovanja elektronskega komunikacijskega omrežja ter pripadajoče infrastrukture. Služnostna pravica mora obvezno vsebovati tudi dopustnost skupne uporabe komunikacijskih objektov služnostnega upravičenca in drugih fizičnih ter pravnih oseb, ki zagotavljajo elektronska komunikacijska omrežja v skladu s tem zakonom.

3.2.12 Prenehanje veljavnosti služnosti

Služnost preneha veljati, če se tako sporazumeta obe stranki oziroma ko poteče čas, za katerega je bila ustanovljena.

Če ni sporazuma o prenehanju potrebe po služnosti, lahko vsaka stranka pri pristojnem upravnem organu sproži postopek ugotavljanja, da služnost ni več potrebna. V primeru da služnostni upravičenec v roku treh let ni pričel z izvajanjem služnosti, razen če za to ne obstajajo upravičeni razlogi, lahko lastnik nepremičnine pri pristojnem upravnem organu sproži postopek za prenehanje služnosti. V obeh primerih o prenehanju služnosti odloča upravni organ z odločbo.

3.2.13 Skupna uporaba

Pod določenimi pogoji lahko AKOS odredi skupno uporabo komunikacijskega omrežja, napeljav v stavbi in omrežja gospodarske javne infrastrukture. Odreditev mora biti objektivna in pregledna ter ne sme biti diskriminacijska in sorazmerna. Fizična ali pravna oseba, ki ji je bila omogočena skupna raba v smislu ZEKom-1, mora to izvajati tako, da le v najnujnejšem obsegu moti lastnika nepremičnine oziroma lastnika infrastrukture, na kateri je bila odrejena skupna uporaba.

Komunikacijska omrežja

Javna komunikacijska omrežja morajo biti načrtovana in grajena tako, da omogočajo skupno uporabo v primerih, ko zaradi omejitev, ki izhajajo iz varstva okolja in omejevanja nepotrebnih posegov v prostor, javnega zdravja ter javne varnosti, ni možna gradnja novega omrežja na tistem območju. V ta namen mora biti predvidena in zgrajena dostopovna točka, ki omogoča skupno rabo omrežja.

V določenih primerih lahko AKOS odredi skupno uporabo komunikacijske infrastrukture in komunikacijskih objektov v korist fizičnih ali pravnih oseb, ki upravljajo elektronska komunikacijska omrežja, in sicer tudi po uradni dolžnosti.

Napeljave v stavbi

Če bi bilo v stavbah podvajanje komunikacijske infrastrukture gospodarsko neučinkovito oziroma fizično neizvedljivo, bi lahko AKOS odredil skupno uporabo te infrastrukture. To velja tako v primeru, ko je lastnik komunikacijske infrastrukture fizična ali pravna oseba, ki zagotavlja elektronska komunikacijska omrežja, kot tudi v primeru, ko je lastnik stavbe hkrati lastnik komunikacijske infrastrukture v stavbi.

Druga gospodarska javna infrastruktura

V primeru, da so na omrežju druge javne gospodarske infrastrukture proste zmogljivosti, mora lastnik tega omrežja dovoliti oziroma omogočiti skupno rabo teh zmogljivosti operaterjem komunikacijskih omrežij in zainteresiranim državnim organom. Kot proste zmogljivosti se štejejo prazne ali delno izkoriščene cevi, neuporabljena optična vlakna in zmogljivost nosilnih stebrov za obešanje dodatnih kablov ali anten za gradnjo omrežij elektronskih komunikacij.

Kadar se investitor ali lastnik gospodarske javne infrastrukture in zainteresirana stranka za skupno uporabo o sklenitvi takšne pogodbe in njeni vsebini ne dogovorita sama, lahko na zahtevo ene od strank o zadevi odloča AKOS. Pri tem določi tudi pravila za delitev stroškov skupne uporabe.

AKOS lahko odredi skupno uporabo javne gospodarske infrastrukture le na podlagi predhodnega javnega posvetovanja, ki ne sme biti krajše od 30 dni. V okviru javnega posvetovanja morajo imeti vse zainteresirane stranke možnost izražanja svojega mnenja. Odreditev skupne uporabe mora biti objektivna, pregledna in sorazmerna, ne sme pa biti diskriminacijska.

3.3 Gradnja in uporaba omrežja javne razsvetljave

Že v davni preteklosti si je človek prizadeval, da bi podaljšal dan. Ko mu naravna svetloba ni več zadoščala, je poskušal sam doseči svetlobo in uspelo mu je ustvariti umeten svetloben vir. Na začetku je bil to ogenj, nato pa mu je uspelo izdelati svetila na osnovi živalskih oziroma rastlinskih maščob. To so bile sveče in oljne svetilke. Skozi zgodovinski razvoj se je oblikovalo več razvojnih stopenj javne razsvetljave, cilj pa je bil vedno isti, tj. osvetlitev ulic in javnih odprtih prostorov. V srednjem veku so luči nosili mestni stražarji. V kasnejšem obdobju so bila že nameščena fiksna svetila na ulicah in javnih prostorih. Postajala so vedno bolj tehnično izpopolnjena in močnejša. Tretje obdobje se je začelo pred drugo svetovno vojno, in sicer z razvojem neonskih svetil. Med vojno je razvoj zastal, nov zagon pa je človek dobil v 50. letih prejšnjega stoletja. Današnje obdobje zaznamuje velik tehnološki napredek na področju razvoja svetil. Z uporabo računalniških tehnologij se je zelo izboljšalo upravljanje z javno razsvetljavo. Ustvarijo se lahko različne vrste svetlobe, pomembna pa postajata tudi varčevalni in ekološki vidik. Svetila so vedno bolj varčna pri porabi električne energije, po drugi strani pa se omejuje tudi svetlobno onesnaženje okolja. Javna razsvetljava poleg osnovnega namena, tj. osvetljevanje ulic in s tem zagotavljanje varnosti, dobiva pomembno vlogo tudi pri okraševanju mest ob posebnih priložnostih, oglaševanju, osvetljevanju kulturnih spomenikov in pomembnejših stavb ter podobno.

Gradnja in uporaba omrežja javne razsvetljave sta med drugim urejena z naslednjima predpisoma:

1. Zakon o gospodarskih javnih službah (ZGJS) (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40);
2. Odlok o urejanju, vzdrževanju javne razsvetljave ter svetlobne prometne signalizacije na območju Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 94/06).

ZGJS opredeljuje vrste, oblike in načine izvajanja gospodarskih javnih služb. Namen gospodarskih javnih služb je zagotavljanje materialnih javnih dobrin, med katerimi so proizvodi in storitve za

zadovoljevanje javnih potreb, ki so v javnem interesu ter jih ni mogoče zagotoviti na trgu. Delovanje javnih gospodarskih služb zagotavljajo Republika Slovenija oziroma lokalne skupnosti. Pri tem ima zadovoljevanje javnih potreb prednost pred zagotavljanjem dobička. Po teritorialnem principu so gospodarske javne službe lahko republiške ali lokalne, po namenu pa obvezne ali izbirne. Katere so obvezne gospodarske javne službe, je predpisano z zakonom. Opravljanje dejavnosti javne razsvetljave sodi med lokalne izbirne gospodarske javne službe.

Obvezne gospodarske javne službe so:

- oskrba s pitno vodo;
- odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda;
- ravnanje s komunalnimi odpadki;
- odlaganje ostankov komunalnih odpadkov;
- javna snaga in čiščenje javnih površin;
- urejanje javnih poti in površin za pešce;
- urejanje zelenih površin;
- vzdrževanje občinskih cest.

Izbirne gospodarske javne službe so:

- urejanje mestnega potniškega prometa;
- urejanje javne razsvetljave;
- pokopališka in pogrebna dejavnost ter urejanje pokopališč;
- vzdrževanje javnih parkirišč;
- dejavnost systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in dobava plina;
- dejavnost systemskega operaterja distribucijskega omrežja toplote in dobava toplote;
- urejanje javnih tržnic;
- urejanje oglaševalnega in usmerjevalnega sistema.

Načine opravljanja gospodarskih javnih služb glede na pristojnost opredeli Vlada Republike Slovenije z uredbo, lokalna skupnost pa z odlokom. Pri tem mora biti zagotovljeno opravljanje gospodarskih javnih služb v okviru funkcionalno in prostorsko zaokroženih oskrbovalnih sistemov.

Z aktom o ustanovitvi mora ustanovitelj za vsako posamezno gospodarsko javno službo določiti:

- organizacijsko in prostorsko zasnovo njihovega opravljanja glede na vrste in število izvajalcev (v režijskem obratu, javnem gospodarskem zavodu, javnem podjetju, na podlagi koncesije ali javnih kapitalskih vložkov);
- vrsto in obseg javnih dobrin ter njihovo prostorsko razporeditev;
- pogoje za zagotavljanje in uporabo javnih dobrin;
- pravice in obveznosti uporabnikov;
- vire financiranja gospodarskih javnih služb in način njihovega oblikovanja;
- vrsto in obseg objektov in naprav, potrebnih za izvajanje gospodarske javne službe, ki so lastnina države ali lokalne skupnosti, del javne lastnine, ki je javno dobro, in varstvo, ki ga uživa;
- druge elemente, pomembne za opravljanje in razvoj gospodarske javne službe.

Gospodarske javne službe se izvajajo v naslednjih oblikah:

- režijski obrat, kadar bi bilo zaradi majhnega obsega ali značilnosti službe neekonomično ali neracionalno ustanoviti javno podjetje ali podeliti koncesijo;
- javni gospodarski zavod, kadar gre za opravljanje ene ali več gospodarskih javnih služb, ki jih zaradi njihove narave ni mogoče opravljati kot profitne oziroma to ni njihov cilj;
- javno podjetje, kadar gre za opravljanje ene ali več gospodarskih javnih služb večjega obsega ali kadar to narekuje narava monopolne dejavnosti, določene kot gospodarska javna služba, gre pa za dejavnost, ki jo je mogoče opravljati kot profitno;
- koncesionar opravlja javno gospodarsko službo na podlagi pooblastila koncedenta. V koncesijskem aktu, ki je lahko predpis vlade ali odlok lokalne skupnosti, so določeni predmet in pogoji opravljanja gospodarske javne službe.

Obveznost izvajalcev gospodarskih javnih služb sta tudi nastavitev in vzdrževanje katastrof infrastrukturnih objektov, naprav, omrežij, mobilnih in drugih sredstev, ki sta v skladu s predpisi namenjena izvajanju gospodarskih javnih služb.

Ostali tehnični, oskrbovalni, stroškovni, organizacijski in drugi standardi ter normativi za opravljanje gospodarskih javnih služb so urejeni v predpisih pristojnih ministrstev.

Delovanje gospodarskih javnih služb se financira iz cene javnih dobrin, proračunskih in drugih virov ter prihodkov izvajalcev javnih služb.

Za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb se lahko uporabljajo tudi objekti in naprave, ki so določeni kot javno dobro. Uporabljajo se lahko samo na način in pod pogoji, ki so določeni z zakonom.

V odloku o urejanju in vzdrževanju javne razsvetljave ter svetlobne prometne signalizacije na območju MOK so najprej opredeljene vrste javne razsvetljave. Ločimo javno razsvetljavo, ki je nameščena na javnih površinah in je v lasti oziroma upravljanju MOK ter je pod enakimi pogoji namenjena vsem uporabnikom, ter javno razsvetljavo na zasebnih zemljiščih, ki ni dostopna vsem uporabnikom pod enakimi pogoji.

Z odlokom je določena tudi obveznost evidentiranja javne razsvetljave v katastru javne razsvetljave. Opisani so tudi načini gradnje javne razsvetljave, ki zavezujejo investitorje novih objektov na ureditvenih območjih naselij, da zagotovijo primerno ureditev okolice novih objektov, kar vključuje tudi javno razsvetljavo. Kadar se gradijo objekti javnega pomena, je izdelava načrta javne razsvetljave obvezna.

V odloku so opredeljene vrste dovoljenih posegov v javno razsvetljavo skupaj z omejitvami pri izvajanju teh posegov, naveden pa je tudi nadzorni organ, ki skrbi za nadzor nad izvajanjem teh posegov.

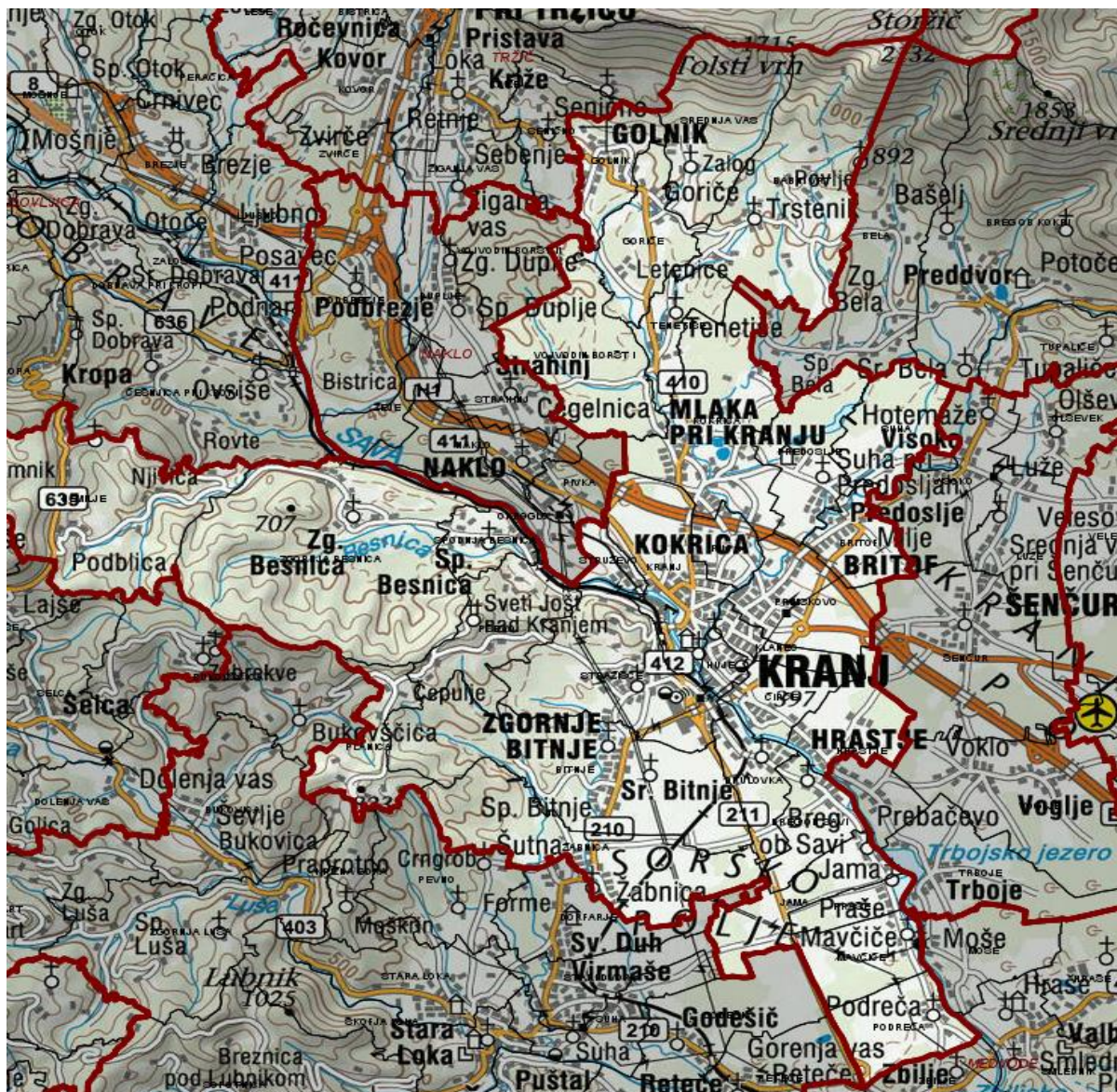
V okviru vzdrževanja javne razsvetljave in svetlobne prometne signalizacije so določene vrste potrebnih vzdrževalnih del in varstvenih ukrepov na javni razsvetljavi ter semaforjih. V odloku so opredeljena prepovedana dejanja na objektih javne razsvetljave in svetlobni prometni signalizaciji pa tudi načini odprave škode, ki nastane zaradi prepovedanih dejanj.

Posebej je obdelan postopek podelitve koncesije. Opredeljena sta način in območje izvajanja javne službe, pogoji, ki jih mora koncesionar izpolnjevati, in postopek izbire koncesionarja.

4 METODOLOGIJA ZA IZRAČUN NAJEMNINE ZA POLAGANJE OPTIČNIH KABLOV V KABELSKO KANALIZACIJO JAVNE RAZSVETLJAVE

4.1 Predmet ocenjevanja

Predmet ocenjevanja je kabelska kanalizacija javne razsvetljave na območju MOK.



Slika 2: Območje MOK (iObčina)

Omrežje javne razsvetljave je sestavljeno iz svetilk in napajalnega dela omrežja. Svetilka je naprava, namenjena oddajanju, filtriranju ali pretvarjanju svetlobe iz enega ali več svetil. Sestavljena je iz delov, ki služijo za podporo, pritrditev in zaščito svetil ter pomožne opreme, ki služi za povezavo z virom napajanja.

Napajalni del omrežja predstavljajo odjemna mesta s prižigališčem, ki vključujejo števec električne energije, varovalke, prednapetostne odvodnike, vklopne in signalne elemente za vklop na eni strani ter omrežne napajalne kable za napajanje kabelskih priključnih omaric, ki se nahajajo v posamezni svetilki.

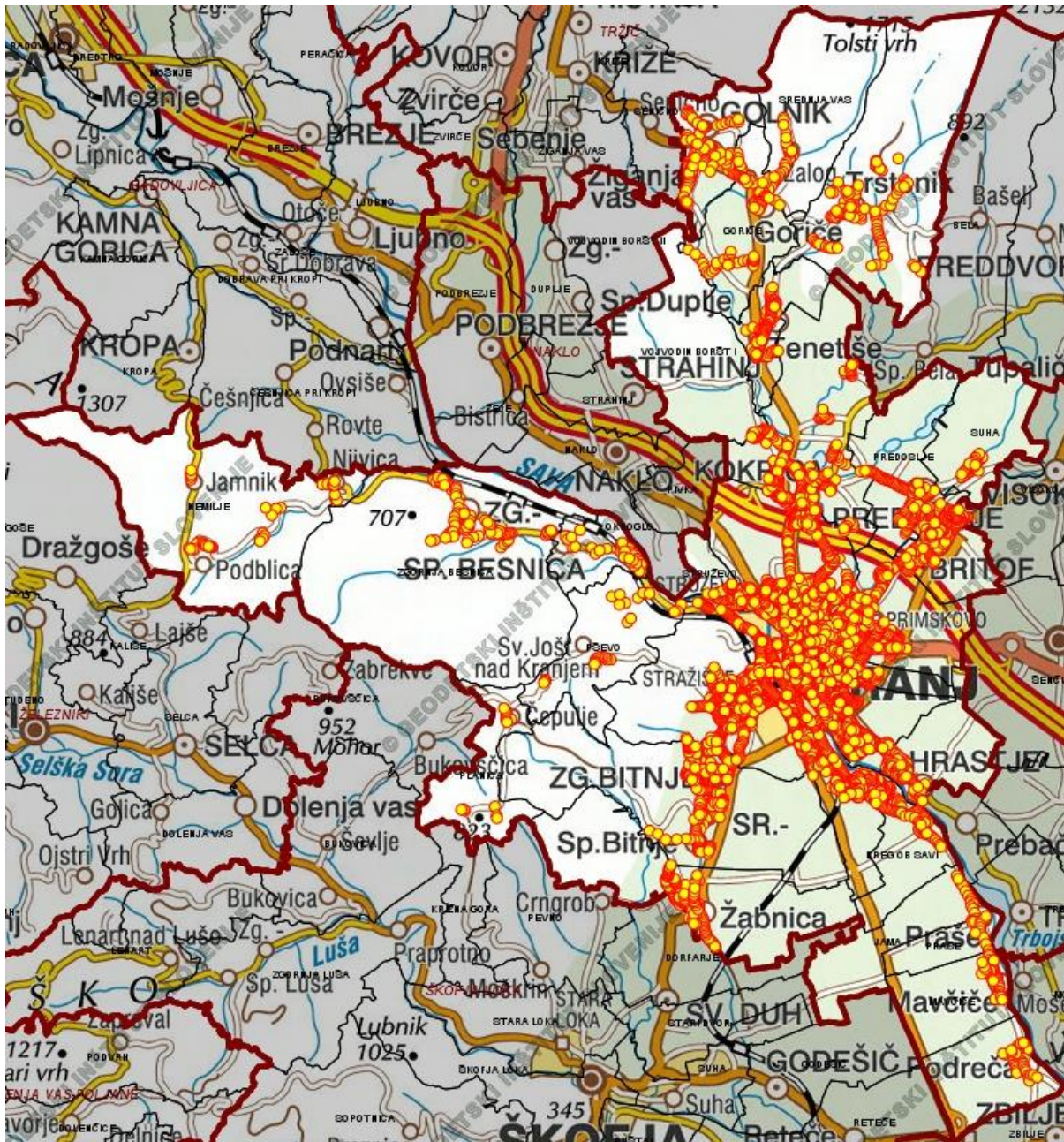


Slika 3: Prižigališče javne razsvetljave (Vigred d.o.o.)



Slika 4: Kabelska omarica javne razsvetljave (Vigred d.o.o.)

Območje MOK je pokrito z mrežo približno 6.000 svetilk, ki se napajajo preko energetskih kablov v dolžini 240 km. Približno 40 % kablov je položenih neposredno v zemljo, 60 % pa jih je v kabelski kanalizaciji, ki je lahko predmet najema.



Slika 5: Lokacije svetilk javne razsvetljave MOK (iObčina)

4.2 Izračun povprečnih stroškov gradnje kabelske kanalizacije

4.2.1 Izračun stroškov gradnje kabelske kanalizacije javne razsvetljave brez zemljišča

Kot osnovo za izračun stroškov gradnje kabelske kanalizacije javne razsvetljave smo vzeli enoten popis del. Ta vključuje stroške:

- izkopov z odvozom viška materialov;
- dobave in polaganja cevi na utrjen tamponski zasip, zaščite cevi z betonom;
- dobave in polaganja ozemljitvenega valjanca ter PVC opozorilnega traka;
- rušenja asfalta debeline 10 cm;
- rezanja asfalta in premaza stika med novim ter starim asfaltom;
- asfaltiranja z dvoslojnim asfaltom debeline 10 cm.

Za izračun nadomestitvenih stroškov smo za enoten popis del za izgradnjo kabelske kanalizacije javne razsvetljave pridobili dve ponudbi, in sicer eno od uveljavljenega izvajalca del na infrastrukturnih objektih iz osrednje Slovenije ter drugo od koncesionarja javne razsvetljave na območju MOK. Cena obeh je glede na obseg del približno enaka, zato je kot strošek gradnje kabelske kanalizacije javne razsvetljave na območju MOK privzeta vrednost 55,00 EUR/m, ki je bila ponujena s strani koncesionarja javne razsvetljave na območju MOK.

4.2.2 Ocena vrednosti zemljišča

Za ocenjevanje vrednosti pravic na zemljišču največkrat uporabljamo način tržnih primerjav, ki temelji na podatkih o dejansko izvedenih prodajah nepremičnin. Ocenjevano zemljišče primerjamo z zemljišči iz primerljivih prodaj. V postopku primerjave se razlike med njimi odpravijo s prilagoditvami. Rezultat slednjih je ocena vrednosti vsakega posameznega primerljivega zemljišča, kot da bi vsako od teh ustrezalo, kar se tiče glavnih lastnosti, ocenjevanemu zemljišču. S pomočjo spletne aplikacije iskanja primerljivih prodaj CGS Cenilci poiščemo podatke o prodajah primerljivih zemljišč na območju MOK in izvedemo prilagoditve.

Izbrane primerljive prodaje zazidljivih zemljišč predstavljamo v nadaljevanju.

Glede na to, da na vrednost zazidljivega zemljišča pomembno vplivata njegova lokacija in namenska raba, smo s pomočjo spletne aplikacije CGS Cenilci poiskali prodaje primerljivih zemljišč na območju

MOK z enako ali podobno namensko rabo. Na podlagi tega smo pridobili 14 primerljivih prodaj, naštetih po vrsti.

Primerljiva prodaja 1

Šifra posla:	9411
Lokacija:	Nemilje
Katastrska občina:	2127-Nemilje
Številka parcele:	1266/4
Površina:	85 m ²
Namenska raba:	kmetijska zemljišča – dejanska raba pozidana zemljišča*
Datum prodaje:	6. 7. 2013
Pogodbena vrednost:	2.136,05 EUR
Vrednost za 1 m ² :	25,13 EUR/m ²



Slika 6: Parcela številka 1266/4, k.o. 2127-Nemilje (iObčina)

* V naravi je primerljivo zemljišče del kategorizirane javne poti. Po Občinskem prostorskem načrtu je njegova namenska raba kmetijsko zemljišče. Ker je njegova dejanska raba cesta in je po svojih lastnostih omenjeno zemljišče primerljivo z ocenjevanimi zemljišči, ga obravnavamo kot pozidano zemljišče.

Primerljiva prodaja 2

Šifra posla: 19268
 Lokacija: Drulovka
 Katastrska občina: 2135-Drulovka
 Številka parcele: 583/67, 41/15, 388/14
 Površina: 338 m²
 Namenska raba: stavbna zemljišča
 Datum prodaje: 4. 9. 2013
 Pogodbena vrednost: 20.932,00 EUR (Prodan delež 17/26)
 Vrednost za 1 m²: 94,70 EUR/m²



Slika 7: Parcele številka 583/67, 41/15, 388/14, k.o. 2135-Drulovka (iObčina)

Primerljiva prodaja 3

Šifra posla: 158585
 Lokacija: Stražišče
 Katastrska občina: 2131-Stražišče
 Številka parcele: 399
 Površina: 11.534 m²
 Namenska raba: stavbna zemljišča
 Datum prodaje: 27. 7. 2014
 Pogodbena vrednost: 125.000,00 EUR (Prodan delež 144/1000)
 Vrednost za 1 m²: 75,26 EUR/m²

Opomba: zemljišče s to parcelno številko je bilo spremenjeno.

Primerljiva prodaja 4

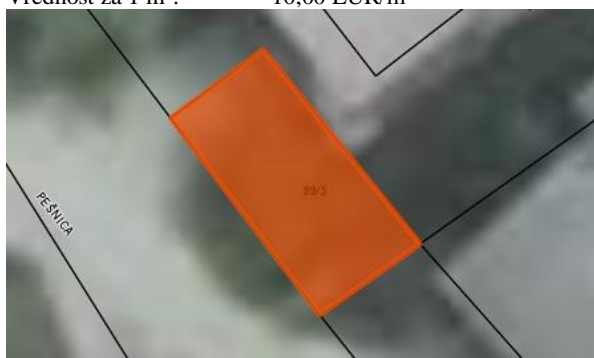
Šifra posla:	163880
Lokacija:	Kokrica
Katastrska občina:	2102-Kokrica
Številka parcele:	443/34
Površina:	32 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	23. 6. 2014
Pogodbena vrednost:	350,00 EUR
Vrednost za 1 m ² :	10,94 EUR/m ²



Slika 8: Parcela številka 443/34, k.o. 2102-Kokrica (iObčina)

Primerljiva prodaja 5

Šifra posla:	167936
Lokacija:	Spodnja Besnica
Katastrska občina:	2129-Spodnja Besnica
Številka parcele:	99/5
Površina:	25 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	17. 7. 2014
Pogodbena vrednost:	250,00 EUR
Vrednost za 1 m ² :	10,00 EUR/m ²



Slika 9: Parcela številka 99/5, k.o. 2129-Spodnja Besnica (iObčina)

Primerljiva prodaja 6

Šifra posla:	170086
Lokacija:	Primskovo
Katastrska občina:	2120-Primskovo
Številka parcele:	69/9
Površina:	106 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	11. 7. 2014
Pogodbena vrednost:	5.000,00 EUR
Vrednost za 1 m ² :	47,17 EUR/m ²



Slika 10: Parcela številka 69/9, k.o. 2120-Primskovo (iObčina)

Primerljiva prodaja 7

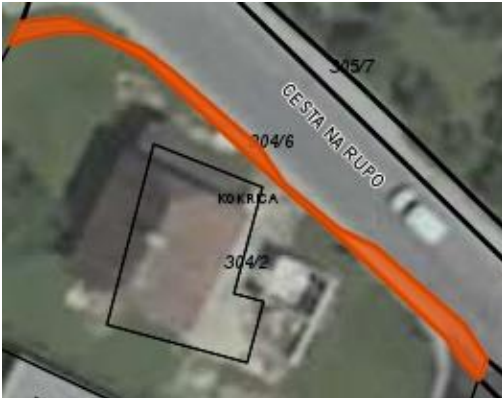
Šifra posla:	174255
Lokacija:	Babni Vrt
Katastrska občina:	2085-Babni Vrt
Številka parcele:	863/9
Površina:	225 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	25. 9. 2014
Pogodbena vrednost:	1.900,00 EUR (Prodan delež 19/144)
Vrednost za 1 m ² :	64,00 EUR/m ²



Slika 11: Parcela številka 863/9, k.o. 2085-Babni Vrt (iObčina)

Primerljiva prodaja 8

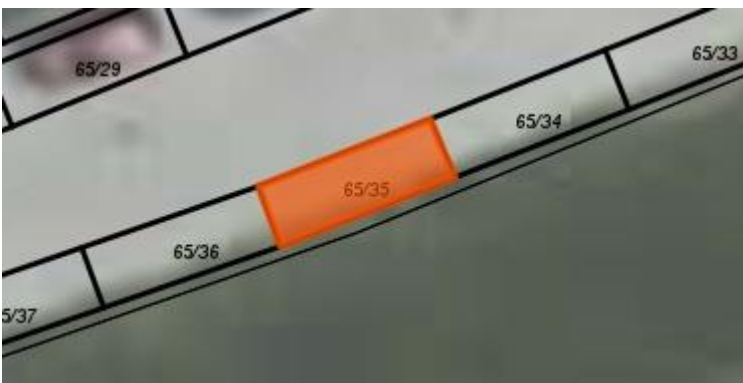
Šifra posla:	214333
Lokacija:	Kokrica
Katastrska občina:	2102-Kokrica
Številka parcele:	304/6
Površina:	29 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	22. 5. 2015
Pogodbeno vrednost:	158,76 EUR (Prodan delež 5/8)
Vrednost za 1 m ² :	8,76 EUR/m ²



Slika 12: Parcela številka 304/6, k.o. 2102-Kokrica (iObčina)

Primerljiva prodaja 9

Šifra posla:	221325
Lokacija:	Struževo
Katastrska občina:	2098-Struževo
Številka parcele:	65/35
Površina:	10 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	3. 6. 2015
Pogodbeno vrednost:	800,00 EUR
Vrednost za 1 m ² :	80,00 EUR/m ²



Slika 13: Parcela številka 65/35, k.o. 2098-Struževo (iObčina)

Primerljiva prodaja 10

Šifra posla:	238632
Lokacija:	Primskovo
Katastrska občina:	2120-Primskovo
Številka parcele:	952/1
Površina:	137 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	1. 10. 2015
Pogodbena vrednost:	480,00 EUR (Prodan delež 1/3)
Vrednost za 1 m ² :	10,51 EUR/m ²



Slika 14: Parcela številka 952/1, k.o. 2120-Primskovo (iObčina)

Primerljiva prodaja 11

Šifra posla:	243837
Lokacija:	Klanec
Katastrska občina:	2121-Klanec
Številka parcele:	384, 393/12, 545/11
Površina:	353 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	1. 12. 2015
Pogodbena vrednost:	24.373,00 EUR
Vrednost za 1 m ² :	69,05 EUR/m ²



Slika 15: Parcele številka 384, 393/12, 545/11, k.o. 2121-Klanec (iObčina)

Primerljiva prodaja 12

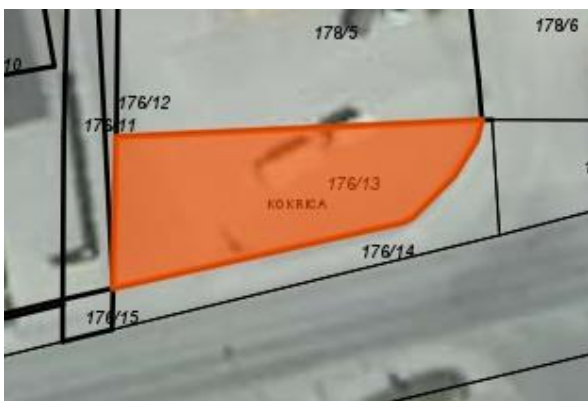
Šifra posla:	264733
Lokacija:	Primskovo
Katastrska občina:	2120-Primskovo
Številka parcele:	240/8
Površina:	274 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	5. 3. 2016
Pogodbeno vrednost:	1.500,00 EUR (Prodan delež 1/8)
Vrednost za 1 m ² :	43,80 EUR/m ²



Slika 16: Parcela številka 240/8, k.o. 2120-Primskovo (iObčina)

Primerljiva prodaja 13

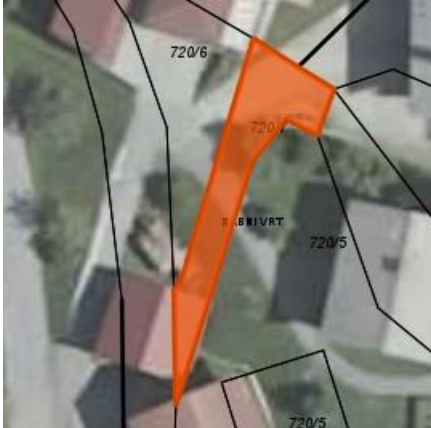
Šifra posla:	269248
Lokacija:	Kokrica
Katastrska občina:	2102-Kokrica
Številka parcele:	176/13
Površina:	214 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	12. 4. 2016
Pogodbeno vrednost:	468,60 EUR (Prodan delež 1/4)
Vrednost za 1 m ² :	8,76 EUR/m ²



Slika 17: Parcela številka 176/13, k.o. 2102-Kokrica (iObčina)

Primerljiva prodaja 14

Šifra posla:	269562
Lokacija:	Babni Vrt
Katastrska občina:	2085-Babni Vrt
Številka parcele:	720/7
Površina:	104 m ²
Namenska raba:	stavbna zemljišča
Datum prodaje:	29. 3. 2016
Pogodbeno vrednost:	900,00 EUR (Prodan delež 3/4)
Vrednost za 1 m ² :	11,54 EUR/m ²



Slika 18: Parcela številka 720/7, k.o. 2085-Babni Vrt (iObčina)

Prilagoditve

V postopku prilagajanja preverimo različne lastnosti nepremičnine, in sicer zaradi:

- datuma prodaje (datum primerljive transakcije in datum ocenjevanja posesti);
- lokacije (ekonomska vrednost lokacije, dostopnost, povezave);
- prodajnih pogojev (način plačila, hipoteke ...);
- fizičnih značilnosti (površina, oblika, komunalna opremljenost, dostop, namen uporabe).

Določitev in obrazložitev faktorjev prilagoditev

Faktor časovne prilagoditve (datum prodaje)

Primerljive transakcije so potekale v različnih časovnih obdobjih, zato smo izvedli prilagoditev glede na čas prodaje v skladu s podatki GURS o gibanju cen stavbnih zemljišč.

V nadaljnjem postopku prilagajanja smo ugotovili, da so vse nepremičnine iz primerljivih prodaj glede na ostale s primerljivimi lastnostmi podobne ocenjevani nepremičnini, zato nadaljnje prilagoditve niso bile potrebne.

Določitev uteži

Pri primerljivih zemljiščih in ocenjevanem zemljišču gre za zemljišča s podobno namensko oziroma dejansko rabo, zato so z vidika primerjave enakovredna in jim lahko dodelimo enake uteži.

V nadaljevanju je podana ocena vrednosti zemljišča v obliki preglednice (Preglednica 3).

Indikacijska vrednost zemljišča (V_Z) znaša:

$V_Z = 34,89 \text{ EUR/m}^2$ oziroma zaokroženo **$35,00 \text{ EUR/m}^2$** .

4.3 Vrednost povprečnih stroškov gradnje kabelske kanalizacije javne razsvetljave in ocena višine izhodiščne najemnine za najem kabelske kanalizacije javne razsvetljave za polaganje optičnih kablov

Vrednost povprečnih stroškov gradnje kabelske kanalizacije javne razsvetljave na območju MOK (V_{KK}) izračunamo tako, da ocenjeni vrednosti zemljišča $35,00 \text{ EUR/m}^2$ prištejemo privzeto vrednost stroškov gradnje kabelske kanalizacije javne razsvetljave $55,00 \text{ EUR/m}$. Pri tem lahko predpostavimo, da je kabelska kanalizacija javne razsvetljave zgrajena na zemljišču v lasti MOK oziroma ima MOK za gradnjo pridobljeno ustrezno stvarno pravico. Pri izračunu vrednosti kabelske kanalizacije upoštevamo, da za tekoči meter kabelske kanalizacije porabimo m^2 zemljišča.

$$\begin{aligned} V_{KK} &= \text{ocenjena vrednost zemljišča} + \text{strošek gradnje kabelske kanalizacije} \\ &= 35,00 \text{ EUR/m} + 55,00 \text{ EUR/m} = 90,00 \text{ EUR/m} \end{aligned}$$

Vrednost izhodiščne letne najemnine (V_{LN}) ocenimo po metodi neposredne kapitalizacije, ki je utemeljena na razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, imenovanem mera kapitalizacije. Gre za postopek, s katerim pričakovani stanovitni dobiček nepremičnine oziroma vrednost izhodiščne letne najemnine s pomočjo mere kapitalizacije pretvorimo v sedanjo vrednost nepremičnine po naslednji formuli:

$$V_{KK} = V_{LN}/k \text{ oziroma } V_{LN} = V_{KK} * k.$$

V_{LN} = vrednost izhodiščne letne najemnine (stanovitni dobiček)

V_{KK} = vrednost nepremičnine

k = mera kapitalizacije

Mero kapitalizacije lahko izračunamo s tržno analizo ali po metodi dograjevanja. Način s tržno analizo uporabimo, kadar imamo opravka z dobro razvitim trgom in razpolagamo z zadostno količino verodostojnih podatkov o prodajah in najemninah primerljivih nepremičnin. Kadar tovrstnih podatkov ni dovolj, kot v našem primeru, uporabimo metodo dograjevanja. Izvedemo jo po postopku, predstavljenem v nadaljevanju.

Najprej določimo donosnost netveganih naložb. Izberemo minimalno zajamčeno donosnost, izračunano na podlagi 217. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 96/2012, 39/2013, 46/2013 - ZIPRS1314-A, 63/2013 - ZIUPTDSV, 99/2013 - ZSVarPre-C, 101/2013 - ZIPRS1415, 111/2013 - ZMEPIZ-1, 44/2014, 85/2014 - ZUJF-B, 95/2014 - ZIUPTDSV-A, 97/2014 - ZMEPIZ-1A) in Pravilnika o izračunu minimalne zajamčene donosnosti (Uradni list RS, št. 7/13). Ta za leto 2016 znaša 0,86 % na letni oziroma 0,07 % na mesečni ravni.

Premija za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, giblje od 4 do 7 %. Glede na namembnost nepremičnine in namen ceditve stopnjo tveganja ocenjujemo na 4 % (Pšunder in Torkar, 2007, 149).

Premijo za slabšo likvidnost upoštevamo zaradi dejstva, da je nepremičnino težje unovčiti kot ostale naložbe. To nadomestilo za lažje likvidne nepremičnine znaša 1 %, za težje likvidne nepremičnine pa 5 %. Izjemoma je pri zelo nelikvidnih nepremičninah to nadomestilo višje od 5 %. Ocenjujemo, da gre za srednje likvidne nepremičnine, zato upoštevamo nadomestilo v višini 2 % (Pšunder in Torkar, 2007, 149).

Premija za gospodarjenje z naložbo se za večje nepremičnine giblje od 0,3 do 0,4 %. Ker gre za večji objekt, upoštevamo premijo v višini 0,3 % (Pšunder in Torkar, 2007, 150).

Premijo za ohranitev kapitala izračunamo po Hoskoldovi metodi. Predpostavimo, da lahko sredstva v času življenjske dobe objekta oplemenitimo po donosnosti, ki je enaka netvegani. Življenjska doba objekta je 33 let, netvegana donosnost pa znaša 0,86 % (Pšunder in Torkar, 2007, 150).

$$P = r / ((1+r)^n - 1)$$

$$P = 0,0086 / ((1+0,0086 \%)^{33} - 1) = 0,0086 / ((1*0,0086)^{33} - 1) = 0,02634$$

Premija za ohranitev kapitala znaša 2,634 %.

Preglednica 4: Izračun mere kapitalizacije

	Premija
Donosnost netveganih naložb	0,86 %
Premija za tveganje	4,0 %
Premija za slabšo likvidnost	2,0 %
Premija za gospodarjenje z naložbo	0,3 %
Premija za ohranitev kapitala	2,63 %
Skupaj (%)	9,79 %
Mera kapitalizacije	0,0979

IZRAČUN VREDNOSTI IZHODIŠČNE LETNE NAJEMNINE PO METODI NEPOSREDNE KAPITALIZACIJE

$$V_{ILN} = V_{KK} * k$$

$$V_{KK} = 90,00 \text{ EUR/m}$$

$$k = 9,79 \%$$

$$V_{ILN} = 90,00 \text{ EUR/m} * 0,0979 = 8,811 \text{ EUR/m}$$

Temu prištejemo še 15 % za stalne stroške in nadomestitveno rezervo (Grum 2012, 90).

$$8,811 \text{ EUR/m} * 0,15 + 8,811 \text{ EUR/m} = 10,13265 \text{ EUR/m} \text{ oziroma zaokroženo } 10,10 \text{ EUR/m.}$$

Izhodiščna letna najemnina na tekoči meter kanalizacije znaša 10,10 EUR.

IZRAČUN MINIMALNE VREDNOSTI IZHODIŠČNE NAJEMNINE Z UPORABO STOPNJE AMORTIZACIJE, KI JO PREDPISUJE ZAKON

Omrežje javne razsvetljave ima predpisano 3 % amortizacijsko stopnjo. Minimalna najemnina za tako omrežje bi morala pokrivati vsaj stroške obnove omrežja tekom njegove življenjske dobe.

$$V_{ILN} = V_{KK} * k$$

$$V_{KK} = 90,00 \text{ EUR/m}$$

$$k = 3,00 \%$$

$$V_{ILN} = 90,00 \text{ EUR/m} * 0,03 = 2,70 \text{ EUR/m}$$

Minimalna vrednost izhodiščne najemnine na tekoči meter kanalizacije, izračunana z uporabo predpisane amortizacijske stopnje, znaša 2,70 EUR. Ta vrednost predstavlja spodnjo mejo letne najemnine. Le izjemoma, kadar gre za vzpostavitev povezave, ki je v močnem interesu lokalne skupnosti, je možno odstopanje od tega in je najemnina lahko nižja.

5 OPIS POSTOPKA PRILAGAJANJA IZHODIŠČNE NAJEMNINE

Višino najemnine za najem kableske kanalizacije javne razsvetljave na območju MOK za polaganje kablov izračunamo po formuli, predstavljeni v nadaljevanju.

$$V = V_i \times L \times F_l \times F_\xi \times F_n$$

V = višina najemnine

V_{ILN} = vrednost izhodiščne letne najemnine

L = dolžina cevi, ki se najema

F_l = faktor lokacije

F_ξ = faktor časa

F_n = faktor namembnosti

Izhodiščna letna najemnina je določena tržna najemnina za tekoči meter kableske kanalizacije javne razsvetljave na širšem območju naselja Kranj in velja na določen datum. V okviru metodologije je potrebno doseči, da se najemnina lahko določi za vsak konkreten primer. Pri tem uporabimo tri faktorje: prilagoditev glede na lokacijo, čas in namembnost najema.

Faktorji prilagoditve

1. Faktor lokacije – F_l

Na izračun izhodiščne najemnine vpliva tudi vrednost zemljišč, na katerih je zgrajena kableska kanalizacija. Ta je bila izračunana na podlagi prodaje primerljivih zemljišč na območju celotne MOK razen centra Kranja. Zaradi tega moramo izhodiščno vrednost najemnine prilagoditi vsaki konkretni lokaciji. V ta namen smo uporabili podobno razdelitev območja MOK, kot je bila uporabljena v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v MOK. Zaradi poenostavitve izračunov smo število območij ustrezno zmanjšali.

Območje	Legra zemljišč	Faktor
I.	Zemljišča v ožjem mestnem središču (KS Center)	1
II.	Ostala zemljišča na območju naselja Kranj	0,5
III.	Zemljišča na območju ostalih naselij	0,3

Korekcijski faktorji so smiselno povzeti iz Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list št. 140/04, 9/06) MOK. V preglednici za nezazidana stavbna zemljišča so območja, ki ustrezajo našemu prvemu območju, ovrednotena s 100 točkami, območja, ki ustrezajo našemu drugemu območju, s 50 točkami, območja, ki so enakovredna našemu tretjemu območju, pa s 30 točkami. To ustreza vrednosti naših faktorjev.

Faktor časa – F_c

Tudi tukaj uporabimo podobno rešitev, kot je zapisana v Odloku o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča (Uradni list št. 140/04, 9/06) MOK.

Korekcijski faktor za naslednje leto lahko s sklepom sprejme Svet MOK ali pa se revalorizira z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin za obdobje enega leta pred tistim letom, za katerega se omenjeni faktor določa.

Faktor namembnosti – F_n

S tem faktorjem korigiramo izhodiščno najemnino glede na možnost trženja povezave, ki jo bo omogočilo uvlačenje optičnega kabla v kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave. Najprimernejši je faktor, odvisen od dejavnosti naročnikov, ki bodo priključeni na novo povezavo.

Namembnost	Faktor
Finančne ustanove, večji proizvodni obrati	3
Stanovanja, manjši proizvodni obrati	1
Družbene dejavnosti, dejavnosti v interesu lokalne skupnosti	0,5

Ta faktor je zelo občutljiv in hkrati zelo pomemben, saj lokalni skupnosti omogoča korekcijo najemnine glede na njene interese in razmere na trgu. Faktor 1 je v uporabi, kadar se vzpostavlja povezava za potrebe stanovanjske gradnje oziroma manjših proizvodnih dejavnosti. Kadar gre za družbene dejavnosti in dejavnosti v interesu lokalne skupnosti, se obremenitev zmanjša z uporabo faktorja 0,5. V primeru uporabe kabelske kanalizacije javne razsvetljave za vzpostavitev povezave za priključitev finančne ustanove ali večjega proizvodnega obrata, kjer se pričakuje velik promet, odvisen od kakovosti in zanesljivosti povezave v komunikacijsko omrežje, ter s tem večji zaslužki operaterja, se za izračun najemnine uporabi faktor 3. Ta faktor je določen izkustveno.

Izbor faktorja namembnosti najboljše osvetlita primera, predstavljena v nadaljevanju.

a. Najem kableske kanalizacije v središču Kranja za priključitev banke

Operater bo lahko z uporabo obstoječe kanalizacije v lasti MOK takoj vzpostavil povezavo in začel ustvarjati prihodek. V nasprotnem primeru bi moral zgraditi lastno povezavo, ki bi zahtevala določen čas, v katerem bi operater morebiti celo izgubil posel.

b. Najem kableske kanalizacije za priključitev podružnične šole

Operater lahko priključi podružnično šolo tako, da uporabi kabelsko kanalizacijo v lasti MOK. S komercialnega vidika to ni zanimivo, zato ima lokalna skupnost možnost, da z uporabo tega faktorja zniža najemnino in s tem stroške vzpostavitve povezave.

6 PRIMERI IZRAČUNOV NAJEMNINE

I. območje: zemljišča v ožjem mestnem središču (KS Center) – Prešernova ulica



Slika 19: Kabelska kanalizacija na Glavnem trgu (iObčina)

Primer 1: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije na Glavnem trgu v Kranju za potrebe priključitve banke na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 1. območju, dolžina najete cevi je 139,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 5: Izračun najemnine za primer 1

Lokacija najema	Glavni trg
Dolžina (m)	139,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	1
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	3
Letna najemnina (EUR)	4.226,85
Letna najemnina (EUR/m)	30,30

Primer 2: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije na Glavnem trgu v Kranju za potrebe priključitve stanovanjskega objekta na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 1. območju, dolžina najete cevi je 139,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 6: Izračun najemnine za primer 2

Lokacija najema	Glavni trg
Dolžina (m)	139,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	1
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	1
Letna najemnina (EUR)	1.408,95
Letna najemnina (EUR/m)	10,10

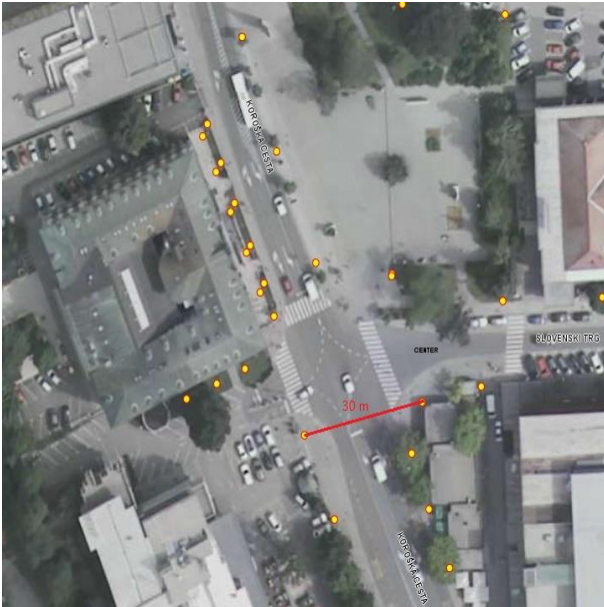
Primer 3: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije na Glavnem trgu v Kranju za potrebe priključitve knjižnice na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 1. območju, dolžina najete cevi je 139,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 7: Izračun najemnine za primer 3

Lokacija najema	Glavni trg
Dolžina (m)	139,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	1
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	0,5
Letna najemnina (EUR)	704,48
Letna najemnina (EUR/m)	5,05

I. območje: zemljišča v ožjem mestnem središču (KS Center) – Koroška cesta



Slika 20: Kabelska kanalizacija na Koroški cesti (iObčina)

Primer 4: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije na Koroški cesti v Kranju za potrebe priključitve banke na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 1. območju, dolžina najete cevi je 30 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 8: Izračun najemnine za primer 4

Lokacija najema	Koroška cesta
Dolžina (m)	30
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	1
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	3
Letna najemnina (EUR)	909,00
Letna najemnina (EUR/m)	30,30

Primer 5: izračun najemnine za najem kableske kanalizacije na Koroški cesti v Kranju za potrebe priključitve stanovanjskega objekta na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kableske kanalizacije javne razsvetljave je na 1. območju, dolžina najete cevi je 30 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 9: Izračun najemnine za primer 5

Lokacija najema	Koroška cesta
Dolžina (m)	30
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	1
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	1
Letna najemnina (EUR)	303,00
Letna najemnina (EUR/m)	10,10

Primer 6: izračun najemnine za najem kableske kanalizacije na Koroški cesti v Kranju za potrebe priključitve policijske postaje na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kableske kanalizacije javne razsvetljave je na 1. območju, dolžina najete cevi je 30 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 10: Izračun najemnine za primer 6

Lokacija najema	Koroška cesta
Dolžina (m)	30
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	1
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	0,5
Letna najemnina (EUR)	151,50
Letna najemnina (EUR/m)	5,05

II. območje: zemljišča na območju naselja Kranj – Cesta 1. maja



Slika 21: Kabelska kanalizacija na Cesti 1. maja (iObčina)

Primer 7: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije na Cesti 1. maja v Kranju za potrebe priključitve banke na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 2. območju, dolžina najete cevi je 147,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 11: Izračun najemnine za primer 7

Lokacija najema	Cesta 1. maja
Dolžina (m)	147,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,5
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	3
Letna najemnina (EUR)	2.234,63
Letna najemnina (EUR/m)	15,15

Primer 8: izračun najemnine za najem kableske kanalizacije na Cesti 1. maja v Kranju za potrebe priključitve stanovanjskega objekta na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kableske kanalizacije javne razsvetljave je na 2. območju, dolžina najete cevi je 147,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 12: Izračun najemnine za primer 8

Lokacija najema	Cesta 1. maja
Dolžina (m)	147,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,5
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	1
Letna najemnina (EUR)	744,88
Letna najemnina (EUR/m)	5,05

Primer 9: izračun najemnine za najem kableske kanalizacije na Cesti 1. maja v Kranju za potrebe priključitve knjižnice na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kableske kanalizacije javne razsvetljave je na 2. območju, dolžina najete cevi je 147,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 13: Izračun najemnine za primer 9

Lokacija najema	Cesta 1. maja
Dolžina (m)	147,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,5
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	0,5
Letna najemnina (EUR)	372,44
Letna najemnina (EUR/m)	2,53

II. območje: zemljišča na območju naselja Kranj – Ljubljanska cesta



Slika 22: Kabelska kanalizacija na Ljubljanski cesti (iObčina)

Primer 10: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije na Ljubljanski cesti v Kranju za potrebe priključitve bencinske črpalke na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 2. območju, dolžina najete cevi je 19 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 14: Izračun najemnine za primer 10

Lokacija najema	Ljubljanska cesta
Dolžina (m)	19
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,5
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	3
Letna najemnina (EUR)	287,85
Letna najemnina (EUR/m)	15,15

Primer 11: izračun najemnine za najem kabske kanalizacije na Ljubljanski cesti v Kranju za potrebe priključitve stanovanjske stavbe na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabske kanalizacije javne razsvetljave je na 2. območju, dolžina najete cevi je 19 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 15: Izračun najemnine za primer 11

Lokacija najema	Ljubljanska cesta
Dolžina (m)	19
Izhodiščna najemina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,5
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	1
Letna najemina (EUR)	95,95
Letna najemina (EUR/m)	5,05

Primer 12: izračun najemnine za najem kabske kanalizacije na Ljubljanski cesti v Kranju za potrebe priključitve šole na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabske kanalizacije javne razsvetljave je na 2. območju, dolžina najete cevi je 19 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 16: Izračun najemnine za primer 12

Lokacija najema	Ljubljanska cesta
Dolžina (m)	19
Izhodiščna najemina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,5
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	0,5
Letna najemina (EUR)	47,98
Letna najemina (EUR/m)	2,53

III. območje: zemljišča na območju ostalih naselij – naselje Britof



Slika 23: Kabelska kanalizacija v naselju Britof (iObčina)

Primer 13: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije v naselju Britof za potrebe priključitve banke na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 3. območju, dolžina najete cevi je 164 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 17: Izračun najemnine za primer 13

Lokacija najema	Britof
Dolžina (m)	164
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,3
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	3
Letna najemnina (EUR)	1.490,76
Letna najemnina (EUR/m)	9,09

Primer 14: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije v naselju Britof za potrebe priključitve stanovanjskega objekta na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 3. območju, dolžina najete cevi je 164 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 18: Izračun najemnine za primer 14

Lokacija najema	Britof
Dolžina (m)	164
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,3
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	1
Letna najemnina (EUR)	496,92
Letna najemnina (EUR/m)	3,03

Primer 15: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije v naselju Britof za potrebe priključitve knjižnice na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 3. območju, dolžina najete cevi je 164 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 19: Izračun najemnine za primer 15

Lokacija najema	Britof
Dolžina (m)	164
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,3
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	0,5
Letna najemnina (EUR)	248,46
Letna najemnina (EUR/m)	1,52

III. območje: zemljišča na območju ostalih naselij – naselje Žabnica



Slika 24: Kabelska kanalizacija v naselju Žabnica (iObčina)

Primer 16: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije v naselju Žabnica za potrebe priključitve banke na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 3. območju, dolžina najete cevi je 18,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 20: Izračun najemnine za primer 16

Lokacija najema	Žabnica
Dolžina (m)	18,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,3
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	3
Letna najemnina (EUR)	168,17
Letna najemnina (EUR/m)	9,09

Primer 17: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije v naselju Žabnica za potrebe priključitve stanovanjske stavbe na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 3. območju, dolžina najete cevi je 18,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 21: Izračun najemnine za primer 17

Lokacija najema	Žabnica
Dolžina (m)	18,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,3
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	1
Letna najemnina (EUR)	56,06
Letna najemnina (EUR/m)	3,03

Primer 18: izračun najemnine za najem kabelske kanalizacije v naselju Žabnica za potrebe priključitve knjižnice na komunikacijsko omrežje.

Lokacija kabelske kanalizacije javne razsvetljave je na 3. območju, dolžina najete cevi je 18,5 m, višina izhodiščne najemnine pa znaša 10,10 EUR/m².

Preglednica 22: Izračun najemnine za primer 18

Lokacija najema	Žabnica
Dolžina (m)	18,5
Izhodiščna najemnina (EUR/m)	10,10
Faktor lokacije	0,3
Faktor časa	1
Faktor namembnosti	0,5
Letna najemnina (EUR)	28,03
Letna najemnina (EUR/m)	1,52

Testne izračune najemnine smo naredili za vsa tri območja in vse vrste namembnosti. Na vsakem območju smo obravnavali najem kabelske kanalizacije v dveh primerih. V prvem primeru je predmet najema kabelska kanalizacija, ki prečka vozišče, dolžina najema pa je krajša. V drugem primeru gre za najem kabelske kanalizacije, ki poteka vzdolžno po ali ob vozišču, dolžina najema pa je daljša. S tako

izbranimi izračuni smo želeli izračunati najnižje in najvišje letne najemnine za najem kabelske kanalizacije. Najnižje letne najemnine smo računali, ker smo želeli preveriti, če in v katerih primerih je izračunana letna najemnina nižja od najemnine, izračunane z uporabo predpisane amortizacijske stopnje. Našli smo štiri take primere, dva na drugem in dva na tretjem območju. Pri vseh smo po analizi ugotovili, da gre za najem kabelske kanalizacije v kategoriji, ko je vzpostavitev povezave, za katero bi se najela kabelska kanalizacija, v interesu lokalne skupnosti in je nižja najemnina opravičljiva.

Z izračunom najvišjih zneskov smo želeli preveriti vpliv faktorja namembnosti na vrednosti letne najemnine na prvem območju. Ugotovili smo, da je v tem primeru letna najemnina trikratnik izhodiščne najemnine, kar je prav tako sprejemljivo in v skladu z namenom naloge. V nekaterih primerih bi bil opravičljiv celo višji faktor, v splošnem pa se je faktor namembnosti 3 za komercialne dejavnosti in večje proizvodne dejavnosti izkazal kot primeren.

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Pri pregledu stanja in obstoječe zakonodaje se je izkazalo, da sta gradnja in upravljanje komunikacijskih omrežij del zelo dinamične in razvojno usmerjene tržne dejavnosti, ki je močno vpeta v dogajalni prostor. Predvsem potek gradnje je zelo odvisen od ostalih uporabnikov tega prostora, v določenih situacijah pa je gradnja komunikacijskih omrežij v prostoru lahko zelo sporna oziroma moteča, delno zaradi velikosti območja, na katerem poteka, delno pa tudi zaradi hitrosti gradnje. To lahko privede do velikih konfliktov. Ker gre za dohodkovno uspešno dejavnost, obstaja velik interes za nemoteno, hitro in čim cenejšo gradnjo ter uporabo komunikacijskih omrežij, kar se odraža v sprotnem iskanju rešitev za ustvarjanje pogojev za takšno gradnjo in tekoče prilagajanje zakonodaje tej problematiki. Ostala omrežja gospodarske javne infrastrukture niso tako propulzivna in se običajno prilagajajo, v določeni meri pa tudi podrejajo komunikacijskim omrežjem. Tako je lokalna skupnost v bistvu prisiljena oddajati proste kapacitete kabelske kanalizacije javne razsvetljave pod pogoji, ki jih narekuje ZEKom-1, zato mora poiskati način, da v primeru, ko se pojavi taka potreba, odreagira hitro, hkrati pa za svoje premoženje pridobi čim bolj ustrezno finančno nadomestilo. Predlagana rešitev zelo poenostavi postopek ocene vrednosti najemnine. Izdelava ocene vrednosti izhodiščne najemnine se opravi samo enkrat, nato pa se lahko s prilagajanjem izhodiščne vrednosti uporablja poljudno dolgo. Ko se pojavi potreba po najemu, lahko lokalna skupnost ukrepa hitro in učinkovito, saj ni potrebe po izdelavi cenilnega poročila, temveč se samo izvede izračun po predpisani metodologiji.

Kot se je izkazalo pri pregledu podatkov in informacij, povezanih z omrežjem javne razsvetljave, to ni dovolj. Pomembne so evidence omrežja, ki so trenutno neurejene. V primeru, da bi želeli oddajati kabelsko kanalizacijo v najem, je najprej potrebno evidentirati potek kabelske kanalizacije in vrsto cevi. Nato je potrebno ugotoviti zasedenost cevi in oceniti, katere cevi so primerne za oddajo v najem, kar pa se lahko izvede samo na podlagi načrta razvoja omrežja javne razsvetljave oziroma strategije, ki opredeli razvojne potrebe omrežja. Napake, da bi oddala cev kabelske kanalizacije v najem, nato pa bi morala zaradi lastnih potreb zgraditi novo kabelsko kanalizacijo, si lokalna skupnost ne more in ne sme privoščiti.

Takoj uresničljiva rešitev, ki pomeni pomembno izboljšavo možnosti za oddajo v najem, je polaganje dodatnih cevi. Ob novogradnji ali dograjevanju omrežja javne razsvetljave se lahko poleg trenutno potrebnih cevi položi še dodatna cev. Omenjeno predstavlja zanemarljiv strošek, korist pa je lahko zelo velika.

V izračunih za tipične primere smo preverili, ali najemnina ustreza pogojema, predstavljenima v nadaljevanju.

1. Najnižja izračunana najemnina ni nižja od najemnine, izračunane na podlagi predpisane stopnje amortizacije, ki omogoča obnovo kabelske kanalizacije tekom življenjske dobe omrežja javne razsvetljave in znaša 2,70 EUR/m letno.
2. Najvišja izračunana najemnina je nižja od najemnine, ki jo je leta 2010 predlagal AKOS kot priporočljivo za najem Telekomove kabelske kanalizacije v višini 65,40 EUR/m letno.

Po kontrolnih izračunih najemnine, narejenih po metodologiji za izračun najemnine za polaganje optičnih kablov v kabelsko kanalizacijo javne razsvetljave, se je v večini primerov izkazalo, da izračunana najemnina zagotavlja obnovo omrežja v času njegovega trajanja. Odstopanja navzdol smo zaznali le v primerih 9 in 12 na drugem območju ter primerih 15 in 18 na tretjem območju. V vseh teh primerih gre za vzpostavitev povezave, ki je v korist lokalne skupnosti. V primerih 9 in 12 je odstopanje minimalno, v primerih 15 in 18 pa je večje. Ker gre za poseg na tretjem območju, ki predstavlja obrobje MOK, lahko to odstopanje upravičimo z njihovim interesom.

Kar se tiče drugega kriterija, so vse najemnine bistveno nižje od predloga AKOS.

Ugotavljamo tudi, da s hitrim izračunom najemnine lokalna skupnost operaterjem komunikacijskih omrežij omogoča hitro vzpostavitev povezave in začetek obratovanja, hkrati pa zaradi višine najemnine ni stimulaturna za uporabo na daljši časovni rok.

Najpomembneje je, da pred pričetkom oddajanja kabelske kanalizacije lastnik omrežja ali koncesionar uredi evidence omrežja, poskrbi za vpis omrežja javne razsvetljave v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture in izdela strategijo razvoja omrežja. Hkrati mora urediti evidenco zasedenosti cevi in glede prostih cevi določiti, ali jih potrebuje za lastno uporabo ali jih lahko odda v najem. Šele ureditev vsega tega bo omogočala izvedbo postopka oddajanja kabelske kanalizacije javne razsvetljave v najem. V okviru tega postopka bo moral lastnik oziroma koncesionar omrežja javne razsvetljave najprej preveriti proste kapacitete na določeni relaciji in nato določiti najemnino, kadar je oddaja v najem možna.

VIRI

Digitalna Slovenija 2020 – Strategija razvoja informacijske družbe do leta 2020. 2016. Ljubljana, Vlada Republike Slovenije: 82 str.

http://www.mizs.gov.si/fileadmin/mizs.gov.si/pageuploads/Informacijska_druzba/DSI_2020.pdf

(Pridobljeno 2. 8. 2016.)

Direktiva 2014/61/EU Evropskega parlamenta in Evropskega sveta z dne 15. maja 2014 o ukrepih za znižanje stroškov za postavitve elektronskih komunikacijskih omrežij visokih hitrosti. Uradni list EU L 155/2014: 1-14.

Grum, B. 2012. Vrednotenje nepremičnin. Nova Gorica, Ljudska Univerza Nova Gorica, Evropska pravna fakulteta:149 str.

Odlok o gospodarskih javnih službah (uradno prečiščeno besedilo). Uradni list RS št. 15/2010: 1748-1749.

Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Uradni list RS št. 140/2004:16658-16664.

Odlok o urejanju, vzdrževanju javne razsvetljave ter svetlobne prometne signalizacije na območju Mestne občine Kranj. Uradni list RS št. 94/2006: 9866-9871.

Pšunder, I. 2013. Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah. Sirius. 5: 98– 105.

Pšunder, I., Torkar, M. 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo: 184 str.

Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje ter analiziranje trga nepremičnin v Republiki Sloveniji CGS Cenilci

<https://cenilci.cgsplus.si/Login/Default.aspx?ReturnUrl=%2f> (Pridobljeno 15.7.2016.)

Spletna stran Agencije za komunikacijska omrežja in storitve

<http://www.akos-rs.si/regulacija-arhiv-analiz-in-odlocb-trg-4> (Pridobljeno 12. 8. 2016.)

Spletna stran iObčina

<http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=kranj> (Pridobljeno 15.7.2016.)

Spletna stran Ministrstva za finance RS

http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/vrednostni_papirji/podatki_za_izracun_min_zaj_donosnost_i/2016/ (Pridobljeno 12. 8. 2016.)

Spletna stran Pravno-informacijskega sistema Republike Slovenije

<http://www.pisrs.si/Pis.web/#> (Pridobljeno 20.7.2016.)

Spletna stran Telekoma Slovenije

<http://www.telekom.si/operaterji/ruo/RUO%20-%20cistopis%20-%2012%202%202016.pdf>

(Pridobljeno 12. 8. 2016.)

Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb. Uradni list RS št. 117/2006: 12303-12321.

Zakon o elektronskih komunikacijah. Uradni list RS št. 109/2012: 12069-12122.

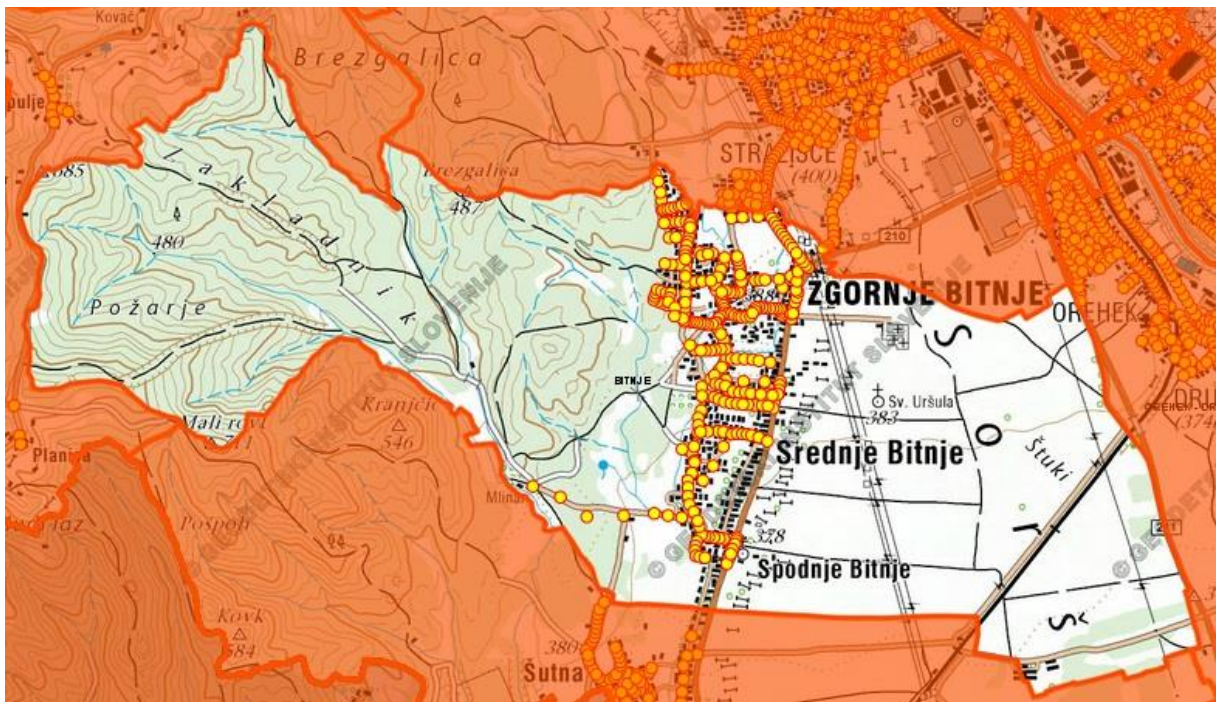
Zakon o gospodarskih javnih službah. Uradni list RS št. 32/1993: 1741-1750.

PRILOGE

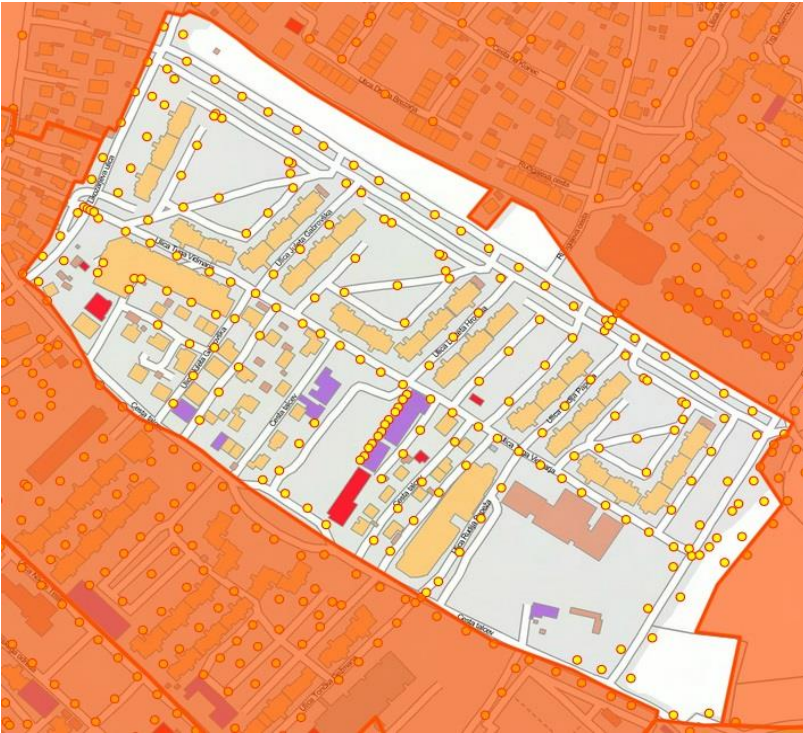
Priloga 1: Omrežje javne razsvetljave v KS Besnica (iObčina)



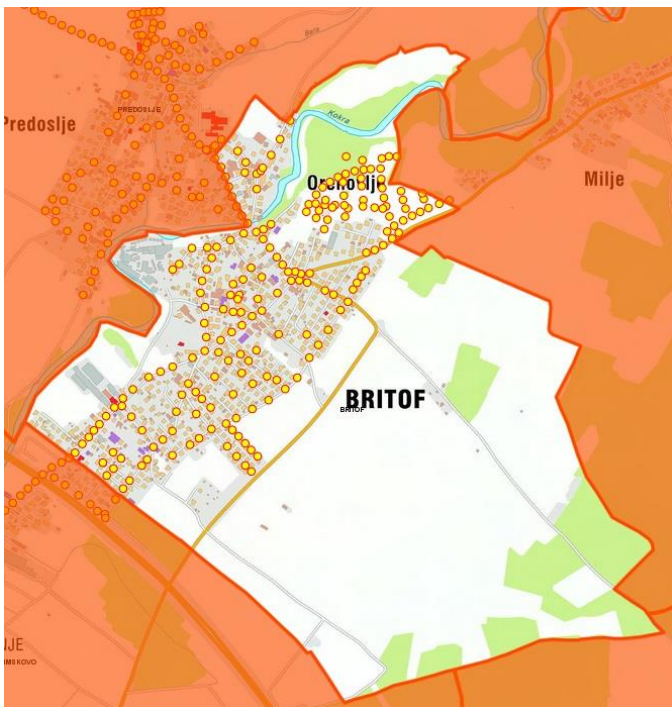
Priloga 2: Omrežje javne razsvetljave v KS Bitnje (iObčina)



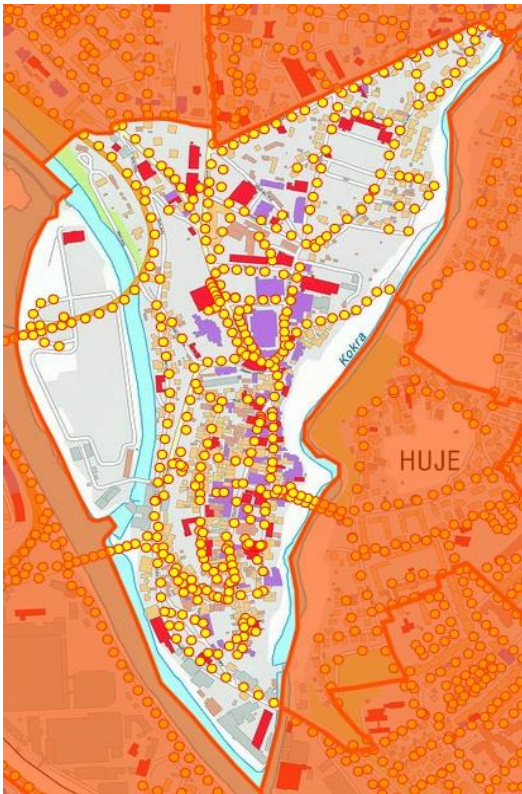
Priloga 3: Omrežje javne razsvetljave v KS Bratov Smuk (iObčina)



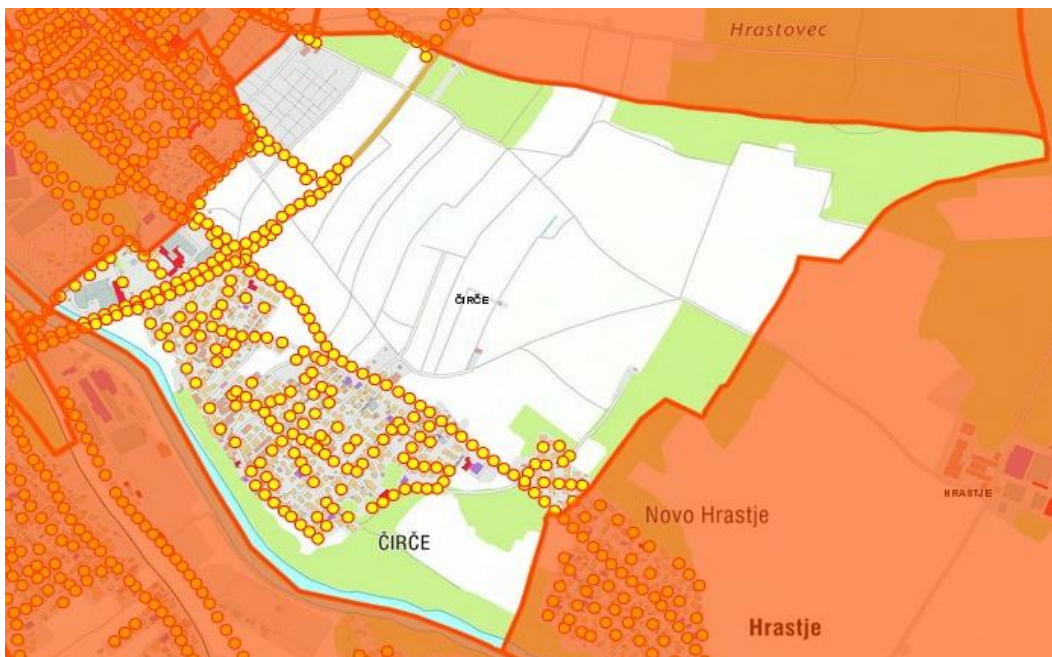
Priloga 4: Omrežje javne razsvetljave v KS Britof (iObčina)



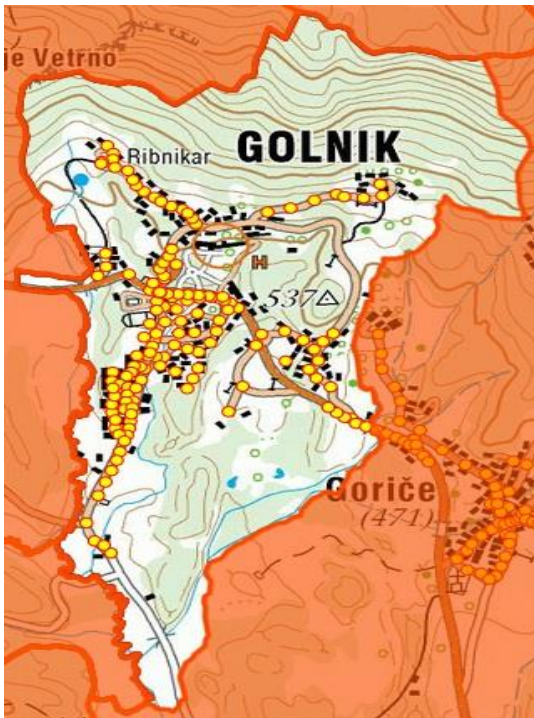
Priloga 5: Omrežje javne razsvetljave v KS Center (iObčina)



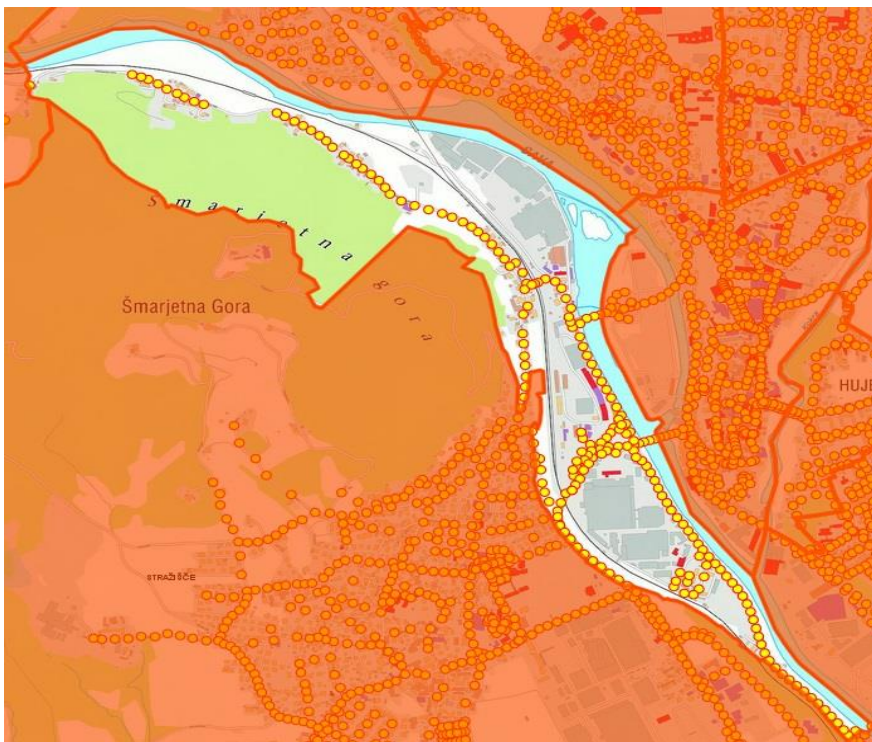
Priloga 6: Omrežje javne razsvetljave v KS Čirče (iObčina)



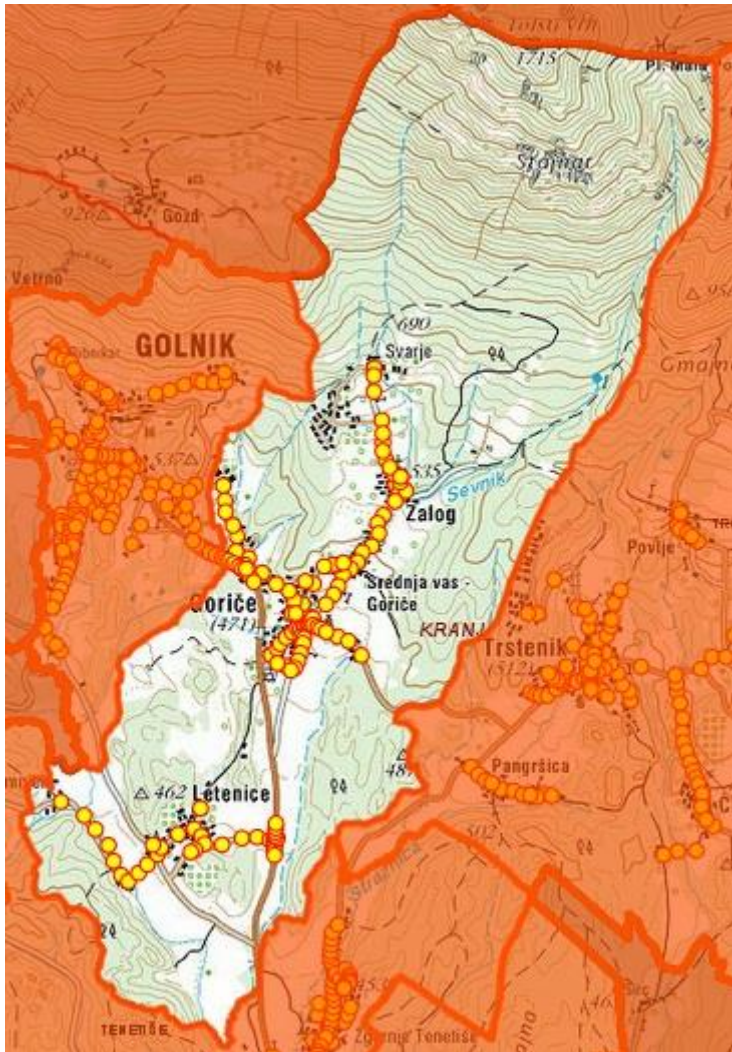
Priloga 7: Omrežje javne razsvetljave v KS Golnik (iObčina)



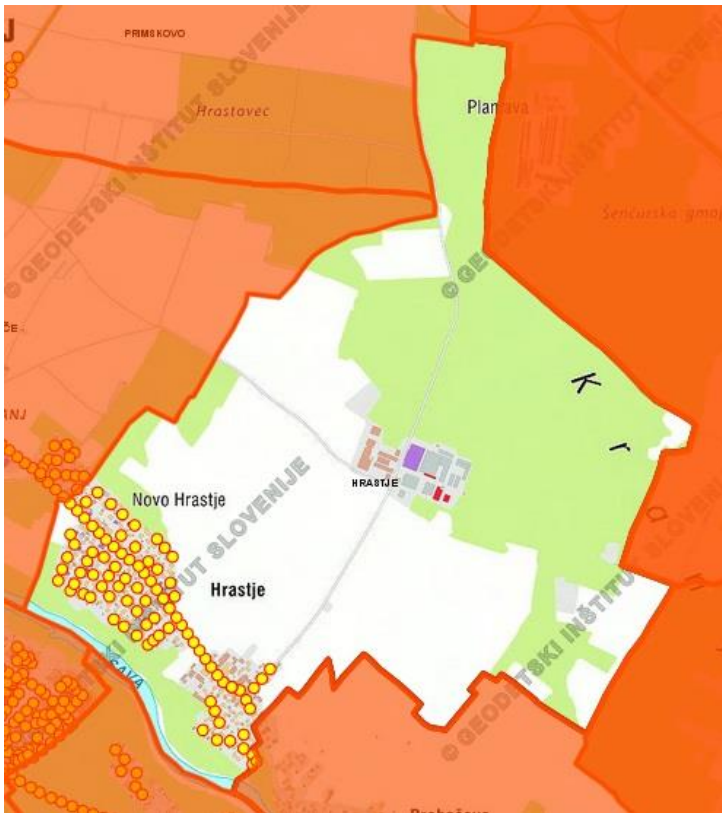
Priloga 8: Omrežje javne razsvetljave v KS Gorenja Sava (iObčina)



Priloga 9: Omrežje javne razsvetljave v KS Goriče (iObčina)



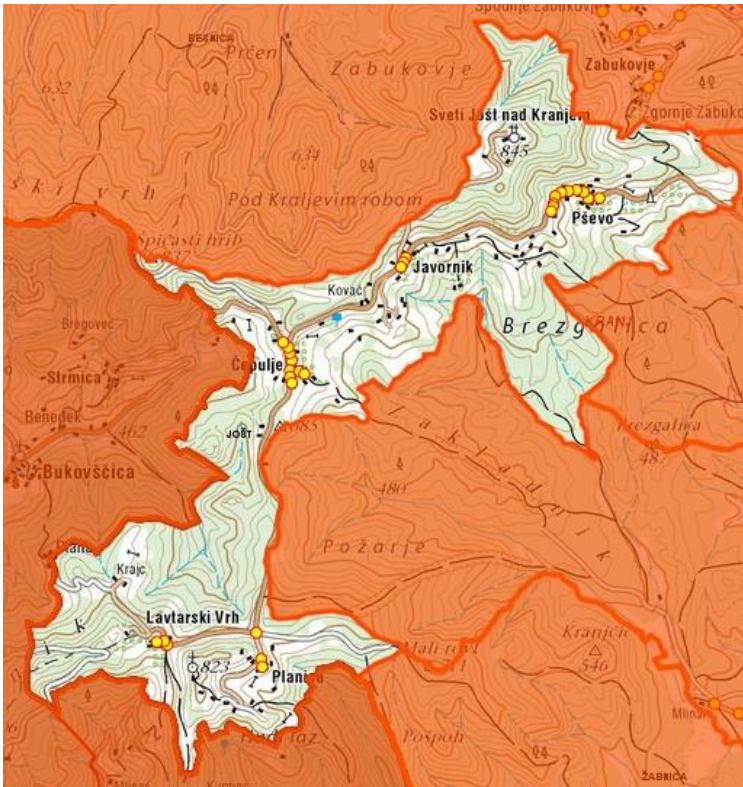
Priloga 10: Omrežje javne razsvetljave v KS Hrastje (iObčina)



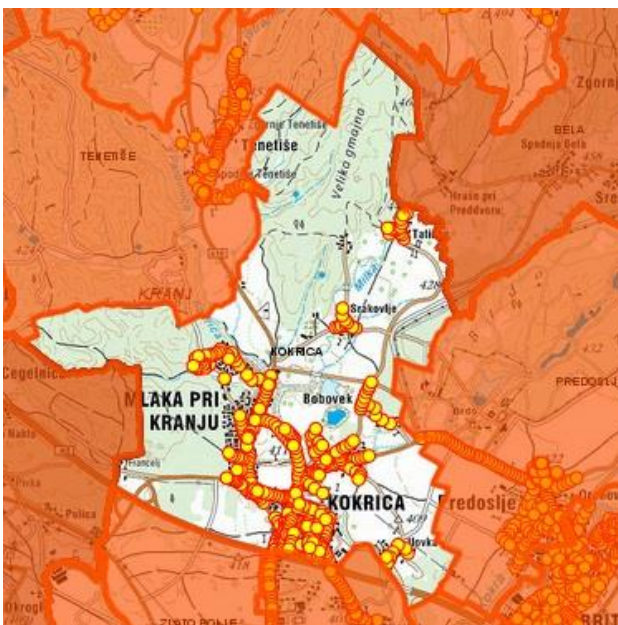
Priloga 11: Omrežje javne razsvetljave v KS Huje (iObčina)



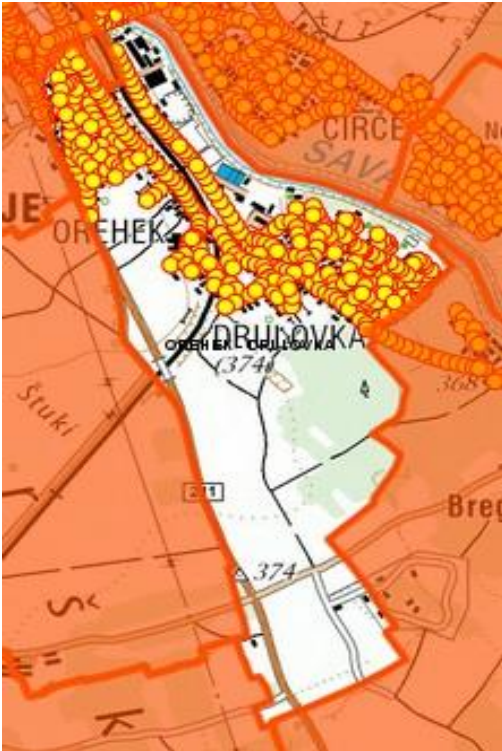
Priloga 12: Omrežje javne razsvetljave v KS Jošt (iObčina)



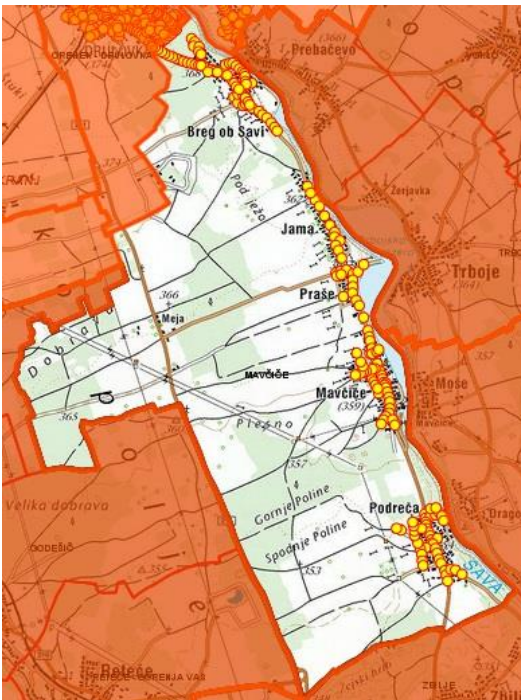
Priloga 13: Omrežje javne razsvetljave v KS Kokrica (iObčina)



Priloga 14: Omrežje javne razsvetljave v KS Orehek-Drulovka (iObčina)



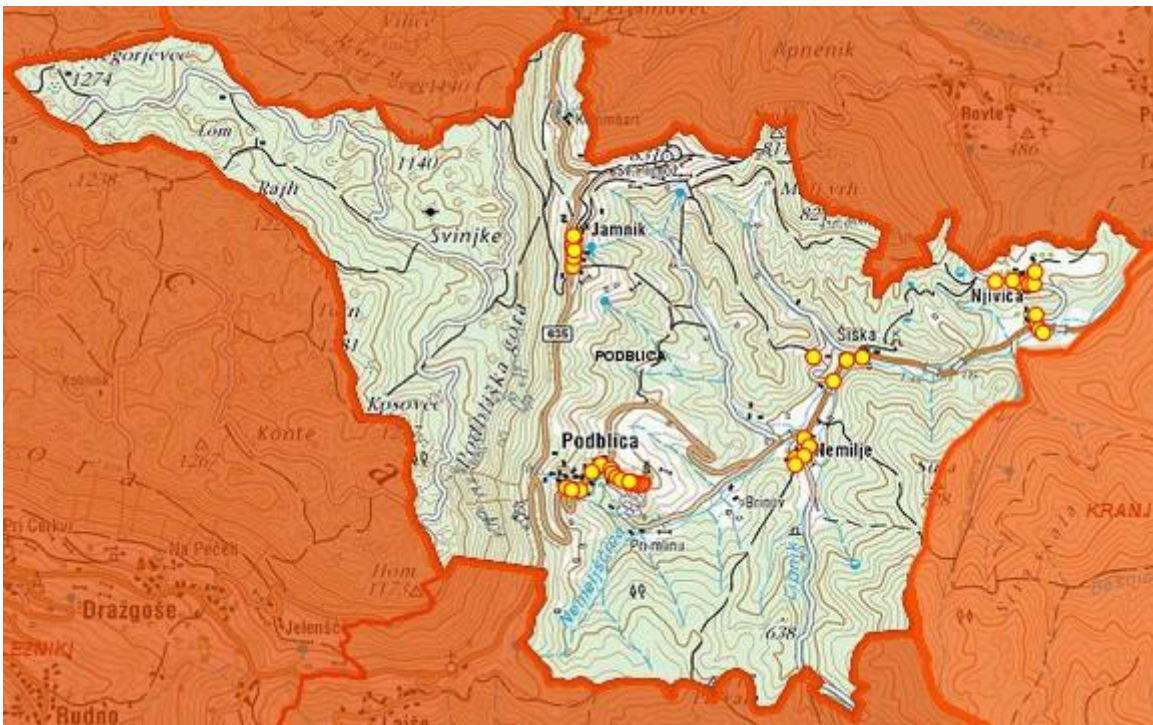
Priloga 15: Omrežje javne razsvetljave v KS Mavčiče (iObčina)



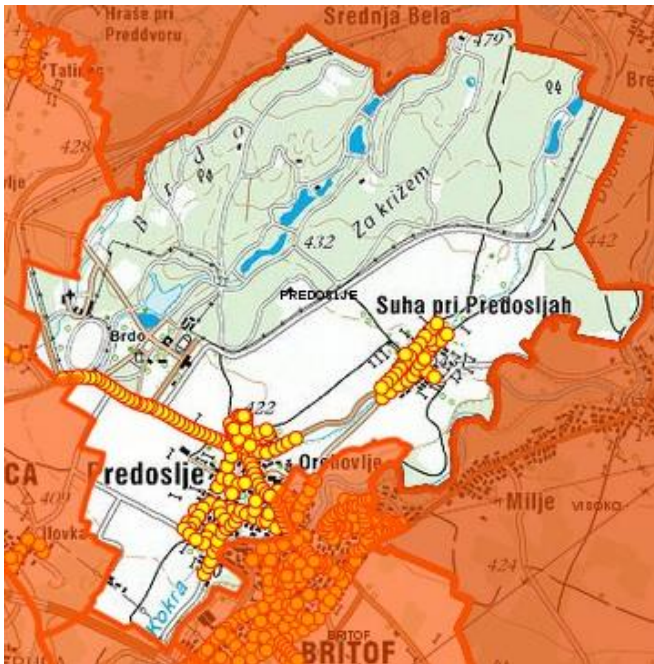
Priloga 16: Omrežje javne razsvetljave v KS Planina (iObčina)



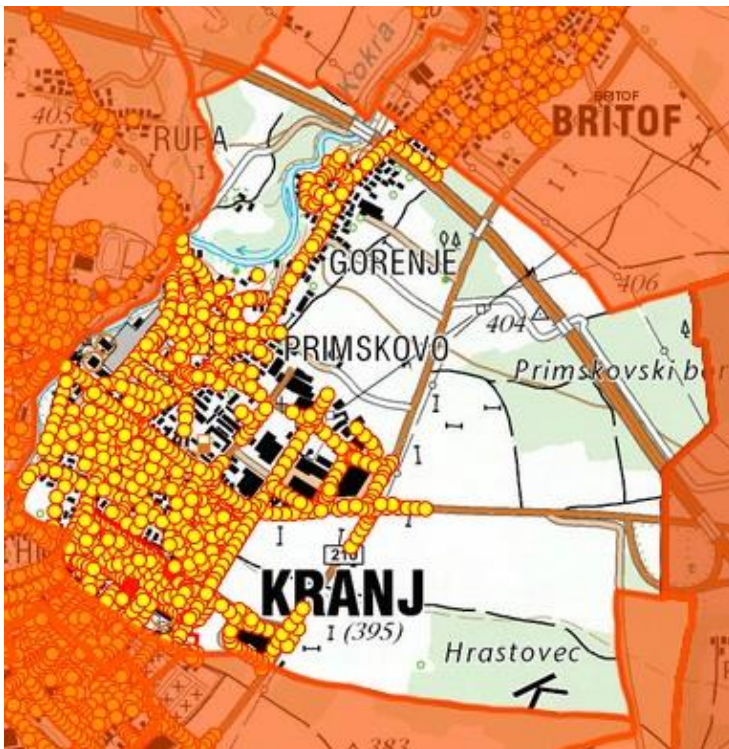
Priloga 17: Omrežje javne razsvetljave v KS Podblica (iObčina)



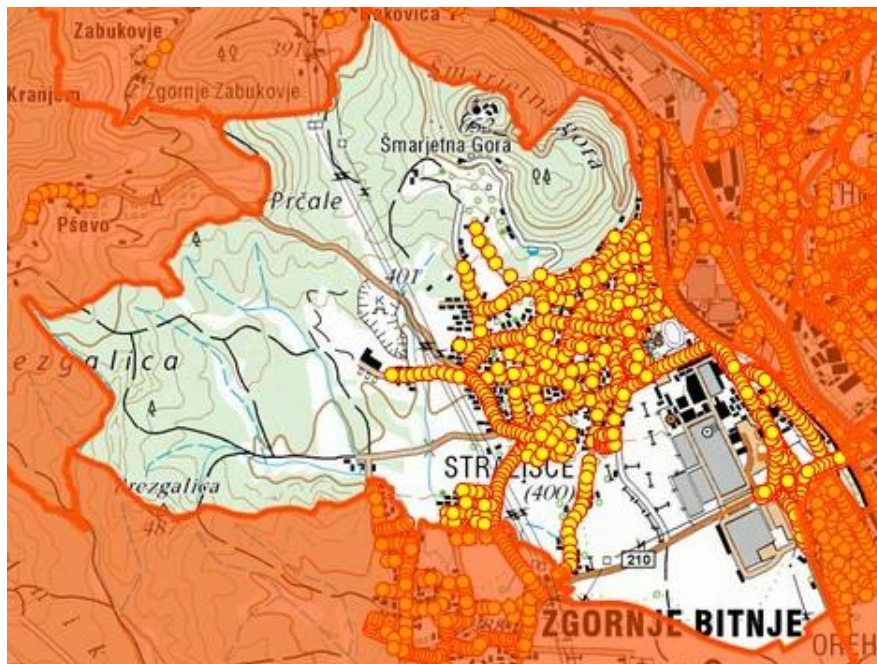
Priloga 18: Omrežje javne razsvetljave v KS Predoslje (iObčina)



Priloga 19: Omrežje javne razsvetljave v KS Primskovo (iObčina)



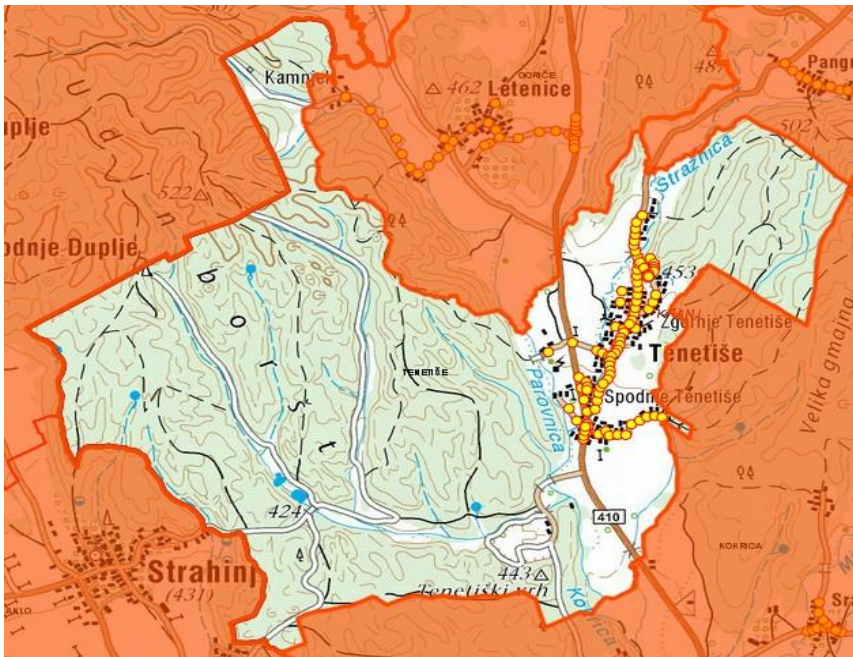
Priloga 20: Omrežje javne razsvetljave v KS Stražišče (iObčina)



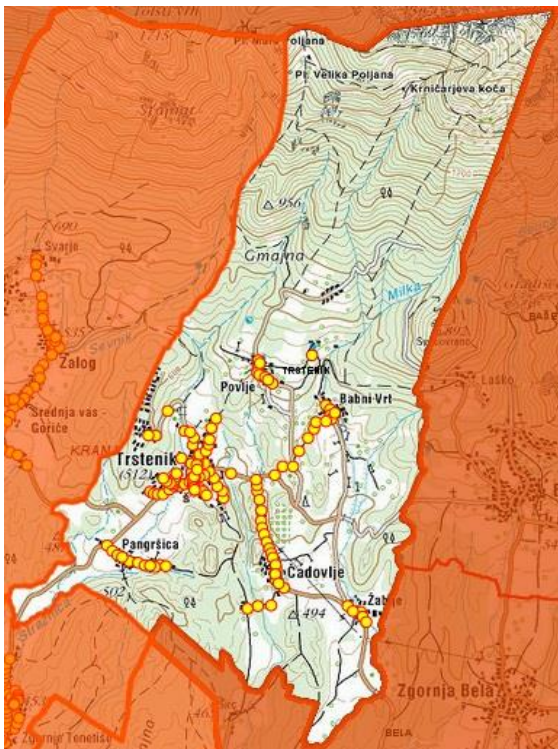
Priloga 21: Omrežje javne razsvetljave v KS Struževo (iObčina)



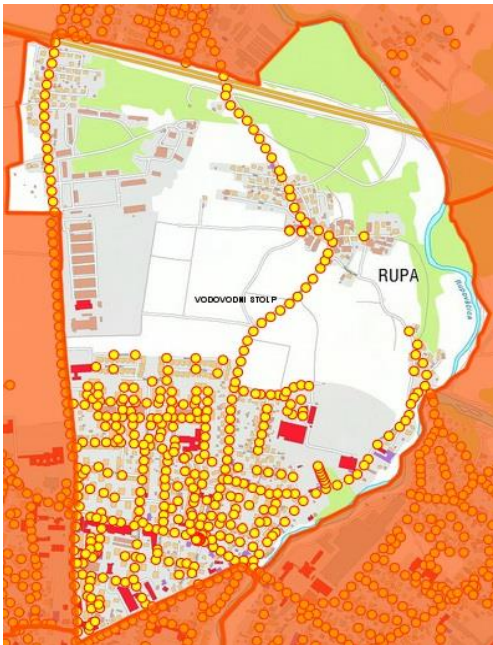
Priloga 22: Omrežje javne razsvetljave v KS Tenetiše (iObčina)



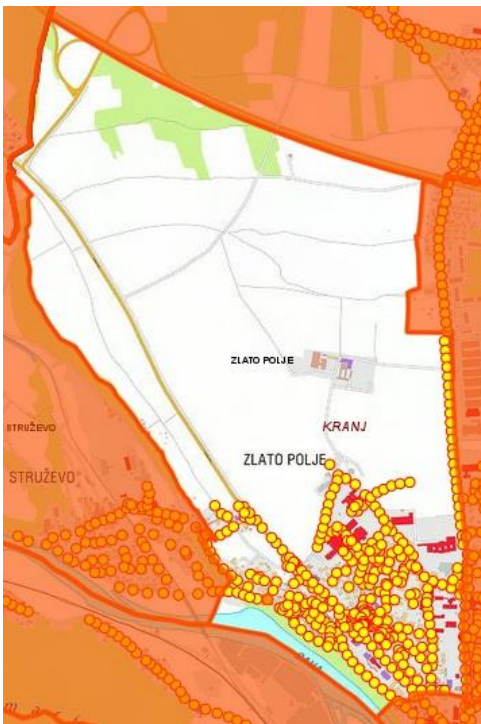
Priloga 23: Omrežje javne razsvetljave v KS Trstenik (iObčina)



Priloga 24: Omrežje javne razsvetljave v KS Vodovodni stolp (iObčina)



Priloga 25: Omrežje javne razsvetljave v KS Zlato polje (iObčina)



Priloga 26: Omrežje javne razsvetljave v KS Žabnica (iObčina)

