

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:

Miklavžin, V., 2012. Stroški komunalnega opremljanja zemljišč in prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč. Magistrska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 282 str.

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:

Miklavžin, V., 2012. Stroški komunalnega opremljanja zemljišč in prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč. M.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 282 pp.

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo

Jamova c. 2
1115 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si



INTERDISCIPLINARNI
PODIPLOMSKI ŠTUDIJ
PROSTORSKEGA
IN URBANISTIČNEGA
PLANIRANJA

Kandidatka:

VLASTA MIKLAVŽIN, univ. dipl. inž. geod.

**STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA
ZEMLJIŠČ IN PRISPEVEK K VREDNOSTI STAVBNIH
ZEMLJIŠČ**

Magistrsko delo štev.: 66/IP

**COSTS OF SITE DEVELOPMENT WORK
AND CONTRIBUTION TO THE BUILDING
LAND VALUE**

Master of Science Thesis No.: 66/IP

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:

prof. dr. Andrej Pogačnik

Člana komisije:

izr. prof. dr. Albin Rakar
prof. dr. Ivo Lavrač, UL EF

Ljubljana, 24. oktober 2012

»Ta stran je namenoma prazna«

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Vlasta Miklavžin, univ. dipl. inž. geod., izjavljam, da sem avtorica magistrskega dela z naslovom: »Stroški komunalnega opremljanja zemljišč in prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, oktober 2012

Podpis:

IZJAVA O PREGLEDU DELA

Delo so si ogledali:

Izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, Inštituta za komunalno gospodarstvo

Izr. prof. dr. Albin Rakar, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za gradbeništvo, Inštitut za komunalno gospodarstvo

Prof. dr. Ivo Lavrač, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, Katedra za ekonomijo

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332:338.465(497.4)(043.3)
- Avtor:** Vlasta Miklavžin
- Mentorica:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Naslov:** Stroški komunalnega opremljanja zemljišč in prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč
- Obseg in oprema:** 282 str., 36 pregl., 33 sl., 2 pril.
- Ključne besede:** stroški komunalne opreme, komunalni prispevek, prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Izveček

Magistrsko delo obravnava komunalno opremljanje zemljišč; razmerje med stroški komunalne opreme (S), komunalnim prispevkom (KP) in povečanjem vrednosti stavbnih zemljišč (PV) zaradi komunalne opremljenosti. Za gradnjo objektov mora biti zemljišče komunalno opremljeno, kar pomeni zagotovljena komunalna oprema in poravnani tudi komunalni prispevek. Komunalna oprema predstavlja znaten strošek za investitorja. Komunalni prispevek je prispevek investitorja k vsem stroškom za komunalno opremo, zato predpostavljamo, da je komunalni prispevek manjši od stroškom gradnje komunalne opreme. Predpostavljamo tudi, da se vrednost zemljišča s komunalnim opremljanjem poveča, vendar manj kot za višino stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka oziroma, da komunalna oprema prispeva k vrednosti zemljišča manj, kot znašajo stroški njegove opreme in komunalni prispevek. Magistrsko delo prikazuje, kateri stroški so vključeni v komunalno opremljanje zemljišč, kolikšna je razlika v vrednosti komunalno opremljenih in neopremljenih zemljišč na trgu nepremičnin, predstavljen pa je tudi izračun in odmera komunalnega prispevka. V praktičnem delu naloge so za osem (8) območij v Savinjski statistični regiji, predvidenih za komunalno opremljanje, izračunani vsi trije parametri, stroški komunalnega opremljanja, komunalni prispevek in prispevek (komunalne opreme) k vrednosti stavbnih zemljišč. Narejena je analiza parametrov in njihova medsebojna primerjava z ugotovitvami vzrokov za rezultate primerjave. Naloga na praktičnih primerih ugotavlja odnose med tremi spremenljivkami (spremenljivimi parametri). Ugotovljeno je bilo, da je v večini primerov prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča zaradi komunalnega opremljanja večji od stroškov komunalnega opremljanja in višine komunalnega prispevka, zaradi česar nismo v celoti potrdili zastavljenih hipotez.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 332:338.465(497.4)(043.3)
Author: Vlasta Miklavžin
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Title: Costs of Site Development Work and Contribution to the Building Land Value
Notes: 282 p., 36 tab., 33 fig., 2 enc.
Key words: costs of communal equipment, communal contribution, contribution (of communal equipment) to the value of building sites

Abstract

The master's thesis deals with site development work; the relationship between costs of municipal infrastructure (C), public utilities charge (PU) and the enlargement of building land value (EV) due to the municipal infrastructure. With the intention to build, the building land has to be developed, which means municipal infrastructure has to be provided and the public utilities charge settled as well. The municipal infrastructure represents a considerable cost for the investors. Public utilities charge is a contribution of the investor to all costs of municipal infrastructure. We assume therefore that the public utilities charge is smaller than the construction costs of the municipal infrastructure. We assume as well that the building land value grows with the site development work but for less than the amount of costs of its municipal infrastructure and public utilities charge which means that municipal infrastructure contributes to the building land value less than the costs of infrastructure and public utilities amount to. The master's thesis demonstrates how big the costs are included in the site development work. It shows the difference in the value of developed and undeveloped building land on the estate market. It also represents the calculation and assessment of public utilities charge. In the practical part of the thesis all three parameters have been calculated, i.e. costs of municipal infrastructure, public utilities charge and contribution (of the municipal infrastructure) to the building land value for eight (8) areas in the Savinjska region intended for the site development work. The analysis of the parameters and their interacting comparison has been made, together with the establishment of causes for the results of the comparison. The thesis finds out the relations between the three changing parameters on the basis of practical examples. It was established that the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure is in most cases higher than the costs of municipal infrastructure and the amount of public utilities charge, therefore the hypotheses have not been fully confirmed.

ZAHVALA

Najlepša hvala mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač za veliko pomoč, usmeritve in koristne nasvete pri pisanju magistrskega dela.

Hvala družini, prijateljem in kolegom za pomoč in podporo ter vsem ostalim, ki so kakorkoli pripomogli k uspešnemu zaključku magistrskega dela.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
1.1	Namen in cilj magistrskega dela.....	3
1.2	Hipoteze	5
1.3	Delovni postopek in metoda dela.....	6
1.3.1	Viri podatkov	9
1.4	Povzetek del z obravnavanega področja.....	10
1.4.1	Uvod	10
1.4.2	Povzetek del.....	11
1.5	Pravni predpisi.....	40
1.5.1	Pravni predpisi	42
1.5.2	Primerjava pravnih predpisov	51
2	STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	58
2.1	Komunalna oprema stavbnih zemljišč.....	60
2.1.1	Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč	60
2.1.2	Komunalna oprema.....	61
2.2	Stroški komunalnega opremljanja	63
2.2.1	Stroški gradbenih del	63
2.2.2	Stroški komunalnega opremljanja zemljišč	68
2.3	Praksa v Sloveniji in tujini.....	75
2.3.1	Komunalno opremljanje zemljišč v Zvezni republiki Nemčiji.....	75
2.3.2	Primerjava Slovenije z ZRN na področju komunalnega opremljanja	78
3	KOMUNALNI PRISPEVEK.....	81
3.1	Sorazmerni delež investitorjev k stroškom izgradnje komunalne infrastrukture	82
3.2	Temeljna načela za obračunavanje komunalnega prispevka	84
3.3	Komunalni prispevek	85
3.3.1	Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka.....	88
3.4	Program opremljanja	89

3.5	Podlage za odmero komunalnega prispevka	91
3.5.1	Stroški kot podlaga za obračunavanje komunalnega prispevka.....	92
3.6	Praksa v Sloveniji in tujini	95
3.6.1	Komunalni prispevek v Zvezni republiki Nemčiji.....	96
3.6.2	Primerjava Slovenije z ZRN na področju komunalnega prispevka	97
4	PRISPEVEK K VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....	101
4.1	Vrednotenje nepremičnin	101
4.1.1	Tržna načela vrednotenja nepremičnin	102
4.2	Tržno vrednotenje stavbnih zemljišč.....	103
4.2.1	Faktorji, ki vplivajo na tržne vrednosti stavbnih zemljišč	104
4.3	Metode vrednotenja stavbnih zemljišč.....	105
4.4	Podatki o tržni vrednosti stavbnih zemljišč.....	108
4.4.1	Evidenca zemljiških transakcij.....	108
4.5	Prispevek k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja zemljišča in razvojne stopnje zemljišča.....	110
4.6	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč	115
4.6.1	Vrednost komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč	115
4.6.2	Prispevek komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč.....	115
5	ANALIZA PRISPEVKA K VREDNOSTI NEZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA, STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA IN KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBRAVNAVANIH OBMOČJIH	118
5.1	Območja komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč	118
5.2	Prispevek k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč	121
5.3	Janezovo polje.....	124
5.3.1	Predstavitev območja	124
5.3.2	Komunalna oprema	127
5.3.3	Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč	128
5.3.4	Komunalni prispevek	131
5.3.5	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč	132
5.3.6	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti	134

5.4	Bič.....	135
5.4.1	Predstavitev območja.....	135
5.4.2	Komunalna oprema.....	138
5.4.3	Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.....	139
5.4.4	Komunalni prispevek.....	142
5.4.5	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč.....	143
5.4.6	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti.....	146
5.5	Krahelnovo	147
5.5.1	Predstavitev območja.....	148
5.5.2	Komunalna oprema.....	150
5.5.3	Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.....	151
5.5.4	Komunalni prispevek.....	154
5.5.5	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč.....	155
5.5.6	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti.....	157
5.6	Gneč	158
5.6.1	Predstavitev območja.....	159
5.6.2	Komunalna oprema.....	161
5.6.3	Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.....	162
5.6.4	Komunalni prispevek.....	165
5.6.5	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč.....	167
5.6.6	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti.....	169
5.7	Breg pri Polzeli.....	170
5.7.1	Predstavitev območja.....	171
5.7.2	Komunalna oprema.....	174
5.7.3	Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.....	174
5.7.4	Komunalni prispevek.....	178
5.7.5	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč.....	180
5.7.6	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti.....	182
5.8	Male Braslovče	183
5.8.1	Predstavitev območja.....	184
5.8.2	Komunalna oprema.....	186
5.8.3	Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.....	187

5.8.4	Komunalni prispevek	190
5.8.5	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč	193
5.8.6	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti	196
5.9	Šmatevž	197
5.9.1	Predstavitev območja	198
5.9.2	Komunalna oprema	200
5.9.3	Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč	201
5.9.4	Komunalni prispevek	205
5.9.5	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč	209
5.9.6	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti	211
5.10	Vinska Gora	212
5.10.1	Predstavitev območja	212
5.10.2	Komunalna oprema	215
5.10.3	Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč	216
5.10.4	Komunalni prispevek	218
5.10.5	Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč	222
5.10.6	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti	224
6	REZULTATI	226
6.1	Primerjava območij, ugotovitve in komentar	227
6.1.1	Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti za vsa območja	230
6.1.2	Primerjava spremenljivk po vseh območjih z isto komunalno opremo (ceste, vodovod, kanalizacija, elektrika)	235
6.1.3	Ugotovitve in komentar	241
6.2	Uporabnost rezultatov	245
7	ZAKLJUČEK	247
8	POVZETEK	257
9	SUMMARY	261

VIRI IN LITERATURA	265
---------------------------------	------------

PRILOGE.....	281
---------------------	------------

Priloga A: Komunalna oprema

Priloga B: Stroški komunalnega opremljanja

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primerjava pravnih predpisov po posameznih parametrih	52
Preglednica 2:	Struktura cen nekaterih komunalnih vodov in prometnih površin, za kvadratni meter (m ²) komunalno opremljenega zemljišča	72
Preglednica 3:	Povprečna cena za m ² komunalno opremljenega in neopremljenega zemljišča za Savinjsko in Koroško statistično regijo	122
Preglednica 4:	Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Janezovo polje.....	128
Preglednica 5:	Obračun stroškov po zadnji situaciji, brez DDV; dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)	130
Preglednica 6:	Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Bič	139
Preglednica 7:	Rekapitulacija stroškov v ponudbi izbranega izvajalca za komunalno ureditev, po posameznih vrstah infrastrukture ali del; dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)	141
Preglednica 8:	Obračunski stroški gradnje komunalne opreme, preračunani na enoto mere, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Bič	143
Preglednica 9:	Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Krahelnovo	152
Preglednica 10:	Ocena vseh stroškov iz projektantskega predračuna po vrstah komunalne opreme – predvidena ocena stroškov za celotno izvedbo novega omrežja (EUR); dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)	153
Preglednica 11:	Obračunski stroški gradnje komunalne opreme, preračunani na enoto mere, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Krahelnovo	154
Preglednica 12:	Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Gneč	163

Preglednica 13:	Ocena vseh stroškov iz projektantskega predračuna v PGD (EUR); dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)	164
Preglednica 14:	Obračunski stroški gradnje komunalne opreme, preračunani na enoto mere, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Gneč	166
Preglednica 15:	Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Breg pri Polzeli	175
Preglednica 16:	Podatki o stroških podjetja Elektro Celje d.d. v zvezi z elektrifikacijo NN priključkov v zaselku Savinjski log (EUR), brez DDV	177
Preglednica 17:	Ocena stroškov in dolžine za štiri vrste komunalne opreme, z DDV; strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)	177
Preglednica 18:	Obračunski stroški gradnje komunalne opreme, preračunani na enoto mere, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Breg pri Polzeli	179
Preglednica 19:	Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Male Braslovče	188
Preglednica 20:	Predvidena komunalna oprema na ureditvenem območju za celotno komunalno infrastrukturo; dolžina in povprečni (ocenjen) strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike).....	189
Preglednica 21:	Povprečni stroški – skupno za vse vrste novo predvidene komunalne infrastrukture, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Male Braslovče.....	191
Preglednica 22:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po posameznih vrstah komunalne opreme, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Občine Braslovče in naselja Male Braslovče za vodovod.....	192
Preglednica 23:	Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Šmatevž.....	202
Preglednica 24:	Predlog investitorja glede izvedbe infrastrukture za šest (6) novih objektov, s podatki o stroških za tri (3) vrste komunalne infrastrukturi, navedenih v	

	Aneksu; dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)	204
Preglednica 25:	Predračun za nizkonapetostno električno omrežje iz PGD projekta za dve hiši.....	205
Preglednica 26:	Povprečni stroški – skupno za vse vrste nove komunalne infrastrukture po posameznih obračunskih območjih, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Šmatevž	207
Preglednica 27:	Preračun obračunskih stroškov na merske enote po posameznih vrstah komunalne opreme, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Občine Braslovče in naselja Šmatevž za vodovod	207
Preglednica 28:	Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Vinska Gora	216
Preglednica 29:	Stroški in izmerjena dolžina komunalnih vodov v programu opremljanja; strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike).....	218
Preglednica 30:	Cena opremljanja, povprečni stroški, za posamezna obračunska območja vrst komunalne opreme in skupno za vse vrste komunalne infrastrukture, EUR/m ² parcele in EUR/m ² neto tlorisne površine objekta, na območju Vinska Gora.....	220
Preglednica 31:	Enotna klasifikacija vrst objektov, faktor dejavnosti K.....	221
Preglednica 32:	Površine stavbnih zemljišč za gradnjo (PP), neto tlorisne površine objektov (NTP) ter dolžine in gostote vodov – cest (C), vodovoda (V), kanalizacije (K), elektrike (E).....	228
Preglednica 33:	Viri stroškov komunalnega opremljanja zemljišč osmih (8) obravnavanih območij	228
Preglednica 34:	Primerjava stroškov na enoto površine parcel (EUR/m ²) iz programov opremljanja, PGD ali PZI in dejanskih stroškov za primerljiva območja	231
Preglednica 35:	Primerjava dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd), komunalnega prispevka (KP) in prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih	232

Preglednica 36: Primerjava dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd4) in komunalnega prispevka (KP4) za štiri vrste komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) ter prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih, rangirano glede na razmerje med spremenljivkami 236

LIST OF TABLES

Table 1:	Comparison of legal regulations according to the individual parameters	52
Table 2:	Structure of the prices of some communal lines and traffic areas per square meter (m ²) of developed building land	72
Table 3:	Average price per m ² of developed and undeveloped building land for the Koroška and Savinjska statistical region	122
Table 4:	Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Janezovo polje	128
Table 5:	Cost accounts after the last building situation, excluding VAT (value added tax); length and cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)	130
Table 6:	Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Bič	139
Table 7:	Recapitulation of the costs in an offer of the selected implementator for communal settlement according to individual types of infrastructure or work; length and cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)	141
Table 8:	Accounting costs of municipal infrastructure building, calculated per unit of measure, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area Bič	143
Table 9:	Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Krahelnovo	152
Table 10:	An estimate of all costs deriving from the design estimate by types of municipal infrastructure – estimated costs for the entire implementation of the new network (EUR); length and cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)	153

Table 11:	Accounting costs of municipal infrastructure building, calculated per unit of measure, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area Krahelnovo	154
Table 12:	Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Gneč	163
Table 13:	An estimate of all costs deriving from the design estimate in DCPm (EUR); length and cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)	164
Table 14:	Accounting costs of municipal infrastructure building, calculated per unit of measure, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area Gneč	166
Table 15:	Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Breg pri Polzeli	175
Table 16:	Information on costs of the firm Elektro Celje, with regard to electrification of low tension connectors in the hamlet Savinjski log (EUR), excluding VAT.....	177
Table 17:	An estimate of costs and length of four types of municipal infrastructure, including VAT; the cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)	177
Table 18:	Accounting costs of the municipal infrastructure building, calculated per unit of measure, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area Breg pri Polzeli	179
Table 19:	Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Male Braslovče.....	188
Table 20:	Anticipated municipal infrastructure in the planning area for the whole municipal infrastructure; length and (estimated) average cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity).....	189

Table 21:	Average costs – the same for all types of new anticipated municipal infrastructure, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area Male Braslovče191
Table 22:	Calculation of accounting costs per measure units by individual types of municipal infrastructure, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area of the Municipality Braslovče and the settlement Male Braslovče in regard to water supply.....192
Table 23:	Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Šmatevž.....202
Table 24:	Investor's advice on the implementation of infrastructure of six (6) new buildings, with information on costs of three (3) types of municipal infrastructure indicated in Annex; length and cost of unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity).....204
Table 25:	An estimate of low tension electricity network from the DCPm for two houses205
Table 26:	Average costs – the same for all types of new municipal infrastructure by individual accounting areas, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area Šmatevž.....207
Table 27:	Calculation of accounting costs per measure units by individual types of municipal infrastructure, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area of the Municipality Braslovče and the settlement Šmatevž in regard to water supply207
Table 28:	Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Vinska Gora.....216
Table 29:	Costs and measured length of communal lines in the program of equipping; cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity).....218
Table 30:	Price of equipping, average costs of individual accounting areas for types of municipal infrastructure and the same for all types of municipal

	infrastructure together, EUR/m ² of plot and EUR/m ² of net ground plan area of the building, in the area Vinska Gora	220
Table 31:	Uniform classification of types of buildings, activity factor K.....	221
Table 32:	Area (square dimension) of building plots (PP), net ground plan area of buildings (NTP) and length and density of lines – roads (C), water supply (V), sewer (K), electricity (E)	228
Table 33:	Sources of costs of site development work of eight (8) areas in question .	228
Table 34:	Comparison of costs per unit of area of plot (EUR/m ²) between the programs of equipping, DCPm or DCPf and the actual costs of comparable areas.....	231
Table 35:	Comparison of actual costs between municipal infrastructure (Sd), public utilities charge (KP) and the enlargement of building land value due to municipal infrastructure (PV) by areas in question, ranked according to the relationship between variables	232
Table 36:	Comparison of the actual costs of municipal infrastructure (Sd4) and public utilities charge (KP4) for four types of municipal infrastructure (roads, water supply, sewer, electricity) and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure (PV), by areas in question, ranked according to the relationship between variables	236

KAZALO SLIK

Slika 1:	Delitev stroškov za stavbno zemljišče	69
Slika 2:	Skupni stroški komunalne infrastrukture za opremljanje zemljišč za gradnjo	77
Slika 3:	Delitev komunalne infrastrukture z vidika financiranja komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.....	87
Slika 4:	Shema stopničastega razčlenjevanja cene zemljišč.....	111
Slika 5:	Lega sedmih lokalnih skupnosti v Sloveniji, znotraj upravnih enot Mozirje (zeleno), Velenje (rumeno) in Žalec (rdeče)	120
Slika 6:	Lega Savinjske regije v Sloveniji; Savinjska statistična regija.....	120
Slika 7:	Lega Občine Ljubno v Sloveniji; lega območja Janezovo polje v Občini Ljubno	124
Slika 8:	Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Janezovo polje je označena z rdečo črto	125
Slika 9:	Prikaz območja Janezovo polje v naravi s ceste, z južne strani	126
Slika 10:	Lega Občine Nazarje v Sloveniji; lega območja Bič v Občini Nazarje.....	135
Slika 11:	Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Bič je označena z rdečo črto	136
Slika 12:	Prikaz območja Bič v naravi s ceste, s severovzhodnega vogala.....	137
Slika 13:	Lega Občine Mozirje v Sloveniji; lega območja Krahelnovo v Občini Mozirje	147
Slika 14:	Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Krahelnovo je označena z rdečo črto	148
Slika 15:	Prikaz območja Krahelnovo v naravi s ceste, s severovzhodne strani.....	149
Slika 16:	Lega Občine Šmartno ob Paki v Sloveniji; lega območja Gneč v Občini Šmartno ob Paki.....	158
Slika 17:	Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Gneč je označena z rdečo črto	159
Slika 18:	Prikaz območja Gneč v naravi s ceste, ki pelje mimo, severozahodno nad območjem.....	160

Slika 19:	Lega Občine Polzela v Sloveniji; lega območja Breg pri Polzeli v Občini Polzela	170
Slika 20:	Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Breg pri Polzeli je označena z rdečo črto.....	171
Slika 21:	Prikaz območja Breg pri Polzeli v naravi s ceste na vzhodnem vogalu	172
Slika 22:	Tipi hiš »Aurora«, »Vesta« in »Diana«	173
Slika 23:	Lega Občine Braslovče v Sloveniji; lega območja Male Braslovče v Občini Braslovče	183
Slika 24:	Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Male Braslovče je označena z rdečo črto.....	184
Slika 25:	Prikaz območja Male Braslovče v naravi z jugovzhodne meje območja	185
Slika 26:	Lega Občine Braslovče v Sloveniji; lega območja Šmatevž v Občini Braslovče	197
Slika 27:	Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Šmatevž je označena z rdečo črto, 10 in 6 (južneje) parcel.....	198
Slika 28:	Prikaz območja Šmatevž v naravi z nove ceste na severozahodnem vogalu šestih novih parcel	199
Slika 29:	Lega Mestne občine Velenje v Sloveniji; lega območja Vinska Gora v Mestni občini Velenje.....	212
Slika 30:	Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Vinska Gora je označena z rdečo črto.....	213
Slika 31:	Prikaz območja Vinska Gora v naravi z griča preko ceste na zahodni meji	214
Slika 32:	Grafikon primerjave dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd), komunalnega prispevka (KP) in prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih.....	233
Slika 33:	Grafikon primerjave dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd4) in komunalnega prispevka (KP4) za štiri vrste komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) ter prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih	237

LIST OF FIGURES

Figure 1: Distribution of costs for building land	69
Figure 2: Total costs of municipal infrastructure for site development work	77
Figure 3: Distribution of municipal infrastructure with respect to financing the site development work	87
Figure 4: Scheme of segmenting the price of building land on the steps	111
Figure 5: Location of seven local communities in Slovenia inside the administrative units Mozirje (green), Velenje (yellow) and Žalec (red)	120
Figure 6: Location of the Savinjska region in Slovenia; the Savinjska statistical region...	120
Figure 7: Location of the municipality Ljubno in Slovenia; location of the area Janezovo polje in the municipality Ljubno	124
Figure 8: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Janezovo polje is marked with red line	125
Figure 9: Display of the area Janezovo polje from the road from the south side	126
Figure 10: Location of the municipality Nazarje in Slovenia; location of the area Bič in the municipality Nazarje	135
Figure 11: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Bič is marked with red line	136
Figure 12: Display of the area Bič from the road from the northeastern corner	137
Figure 13: Location of the municipality Mozirje in Slovenia; location of the area Krahelnovo in the municipality Mozirje	147
Figure 14: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Krahelnovo is marked with red line	148
Figure 15: Display of the area Krahelnovo from the road from the northeastern side	149
Figure 16: Location of the municipality Šmartno ob Paki in Slovenia; location of the area Gneč in the municipality Šmartno ob Paki	158
Figure 17: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Gneč is marked with red line	159
Figure 18: Display of the area Gneč from the road passing by northwest of the area.....	160
Figure 19: Location of the municipality Polzela in Slovenia; location of the area Breg pri Polzeli in the municipality Polzela.....	170

Figure 20: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Breg pri Polzeli is marked with red line	171
Figure 21: Display of the area Breg pri Polzeli from the road in the eastern corner	172
Figure 22: Types of houses »Avrora«, »Vesta« and »Diana«.....	173
Figure 23: Location of the municipality Braslovče in Slovenia; location of the area Male Braslovče in the municipality Braslovče	183
Figure 24: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Male Braslovče is marked with red line	184
Figure 25: Display of the area Male Braslovče from the southeastern border of the area...	185
Figure 26: Location of the municipality Braslovče in Slovenia; location of the area Šmatevž in the municipality Braslovče	197
Figure 27: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Šmatevž is marked with red line, 10 and 6 (more to the south) plots.....	198
Figure 28: Display of the area Šmatevž from the new road in the northwestern corner of six new plots.....	199
Figure 29: Location of the municipality Velenje in Slovenia; location of the area Vinska Gora in the municipality Velenje.....	212
Figure 30: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Vinska Gora is marked with red line	213
Figure 31: Display of the area Vinska Gora from a hill across the road on the western border	214
Figure 32: Comparison chart of the actual costs of municipal infrastructure (Sd), public utilities charge (KP) and the enlargement of building land value due to municipal infrastructure (PV), by areas in question	233
Figure 33: Comparison chart of the actual costs of municipal infrastructure (Sd4) and public utilities charge (KP4) for four types of municipal infrastructure (roads, water supply, sewer, electricity) and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure (PV), by areas in question	237

SLOVAR KRATIC

ARSO (ang. **SEA**) – Agencija Republike Slovenije za okolje (Slovenian Environment Agency)

BauGB – Baugesetzbuch

C, RC, LC, JP – cesta, regionalna cesta, lokalna cesta, javna pot

ČN – čistilna naprava

DDV – davek na dodano vrednost

DIIP – dokument identifikacije investicijskega projekta

DOF – digitalni ortofoto, metrični aeroposnetek

E, NN, NNEL – elektrika, nizkonapetostni elektrovod

ETN – Evidenca trga nepremičnin

EUP – enota urejanja prostora

GD – gradbeno dovoljenje

GIS – Geodetski inštitut Slovenije

GJI – gospodarska javna infrastruktura

GP – gradbena parcela

GURS (ang. **SMARS**) – Geodetska uprava Republike Slovenije (The Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia)

IDP – idejni projekt

IDZ – idejna zasnova

IP – investicijski program

JR – javna razsvetljava

K, FK, MK – kanalizacija, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija

K+P+N+IP/M – klet + pritličje + nadstropje + izkoriščeno podstrešje / mansarda

KO – katastrska občina

KP (ang. **PU**) – komunalni prispevek (public utilities charge)

KS – kataster stavb

LN – lokacijski načrt

LUZ (ang. **UPIL**) – Ljubljanski urbanistični zavod (The Urban Planning Institute of Ljubljana)

MKGP – Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

MOP (ang. **MESP**) – Ministrstvo za okolje in prostor (Ministry of the Environment and Spatial Planning)

MSOV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

MVN – Množično vrednotenje nepremičnin

NTP – neto tlorisna površina

O, OO, EO – odpadki, ravnanje z odpadki, odlagališče odpadkov, ekološki otok

OLN – občinski lokacijski načrt

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

P – plin, plinovodno omrežje

PE – populacijska enota (en človek)

PGD (ang. **DCPm**) – projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (Design for Construction Permit)

PIA – prostorski izvedbeni akt

PISO (ang. **GISM**) – Prostorski informacijski sistem občin (Geospatial Information System for Municipalities)

PIZ – projekt za izvedbo

PO – program opremljanja

PP – površina (gradbene) parcele, površina stavbnega zemljišča za gradnjo

PUP – prostorski ureditveni pogoji

PV (ang. **EV**) – prispevek k vrednosti (enlargement of building land value)

PZI (ang. **DCPf**) – projekt za izvedbo (Design for Construction Performance)

REN – Register nepremičnin

RRA (ang. **RDA**) – Regionalna razvojna agencija (Regional Development Agency)

S, Sd (ang. **C, Ca**) – stroški, dejanski stroški (costs, actual costs)

SSKJ – Slovar slovenskega knjižnega jezika

SURS (ang. **SORS**) – Statistični urad Republike Slovenije (Statistical Office of the Republic of Slovenia)

TK, KTV, KRS – telekomunikacije, kabelska televizija, kabelski razdelilni sistem

TP – transformatorska postaja

UG ZGO – Uradno glasilo zgornjesavinjskih občin

UL RS (ang. **OG RS**) – Uradni list Republike Slovenije (Official Gazette of the Republic of Slovenia)

UN – ureditveni načrt

UP – urbanistična pogodba

UV MOV – Uradni vestnik Mestne občine Velenje

V – vodovod

ZGO – Zakon o graditvi objektov

ZK – zemljiški kataster / zemljiška knjiga

ZK GJI – zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture

ZN (ang. **TPS**) – zazidalni načrt (Town-planning Scheme)

ZPNačrt – Zakon o prostorskem načrtovanju

ZSZ (ang. **CLA**) – Zakon o stavbnih zemljiščih (Construction Land Act)

ZVN – Zbirka vrednotenja nepremičnin

1 UVOD

Cilj prostorskega načrtovanja je omogočiti skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (3. člen Zakona o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt, UL RS št. 33/07, 108/09). V procesu prostorskega načrtovanja z opredeljevanjem namenske rabe prostora razmeščamo človekove dejavnosti in hkrati usklajujemo različne potrebe in interese razvoja. Pri tem opredeljujemo tudi stavbna zemljišča, ki so (skladno z ZPNačrt) namenjena graditvi objektov, s katerimi zadovoljimo potrebe in uresničimo interese razvoja. Prostorske ureditve oziroma objekti se lahko izvedejo in služijo svojemu namenu le na komunalno opremljenih zemljiščih. Po ZPNačrt se šteje, da je stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora opremljeno, »če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto«.

Možni posegi in usmeritve v zvezi s posegi v prostor se določajo s prostorskimi akti. Prostorski akt, s katerim se ob upoštevanju državnih usmeritev, razvojnih potreb lokalne skupnosti in varstvenih zahtev določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja lokalne skupnosti, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor, je po veljavni zakonodaji občinski prostorski načrt – OPN. V OPN lokalna skupnost določi vrste komunalne opreme, ki jo je potrebno zgraditi v posameznih enotah urejanja. Opremljanje se izvaja na podlagi programa opremljanja, lahko pa se lokalna skupnost in investitor s pogodbo o opremljanju dogovorita, da investitor sam zgradi komunalno opremo.

Minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe (po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov – ZGO-1B, UL RS št. 126/07) vključuje oskrbo s pitno vodo,

električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste; za druge vrste objektov je minimalna oskrba glede na namen.

Naloga lokalne skupnosti je torej zagotoviti komunalno opremljenost zemljišč. Zagotovljena komunalna opremljenost zemljišč je ena od nalog, ki jih mora lokalna skupnost izpolnjevati, da skladno z Zakonom o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2) na svojem ozemlju zadovoljuje potrebe in interese svojih prebivalcev. Naloge s področja komunalnega opremljanja se nanašajo na lokalne javne službe, vzdrževanje krajevnih cest in drugih javnih površin ter upravljanje s premoženjem, namenjenim za potrebe krajevnega prebivalstva.

Z naraščajočo urbanizacijo se vse bolj postavlja v ospredje zahteva po zadostnem obsegu komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko in drugo kompleksno gradnjo. Zato morajo del stroškov urejanja prevzeti tudi investitorji. Komunalno opremljanje zemljišč sofinancirajo investitorji, ki priključujejo objekte na komunalno opremo. Sorazmerni del stroškov gradnje investitor plača lokalni skupnosti s komunalnim prispevkom, ki je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme in pripada lokalni skupnosti, kjer se zemljišče nahaja.

Pri obračunavanju komunalnega prispevka bi morali upoštevati načelo enakovrednosti dajatve in protidajatve, načelo enakopravnosti zavezancev na območju opremljanja in načelo enake prostorske enote za izračun in odmero. Med drugim bi morali izhajati iz dejanskih stroškov prve izgradnje komunalnih omrežij in naprav, ki jih štejemo med komunalno opremo zemljišč. Žal v praksi obračunavanja komunalnega prispevka v Republiki Sloveniji niti v preteklosti niti danes ne obračunavamo komunalnega prispevka na tej podlagi, temveč izhajamo iz kalkulativnih vrednosti oziroma povprečnine, in poleg nove komunalne opreme upoštevamo v izračunu stroškov še obstoječo.

S prehodom v kapitalistično tržno gospodarstvo se je po letu 1991 v Republiki Sloveniji pričel razvijati tudi prosti trg nepremičnin in s tem trg stavbnih zemljišč. Povpraševanje po komunalno opremljenih zemljiščih se je iz leta v leto povečevalo. Racionalnega investitorja v zvezi s tem zanima, ali se splača kupiti komunalno neopremljeno ali komunalno opremljeno stavbno zemljišče. Investitor se odloča na podlagi razmerja med stroški komunalnega opremljanja zemljišč in prispevka k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja zemljišč.

Stroški komunalnega opremljanja so teoretično gledano dejanski stroški izgradnje nove komunalne opreme, v praksi pa bi morali predstavljati strošek, ki je podlaga za izračun komunalnega prispevka.

1.1 NAMEN IN CILJ MAGISTRSKEGA DELA

Gradnja nepremičnin je v splošnem povezana z znatnimi finančnimi sredstvi. Celotni stroški gradnje vključujejo komunalno opremljanje zemljišč, saj je gradnja dovoljena le na komunalno opremljenih zemljiščih na osnovi veljavnega gradbenega dovoljenja. Rakar (2010) v študiji o opremljanju zemljišč za gradnjo ugotavlja, da so se v praksi gradbena in tudi uporabna dovoljenja v preteklosti izdajala za objekte na neopremljenih stavbnih zemljiščih. Avtor študije (Rakar, 2010) ocenjuje, da je temeljni razlog za neuskkljenost in časovni zamik med gradnjo objektov in opremljanjem zemljišč za gradnjo teh objektov v nepovezanosti zakonodaje s področja urejanja stavbnih zemljišč in s področja graditve objektov. Skladno z ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) se stavbno zemljišče znotraj enote urejanja šteje za opremljeno, če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. ZGO-1B (UL RS št. 126/07) pogojuje izdajo gradbenega dovoljenja z dokazilom, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta. »Če se minimalna komunalna oskrba zagotavlja tako, da se objekt, ki je predmet nameravane gradnje, priključuje na omrežje gospodarske javne infrastrukture, se kot dokazilo za to oskrbo šteje: 1. soglasje o priključitvi, iz katerega izhaja, da je v tej enoti urejanja zgrajena in izročena v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, potrebni za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe, ki je predpisana v prejšnjem odstavku, pa tudi način, kako mora investitor izvesti priključek, da se bo lahko priključil na to infrastrukturo, 2. pogodba o opremljanju, če se v skladu z njo sočasno z gradnjo zagotavlja opremljanje zemljišča s to infrastrukturo in iz katere izhaja tudi način, kako mora investitor izvesti priključek na to infrastrukturo, ali 3. dokaz, da so komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, na katero se

priključuje objekt, vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.« Pri tem po ZGO-1B štejemo kot minimalno komunalno opremo zemljišča za stanovanjski objekt, če ima zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Za izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno tudi dokazilo o plačanem komunalnem prispevku. Za komunalno opremljeno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem torej velja, da je poravnan tudi komunalni prispevek in s tem dovoljena priključitev na komunalno opremo.

Komunalni prispevek je prispevek investitorja k stroškom urejanja stavbnih zemljišč in ima določeno mesto v sistemu financiranja komunalnih dejavnosti. Sistem financiranja komunalnih dejavnosti, glede na povzetke študije o opremljanju zemljišč za gradnjo (Rakar, 2010), ni v celoti nikoli zaživel. Komunalni prispevki, ki zagotavljajo manjkajoča sredstva na področju razširjene reprodukcije, so se spremenili v instrument zaključevanja finančnih konstrukcij in pokrivanja negativnih saldov pri posameznem investicijskem projektu. Razmere v letu 2010 in nastavki za prihodnost kažejo, da komunalni prispevek vedno bolj izgublja svoj prvotni pomen, to je prispevek investitorja k stroškom opremljanja na konkretnem območju, in da ta finančna dajatev vse bolj postaja čista fiskalna dajatev, s katero naj bi lokalne skupnosti v prvi vrsti zagotavljale potreben obseg lastnih sredstev za financiranje projektov okoljske infrastrukture (čistilne naprave, centri za ravnanje z odpadki, in tako dalje).

Namen magistrske naloge je prikazati strukturo stroškov komunalnega opremljanja zemljišč in ugotoviti razmerje med dejanskimi stroški gradnje nove komunalne opreme, prispevkom k vrednosti zemljišča zaradi komunalne opremljenosti in komunalnim prispevkom. Oziroma, v magistrski nalogi iščemo odgovore na vprašanja:

- Kaj je za investitorje ugodneje, ali kupiti komunalno neopremljeno ali komunalno opremljeno zemljišče?
- Kateri in kako visoki so dejanski stroški komunalnega opremljanja?
- Kolikšen je prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč zaradi komunalnega opremljanja zemljišč na prostem trgu?

- Kolikšen je komunalni prispevek v primerjavi z dejanskimi stroški komunalnega opremljanja zemljišč?

V zvezi s tem smo postavili naslednje hipoteze:

1.2 HIPOTEZE

Teoretično gledano naj bi se vrednost stavbnega zemljišča zaradi komunalne opremljenosti povečala toliko, kolikor znašajo dejanski stroški komunalnega opremljanja. Vprašanje je, če ta teoretična predpostavka na odprtem trgu nepremičnin velja. Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča zaradi komunalnega opremljanja je v splošnem v praksi lahko večji ali manjši in zgolj slučajno enak dejanskim stroškom komunalnega opremljanja zemljišč.

Vsota vseh komunalnih prispevkov na območju opremljanja bi morala biti enaka dejanskim stroškom komunalnega opremljanja zemljišč. Glede na to, da v Republiki Sloveniji obstoječa metodologija določanja komunalnega prispevka ne sloni na dejanskih stroških komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, se pojavlja še dodatno vprašanje, v kakšnem razmerju je višina komunalnega prispevka z dejanskimi stroški komunalnega opremljanja zemljišč in s prispevkom k vrednosti stavbnega zemljišča zaradi komunalnega opremljanja zemljišč.

Racionalni investitor, ki namerava na trgu prodati komunalno opremljeno zemljišče, bo kupil komunalno neopremljeno zemljišče samo v primeru, ko so stroški komunalnega opremljanja nižji od prispevka k vrednosti zemljišča zaradi komunalnega opremljanja zemljišč. Sicer bo kupil komunalno opremljeno zemljišče. Teoretično predstavljajo te stroške dejanski stroški izgradnje nove komunalne opreme, praktično pa strošek v obliki komunalnega prispevka.

Glede na navedena izhodišča smo za Republiko Slovenijo postavili naslednje hipoteze:

- **Prispevek k vrednosti (PV)** stavbnega zemljišča zaradi komunalne opremljenosti ni enak **dejanskim stroškom (S)** komunalnega opremljanja, ampak je **manjši**.

- **Komunalni prispevek (KP)** ni enak **dejanskim stroškom (S)** komunalnega opremljanja, ampak je **manjši**.
- **Prispevek k vrednosti (PV)** stavbnega zemljišča zaradi komunalne opremljenosti ni enak **komunalnemu prispevku (KP)**, ampak je **manjši**.

Matematični prikaz hipotez: Trdimo torej, da je **PV < KP < S**.

1.3 DELOVNI POSTOPEK IN METODA DELA

V začetnem delu magistrske naloge je podan pregled obstoječe literature o stroških komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, obračunavanju komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč. Na podlagi tega so oblikovane hipoteze in tem ustrezno metodologija.

V začetku naloge so prikazane teoretične podlage obravnavane tematike magistrskega dela. Analizirana so obstoječa znanstvena in strokovna dela o stroških komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, komunalnem prispevku in prispevku k vrednosti stavbnih zemljišč zaradi komunalnega opremljanja. Poudarek analize je na tem, kako obstoječa dela obravnavajo vsako področje posebej in razmerje med njimi. Torej: stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, komunalni prispevek in prispevek k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja in razmerje med njimi. Sledi analiza veljavne zakonodaje in aktualne prakse, razvidne v veljavnih predpisih in dokumentih lokalnih skupnosti.

V drugem delu magistrske naloge so na konkretnih primerih analizirana razmerja med stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, komunalnim prispevkom in prispevkom k vrednosti stavbnih zemljišč zaradi komunalnega opremljanja. Območje obravnave predstavljajo območja programov komunalnega opremljanja: Janezovo polje, Bič, Krahelnovo, Gneč, Breg pri Polzeli, Male Braslovče, Šmatevž, Vinska Gora. Obravnavana območja so specifična, zato ne moremo rezultate aplicirati na celotno Republiko Slovenijo.

Za Savinjsko in Koroško statistično regijo skupaj je izračunana povprečna višina prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč, zato je v praktični del naloge vključena analiza cen stavbnih zemljišč iz evidence izvedenih transakcij z zemljišči v lokalnih skupnostih Savinjske in Koroške statistične regije.

Podatki (stroški komunalne opreme in cene zemljišč) za empirični del naloge so pridobljeni iz javno dostopnih in internih virov posameznih lokalnih skupnosti in posameznih investitorjev, iz uradnih zbirk podatkov in oglasov. Gre za podatke iz programov opremljanja, podrobnih prostorskih načrtov, evidenc, spletnih strani, nekateri pa so pridobljeni na podlagi telefonskih in osebnih intervjujev.

Pridobljeni podatki so iz različnih časovnih obdobj in se nanašajo na različne faze razvoja zemljišč, zato je bilo potrebno izdelati vsaj pavšalno oceno kakovosti podatkov, jih preračunati na obravnavani datum (junij 2009) in skupni imenovalec (EUR/ m² zemljišča), ki omogoča primerjavo med obravnavanimi območji opremljanja stavbnih zemljišč.

Magistrska naloga je vsebinsko razdeljena na poglavja:

- uvod,
- stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč,
- komunalni prispevek,
- prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč,
- analiza,
- rezultati,
- zaključek,
- povzetek,
- viri in literatura,
- priloge.

Eksplicitno, računsko (kalkulativno) ali mersko pridobljeni ali ocenjeni podatki so kritično presojeni in v nadaljevanju za obdelavo in primerjavo uporabljeni le (naj)kvalitetnejši, tako

imenovane dejanske vrednosti, ki so osnova za končno analizo, primerjavo rezultatov in ugotovitve raziskave.

Dejanski stroški so na podlagi kritične presoje virov s podatki predpostavljeni kot »najboljši« podatki o stroških. Kriteriji za izbor vira »najboljših« podatkov o stroških za pridobitev najboljših, najbolj objektivnih rezultatov raziskave so:

- razpoložljivost vira,
- starost podatkov,
- skladnost s stanjem v naravi,
- vrsta dokumentacije (čim bliže izvedbi del, predpostavljena, predvidena večja točnost podatkov).

Običajno so privzeti podatki, ki predstavljajo tako imenovane najboljše podatke o stroških, prikazani v najnovejšem razpoložljivem viru ali viru z najtočnejšimi podatki o stroških in predstavljajo najboljši približek (pravih) dejanskim stroškom izvedbe del ali po izvedbi komunalnega opremljanja. To načelo je upoštevano v vseh praktičnih primerih komunalnega opremljanja v tej nalogi. Najbolj nazorno se to vidi na primerih Male Braslovče in Šmatevž, kjer je tudi največ virov s podatki o stroških.

Za vsako predstavljeno območje so izračunani dejanski stroški komunalnega opremljanja, komunalni prispevek po veljavnih odlokih lokalne skupnosti in ocenjena vrednost stavbnega zemljišča, če je komunalno opremljeno in komunalno neopremljeno. Izračunana je razlika vrednosti komunalno opremljenega in neopremljenega zemljišča, ki je kot prispevek k vrednosti zemljišča primerjana s komunalnim prispevkom in stroški komunalnega opremljanja. Ker se komunalna oprema območij razlikuje po tem, ali podatki za celotno opremo niso bili na voljo, so zaradi boljše primerljivosti med območji izračunani stroški samo štirih osnovnih vrst komunalne opreme (ceste, vodovod, kanalizacija, električna), ki se povsod pojavlja, ter tudi ti stroški primerjani s komunalnim prispevkom in prispevkom k vrednosti zemljišča zaradi komunalne opremljenosti.

Primerjava treh parametrov je za vsa območja skupaj prikazana v preglednicah in na grafikonih, ki so skupaj s komentarjem primerjave prikazani v rezultatih raziskovalnega dela.

V praktičnem delu naloge je analizirana prostorska, projektna in investicijska dokumentacija, ki je na voljo kot vir stroškov komunalnega opremljanja za osem območij, ki jih obravnava ta magistrska naloga. V analizo je bilo vključenih petnajst (15) dokumentov, od tega ena idejna zasnova (IDZ; za Gneč), štiri programi opremljanja (PO; za Gneč, Male Braslovče, Šmatevž in Vinsko Goro), trije dokumenti identifikacije investicijskega projekta (DIIP; za Janezovo polje, devet hiš v Malih Braslovčah, deset hiš v Šmatevžu), en investicijski program (IP; za Janezovo polje), dva projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD; za Janezovo polje, Bič), en projekt za izvedbo (PIZ; za elektrifikacijo dveh hiš v Šmatevžu), dve urbanistični pogodbi (UP; za Šmatevž in Male Braslovče) ena ponudba del (za Bič) in ena situacija po izvedbi (za Krahelnovo).

Obravnani dokumenti vsebujejo predračune z oceno stroškov, ki so uporabljeni kot vir stroškov komunalnega opremljanja v tej magistrski nalogi. Uporabljene so tiste vrednosti, ki se najpogosteje pojavljajo v praksi. Za nadzor in/ali nepredvidene stroške se največkrat privzema vrednost 4 – 5 % stroškov opremljanja. V šest primerih je za nepredvidena dela ter za inženiring in nadzor privzeta vrednost 4% (PO za Vinsko Goro) ali 4,5% (PGD oziroma PO za Bič) ali 5% (PGD za Janezovo polje in Bič, ponudba del za Bič, PIZ za Šmatevž). Za izdelavo dokumentacije se glede na analizo dokumentacije delež stroškov giblje večinoma okrog 10% oziroma v obsegu 5 – 15%. V sedmih projektih predstavlja dokumentacija delež stroškov, izračunan v obsegu 6 – 14% (IP in PGD za Janezovo polje, situacija po izvedbi za Krahelnovo, IDZ za Gneč, PO za Male Braslovče in Šmatevž, UP za Šmatevž). Kot delež materialnih stroškov je v enem primeru (PIZ za gradnjo NN električnega omrežja za dve hiši v Šmatevžu) privzet delež 10% od ostalih stroškov.

1.3.1 Viri podatkov

V nalogi so za teoretični in empirični del uporabljeni naslednji viri podatkov:

- zakonodaja: zakoni, podzakonski akti, odloki, drugi akti lokalnih skupnosti, projektna in investicijska dokumentacija z grafičnimi prilogami;
- obstoječe raziskave: diplomske naloge, magistrsko ter doktorsko delo, seminarska naloga;

- strokovna literatura, članki;
- uradne evidence, baze podatkov: ETN, TRGOSKOP, REN, ZK GJI;
- spletne strani oglaševalskih podjetij: Nepremecnine.net, Slonep.net, Bolha.com;
- geografski informacijski sistemi (GIS): PISO, Atlas okolja, Kaliopa;
- podatki lokalnih skupnosti (intervjuji): direktorji, ustrezne strokovne službe uprav lokalnih skupnosti s področja okolja in prostora,
- podatki načrtovalcev planske in projektne dokumentacije (intervjuji),
- podatki investitorjev (intervjuji).

Podrobneje so viri podatkov navedeni na koncu magistrske naloge v poglavju VIRI IN LITERATURA.

1.4 POVZETEK DEL Z OBRAVNAVANEGA PODROČJA

1.4.1 Uvod

Področja stroškov komunalnega opremljanja zemljišč, prispevka k vrednosti stavbnega zemljišča in komunalnega prispevka obravnava več obstoječih raziskav, diplomskih in magistrskih nalog.

Problematika komunalnega opremljanja zemljišč je izredno aktualna, pogojena z visokimi in s časom vedno višjimi stroški komunalne opreme, kar zahteva sistemsko ureditev financiranja (Rakar et al., 1982). Normativne rešitve v pravnih predpisih sicer opredeljujejo sistem financiranja urejanja stavbnih zemljišč za več zavezancev, torej komunalni prispevek, vendar v različnih časovnih obdobjih v različnem razmerju do dejanskih (skupnih) stroškov komunalnega opremljanja.

S komunalnim opremljanjem stavbnih zemljišč naraste tudi cena stavbnega zemljišča. Prej komunalno neopremljeno stavbno zemljišče pridobi status komunalno opremljenega stavbnega zemljišča. Stroški komunalnega opremljanja praviloma niso enaki prispevku k

vrednosti stavbnega zemljišča zaradi komunalnega opremljanja. Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč nedvomno prispeva k njihovi višji vrednosti, vendar se ta prispevek oblikuje glede na razmere na trgu nepremičnin.

Posamezne raziskave ločeno obravnavajo vsakega od naštetih področij, nobena raziskava pa posameznih obravnavanih področij ne primerja med sabo: ne analizira prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnega zemljišča kot razliko tržnih cen komunalno opremljenih in komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, razmerja do stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in še razmerja do komunalnega prispevka. Obravnavana dela nas teoretično seznanijo z obravnavanimi področji v Sloveniji, ugotovljena dejstva so predstavljena in pojasnjena skozi nalogo, medsebojna primerjava pa je predmet raziskave v tem magistrskem delu.

V nadaljevanju so predstavljene ugotovitve obstoječih raziskav in literature s področja:

- stroškov in financiranja komunalne opreme ter komunalnega prispevka;
- urejanja in tržnega vrednotenja ter tržne vrednosti stavbnih zemljišč.

1.4.2 Povzetek del

Teoretična izhodišča obračunavanja komunalnega prispevka kot prispevka investitorjev k dejanskim stroškom pojasnjujejo raziskovalna naloga iz leta 1982 (Rakar et al.), projektno gradivo za pripravo novih podzakonskih aktov leta 2002 in novejšo učno gradivo (Rakar, 2010). Normativna ureditev področja komunalnega prispevka se skozi spreminjanje zakonodaje po letu 1984 ni najbolj približala teoretičnim rešitvam. Normativnim ureditvam je počasi, predvsem po letu 1997, uspešno sledila praksa. Praktične rešitve na ravni lokalnih skupnosti raziskujejo Rakar s sodelavci (1999, 2008) v člankih, Kmet (2007) v magistrskem delu ter diplomanti v nekaterih diplomskih nalogah. Rakar (1999, 2008) v člankih ter Seničar (2002) in Goršič (2009) v diplomskih nalogah raziskujejo prakso obračunavanja komunalnega prispevka v Sloveniji. V člankih (Rakar, 1999 in 2008) je jasno opisano stanje komunalnega prispevka v predpisih in praksi prostorskega planiranja in zemljiške politike v različnih obdobjih. Kmet (2007) analizira financiranje opremljanja zemljišč za gradnjo od druge svetovne vojne do vstopa Slovenije v Evropsko unijo. Stroške komunalnega opremljanja

stavbnih zemljišč v svojih diplomskih nalogah raziskujejo tudi Prohinar (2000), Bogataj (2006), Sušnik (2008) in Vončina (2010). Prohinar in Vončina proučujeta stroške v programih opremljanja, Sušnik njihovo optimizacijo in prihranek površin, Bogataj pa njihovo delitev med zavezanca po različnih določenih predpisov v Sloveniji in Zvezni republiki Nemčiji (ZRN).

O prispevku kot vplivu komunalne opreme na vrednost stavbnih zemljišč obstaja zelo malo raziskav. Klemenčič in sodelavci (1979) v raziskavi dokažejo značilen vpliv komunalne opreme na ceno stavbnih zemljišč v nekaterih večjih mestih v Sloveniji. Cena je odvisna tudi od razvojne stopnje zemljišč. Klemenčič (1997) prikaže stopnje razvoja zemljišč na primeru nemškega modela stopničasto razčlenjenih cen zemljišč. Obstajajo številni učbeniki s področja vrednotenja nepremičnin, ki v sklopu načel tržnega vrednotenja nepremičnin obravnavajo v splošnem prispevek k vrednosti nepremičnin (zemljišč) zaradi vključitve ali izključitve določenega proizvodnega faktorja (Friedman in Ordway, 1989). Prispevek (razliko v vrednosti) definirajo kot eno od načel vrednotenja nepremičnin tudi Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2007). Dobre teoretične osnove za razumevanje prispevka komunalne opremljenosti k vrednosti stavbnih zemljišč predstavi projektno gradivo za pripravo novih podzakonskih aktov leta 2002, ki poleg teoretičnih izhodišč obračunavanja komunalnega prispevka pojasnjuje tudi tržno vrednotenje zemljišč in oblikovanje cene komunalno opremljenega zemljišča. Vpliv komunalne opremljenosti na vrednost stavbnih zemljišč kot strošek dodatnega komunalnega voda v svoji diplomski nalogi raziskuje Blaznik (2008), vendar tako ne ugotavlja teoretično pravega komunalnega prispevka oziroma prispevka komunalne opreme k tržni vrednosti zemljišča, ki se oblikuje na trgu nepremičnin. Bolj pravilno prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč v diplomski nalogi obravnava Gobec Jazbinšek (2009), ki analizira cene zazidljivih zemljišč na podlagi uradne Evidence trga nepremičnin. Gobec Jazbinšek (2009) razliko v ceni zemljišč za različne razvojne stopnje oziroma upravno-pravni status zemljišč raziskuje na podlagi analize (delovanja) trga nepremičnin.

Investitor naj bi s komunalnim prispevkom prispeval sorazmerni delež k dejanskim stroškom. S tem namenom naj bi bila vzpostavljena teoretična osnova za komunalni prispevek kot prispevek k dejanskim stroškom. V analizi obstoječih raziskav se ugotavlja, ali je komunalni

prispevek v skladu z načeli delitve stroškov in se približa dejanskim stroškom ter v nadaljevanju, kako so definirani komunalno opremljeno in neopremljeno zemljišče ter prispevek k vrednosti.

Podrobnejša analiza navedenih del in njihovih rezultatov za področje **stroškov in financiranja komunalne opreme ter komunalnega prispevka** je kronološko prikazana v nadaljevanju.

Metodologija za ugotavljanje sorazmernega deleža investitorjev, raziskovalna naloga (Rakar, Šubic Kovač, Klemenčič, 1982)

Osnovni cilj raziskovalne naloge je, da predlaga določena osnovna načela in okvire za določanje deleža investitorjev k stroškom izgradnje komunalnih objektov in naprav in k stroškom urejanja stavbnega zemljišča ter da predlaga metodologijo razdeljevanja stroškov med posamezne investitorje v določenih značilnih primerih izgradnje urbane in komunalne infrastrukture. Naloga je narejena v času veljave ustave iz leta 1974, v razmerah tako imenovanega socialističnega tržnega gospodarstva.

Avtorji izhajajo iz teze, da se je izgradnja komunalnih objektov in naprav dolgo časa pred letom 1982 štela za potrebo in zahtevo splošnega družbenega standarda in se je tako financirala praviloma iz proračunskih sredstev. Z urbanizacijo in večanjem potreb po finančnih sredstvih za urejanje stavbnih zemljišč se je vedno bolj uveljavljalo spoznanje in načelo, da morajo del stroškov urejanja prevzeti tudi investitorji. Sredstva investitorjev so postopno predstavljala praviloma kar znaten, včasih celo pretežni del sredstev za financiranje razširjene reprodukcije, še posebej sekundarnih omrežij, objektov in naprav.

V delu avtorji ugotavljajo, da so se sčasoma v normativnih aktih spreminjala določila glede obveznosti plačevanja in kriteriji za določitev višine deleža (prispevka) investitorjev k stroškom urejanja stavbnih zemljišč. Avtorji predlagajo naslednja teoretična izhodišča za določanje sorazmernega deleža investitorjev k stroškom izgradnje komunalnih objektov in naprav:

- čim bolj enakomerna razdelitev stroškov glede na koriščenje komunalne infrastrukture med vse uporabnike na območju komunalnega opremljanja,
- bremenitev investitorjev samo za stroške, ki so neposredno zvezani z urejanjem njihovih zemljišč,
- enake pravice in dolžnosti glede možnosti priključevanja za kasnejše uporabnike,
- pri razdeljevanju stroškov upoštevati pomen objekta za investitorje in vrsto komunalne rabe (skupna ali individualna raba),
- pri razdeljevanju stroškov ločeno obravnavati stroške priprave in stroške opremljanja,
- enake pravice in obveznosti financiranja za vse skupine investitorjev.

Povprečni stroški pridobivanja in opremljanja (in s tem sorazmeren delež investitorjev) so določeni na osnovi dejanskih stroškov. Sorazmerni delež stroškov, ki bremeni posameznega investitorja, je določen s programom urejanja. V programu, ki je narejen za večletno obdobje, so določeni kalkulatívni, planski stroški, ki se razlikujejo od dejanskih stroškov pri oddaji naprav v upravljanje. Izravnava kalkulatívni stroškov v programu z dejanskimi stroški pri oddaji je dosežena s poračunom investitorjev ob pridobitvi pravice uporabe na urejenem oziroma delno urejenem stavbnem zemljišču. V vsakem primeru morajo investitorji poravnati razliko med kalkulatívnimi in dejanskimi stroški urejanja stavbnega zemljišča.

Višina sorazmernega deleža investitorjev k investicijskim stroškom in stroškom urejanja stavbnega zemljišča je po mnenju avtorjev odvisna od naslednjih kriterijev:

- značaj komunalne dejavnosti in vrsta omrežij, objektov in naprav;
- posredna oziroma neposredna vezanost na urejanje stavbnih zemljišč;
- namen gradnje oziroma vrsta objektov;
- stopnja komunalne opremljenosti zemljišča;
- prostorski standard investitorja oziroma uporabnika;
- pomen komunalne naprave za investitorja oziroma uporabnika zemljišča.

Avtorji ugotavljajo, da imajo investitorji različne zahteve glede površine zemljišča, s čimer tudi različno vplivajo na dolžine in s tem stroške izgradnje komunalnih omrežij. Zato jih je treba temu ustrezno tudi različno obremeniti, upoštevajoč pri tem različni prostorski standard

in različno gostoto poselitve, ki vplivata na dolžino in s tem na različne stroške komunalnih vodov.

V stanovanjskih soseskah, kjer so zastopani različni načini izgradnje, se ne sme stroškov izgradnje posameznih vodov enakomerno porazdeliti med vse investitorje oziroma uporabnike. Kriterij za razdelitev stroškov mora biti zahtevnost posameznega investitorja in uporabnika glede dolžine komunalnega voda. Ta se neposredno izraža v prostorskem standardu in posredno po mnenju avtorjev v relativnih razmerjih dolžine primarnega voda na eno stanovanje oziroma enoto stanovanjske površine. V primeru raznovrstnih gradenj je gostota poselitve in komunalnih vodov različna. V primerih atrijskih hiš in stanovanj v blokih je lahko površina enega stanovanja v obeh primerih enaka, dolžina komunalnih vodov na površinsko enoto stanovanja pa je za atrijsko hišo večja kot za blokovno stanovanje, kjer se dolžina komunalnih vodov razdeli na večjo površino (vsoto površin) vseh stanovanj v bloku. Atrijske hiše povzročijo višje stroške na enoto komunalnih vodov kot stanovanja v blokih.

Sorazmerni delež investitorja se pravilno določa na osnovi dolžin komunalnih vodov, kar se odraža v različnih dejanskih stroških. Kriterij delitve stroškov po zakonu iz leta 1977 je m^2 skupne tlorisne uporabne površine stavbe, kar drži za homogeno pozidano območje. Razmerje stroškov urejanja zemljišč na m^2 neto stanovanjske površine je na območjih različne gostote pozidave oziroma gostote sekundarnih komunalnih vodov različno. Različna vrsta stanovanjske izgradnje in s tem različna gostota naselitve različno vpliva na stroške urejanja zemljišč s sekundarnimi vodi. Dolžina sekundarnih komunalnih vodov in s tem stroški vodov na enoto stanovanjske površine so za nehomogena območja različni. Teoretičnim izhodiščem sorazmernega deleža investitorjev glede na neto koristno površino stanovanja avtorji v tej študiji nasprotujejo za primer nehomogene gostote poselitve, saj kriterij delitve stroškov na površino stanovanj ne odraža prostorskega standarda in ni v sorazmerju z dejanskimi stroški. Na osnovi tako zasnovane in predlagane metodologije razdeljevanja stroškov urejanja stavbnih zemljišč moramo izračunati dejanska razmerja stroškov oziroma sorazmerni delež investitorja za vsak konkreten primer posebej, za različne vrste gradnje, za različne tipe objektov posebej, upoštevajoč pri tem smotrnost izrabe prostora, ki je pri različnih vrstah gradnje različna. Drugače je v primeru primarnih vodov, kjer se skupni stroški lahko razdelijo

na celotno površino (vsoto površin) stanovanj nehomogeno poseljenega območja, glede na gostoto poselitve in gostoto komunalnih vodov.

Edino objektivizirano merilo za določanje sorazmernega deleža investitorjev je dejanska vrednost komunalne infrastrukture na določenem zemljišču. Pri določitvi sorazmernega deleža, ki ga mora k poprečnim stroškom plačati investitor, se upoštevajo naslednja merila:

- površina stavbnega zemljišča, ki pripada posameznim investitorjem in
- zagotovljeni obseg zmogljivosti komunalnih in drugih objektov in naprav.

Raziskovalna naloga daje operativno uporabne rezultate glede oblikovanja deležev investitorjev in razdeljevanja stroškov. Definirane so strokovno utemeljene osnove za razumevanje pomena komunalnega prispevka. Ni dopustno enakomerno deliti vse stroške (sekundarnih) vodov na nehomogeno pozidanem območju. Potrebno je izračunati dejanske stroške za vsako homogeno območje in jih deliti s površino (stanovanj ali zemljišč) vsakega homogenega območja posebej. Za primarne vode se celotni stroški lahko razdelijo na celotno večje nehomogeno pozidano območje, ker se predvideva in upošteva, da vsi zavezanci enakovredno koristijo primarno komunalno opremo. Na območjih različne gostote pozidave investitorji povzročajo različne stroške sekundarne komunalne opreme, zato jih je potrebno tako tudi obravnavati. Predhodno (izpred leta 1982) uveljavljen kriterij delitve stroškov na neto površino vseh stanovanj nehomogenega območja je za primarne vode sprejemljiv za sekundarne pa ne. Ta študija (1982) predlaga kot kriterij delitve stroškov med investitorje površino zemljišča.

Komunalni prispevek kot instrument za usmerjanje poselitve in za prostorsko širjenje mest (Rakar, 1999)

Avtor v članku kritično analizira rešitve določanja prispevkov investitorjev v praksi pred in po sprejetju Zakona o stavbnih zemljiščih (ZSZ) leta 1997 in (dveh) navodil o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in za izračun komunalnega prispevka leta 1999. Pred sprejetjem teh normativnih aktov so zakonska in druga določila razmeroma ohlapna in investicijski programi urejanja stavbnih zemljišč se ne izdelujejo. Komunalni prispevek v prvi vrsti zaključuje finančne konstrukcije pri opremljanju stavbnih zemljišč ali pa polni blagajne

lokalnih skupnosti. Tako izračunani sorazmerni deleži investitorjev k stroškom opremljanja stavbnih zemljišč niso v nobeni zvezi z dejansko opremljenostjo in dejanskimi stroški komunalne opreme.

Štiri temeljna načela, na katerih sloni obračunavanje komunalnega prispevka v novih normativnih aktih na podlagi ZSZ iz leta 1997 in ki so skladna s teoretičnimi osnovami raziskave iz leta 1982, so vključena v navodilu za program opremljanja in navodilu za komunalni prispevek (UL RS št. 4/99):

- enakovrednost dajatve in protidajatve: prispevek zavezanca je sorazmeren z dejanskimi stroški graditve oziroma prenove komunalne opreme in njene priključitve na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov (prispevek je enak dejanskim stroškom);
- enakost zavezancev: vsi zavezanci so obremenjeni z enakim deležem stroškov opremljanja, olajšava je možna le v primeru javnega interesa in takrat izpad krijejo proračunska sredstva lokalne skupnosti;
- homogenost obračunskega območja: istovrstna območja obravnavanja – enaka namenska raba prostora (vrsta objektov), kvaliteta komunalne oskrbe, gostota vodov in vrednosti vodov; homogeno prostorsko enoto (območje) se obravnava na enak način;
- uporaba enake prostorske enote za izračun in odmero pri vseh zavezancih: pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka na območju opremljanja se pri vseh zavezancih uporablja enaka enota za razdelitev stroškov opremljanja ter enakost zavezancev izven območij programov opremljanja za značilne vrste stavb oziroma gradbenih parcel.

Temeljna načela za izračun komunalnega prispevka predstavljajo ustrezno podlago za to, da bi lahko postal komunalni prispevek v bodoče zelo uspešen ekonomski instrument in regulator pri usmerjanju poselitve in prostorskem širjenju mest. V Sloveniji te priložnosti z novo zakonodajo iz let 1997 in 1999 nismo izkoristili. Zakon o stavbnih zemljiščih (UL RS št. 44/97) posebej ne določa, do kdaj najkasneje morajo lokalne skupnosti sprejeti programe opremljanja stavbnih zemljišč, zato ni pravnega temelja za sprejem programov in hkrati za izračun komunalnega prispevka. Navodilo za izračun komunalnega prispevka (UL RS št. 4/99) lokalnim skupnostim omogoča, da do sprejetja programov opremljanja stavbnih

zemljišč obračunavajo komunalni prispevek kot povprečnino. V sklepu članka avtor dvomi v bistvene spremembe v praksi tudi po sprejetju novega Zakona o stavbnih zemljiščih (UL RS št. 44/97) in podzakonskih aktov (UL RS št. 4/99), čeprav so v njih odlični nastavki za to. Komunalni prispevek naj bi se v velikem številu lokalnih skupnosti še naprej odmerjal po starem, kar se kasneje res zgodi. Komunalni prispevek, predpisan po novi zakonodaji (leta 1997 in 1999), ne stimulira investitorjev k racionalni rabi stavbnih zemljišč, saj nova zakonodaja ne obvezuje lokalnih skupnosti k sprejemu podlag za komunalni prispevek. V članku avtor pokaže, da v praksi niso upoštevana teoretična izhodišča prispevka investitorjev in da se komunalni prispevek z zaračunavanjem na osnovi povprečnin ne približa dejanskim stroškom.

Program opremljanja stavbnih zemljišč in komunalni prispevek za območji Novi Dragomelj 1 in Šola Dragomelj v občini Domžale (Prohinar, 2000)

S programi opremljanja lokalna skupnost usmerja in koordinira vse aktivnosti na področju opremljanja stavbnih zemljišč, zagotavlja finančna sredstva za komunalno opremljanje območij in priključevanje te opreme na omrežja. Višina stroškov komunalne opreme in komunalnega prispevka je odvisna od velikosti gradbene (stavbne) parcele in gostote vodov komunalne opreme v območju opremljanja.

Prohinar v svoji diplomski nalogi izdelava vzorčen program opremljanja za dve konkretni območji v lokalni skupnosti Domžale, na osnovi navodil za izračun komunalnega prispevka in o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, sprejetih leta 1999 na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih (UL RS št. 44/97). Kriterij delitve stroškov je površina stavbne parcele zavezanca, kar je strokovno utemeljen in sprejemljiv način delitve stroškov med zavezance, skladno z obremenitvijo s komunalno opremo in z dejanskimi stroški komunalne opreme, ter je tako v skladu z načeli za izračun komunalnega prispevka.

Praktični primer izdelave programa opremljanja, na podlagi pravnih predpisov, pokaže, da se za izračun komunalnega prispevka normativno upošteva ocena skupnih stroškov izgradnje komunalne opreme za preračun na m² površine parcel. Tako je z izdelanim programom opremljanja dana podlaga za prispevanje k skupnim (dejanskim) stroškom s komunalnim

prispevkom. Gre za dejanske stroške komunalne opreme, ki so ocenjeni pri izdelavi programa opremljanja. Delitev stroškov med zavezanca na podlagi površine zemljišča je sprejemljiva in skladna z načelom dajatve in protidajatve.

Izdelani program opremljanja opozori na številne splošne probleme, ki jih imajo lokalne skupnosti pri izdelavi programov opremljanja, ki temeljijo na ocenjenih stroških. Prohinar tri leta po sprejemu ZSZ (UL RS št. 44/97) ugotavlja, podobno kot Rakar v članku (1999), da bo program opremljanja »kljub zakonskim obveznostim, verjetno potreboval še nekaj let, da bo zaživel v takšni obliki in takšnem smislu, kot je zamišljen«.

Analiza občinskih odlokov o gospodarjenju s stavbnimi zemljišči (Seničar, 2002)

V svoji diplomski nalogi Seničar analizira odloke lokalnih skupnosti, ki se nanašajo na programe opremljanja in izračun komunalnega prispevka, sprejete na osnovi dveh podzakonskih aktov o programu opremljanja in komunalnem prispevku, sprejetih leta 1999 na podlagi zakona iz leta 1997. Višina komunalnega prispevka se obračuna glede na površino stavbne parcele zavezanca, kar je sprejemljivo z vidika upoštevanja temeljnih načel.

Ugotovitve pokažejo, da odloki ne upoštevajo dosledno določil podzakonskih aktov ali zakona. Lokalne skupnosti programov opremljanja ne izdelujejo, kar hkrati pomeni, da temeljna načela za izračun komunalnega prispevka ostajajo brez pravnega temelja. Velika večina lokalnih skupnosti v Sloveniji, le nekaj je izjem, še pet let po sprejemu ZSZ (UL RS št. 44/97) nima sprejetih programov opremljanja, kar pomeni, da izračunavanje deleža investitorjev k stroškom ni urejeno.

Predhodne analize nekaterih občinskih odlokov in nekaj konkretnih izračunov pokažejo, da izračunani sorazmerni deleži investitorjev, po sprejetih normativnih ureditvah lokalnih skupnosti, niso v nobeni zvezi z dejansko opremljenostjo in z dejanskimi stroški komunalne opreme. Komunalni prispevek se obračunava na osnovi ocenjenih stroškov. Praksa pokaže, da poskus normativne ureditve obračunavanja komunalnega prispevka, ki je približek deleža investitorjev k stroškom, ne deluje (najbolje). Diplomaska naloga je nazoren prispevek k

ugotavljanju prakse, kako investitorji s komunalnim prispevkom ne prispevajo deleža k dejanskim stroškom.

Avtor ugotovi in povzame več pomanjkljivosti glede obračunavanja komunalnega prispevka po občinskih odlokih, ki naj bi bili skladni z zakonodajo. Nekatere od pomanjkljivosti po dvakratni spremembi zakonodaje (2002, 2007) še vedno držijo. Še vedno (leta 2011) nimajo vse lokalne skupnosti programa opremljanja za območje cele občine. Skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju, sprejetem leta 2007, se program opremljanja mora sprejeti v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta, ki ga večina lokalnih skupnosti do konca leta 2010 še ni sprejela. Ker oziroma kjer ni novih programov opremljanja, se komunalni prispevek še vedno obračunava kot povprečnina na osnovi starih odlokov. Tudi nekateri novi odloki niso zakoniti, uporabljajo se različni korekcijski faktorji, neskladno z normativnimi akti. Zaradi poenostavitve se ne upošteva homogenost pri določanju obračunskih območij. Komunalni prispevek se skladno z zakonodajo obračunava za obstoječo in novo načrtovano komunalno opremo, vključuje tekoče in minule stroške. Preračuna se na neto koristno površino objekta. Za plačilo so zavezani vsi, ki gradijo in povečajo površino objekta ali spreminjajo namembnost objekta, tudi če se priključna moč (komunalna oprema) dejansko ne poveča. Povečanje priključne moči se obravnava kot povečanje neto tlorisne površine objekta.

Tako izračunani komunalni prispevek investitorjev, ki je namenski vir financiranja komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč, predstavlja finančni vir, ki polni proračun lokalnih skupnosti in nima zveze z dejansko opremljenostjo in dejanskimi stroški komunalne opreme. Prispevki investitorjev h komunalnemu opremljanju niso enaki dejanskim stroškom komunalne opreme.

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo in navodilo o merilih oblikovanja cene komunalno opremljenega zemljišča in za odmero komunalnega prispevka, 1. Faza, 2. Faza, 3. Faza (Šubic Kovač et al., 2002)

Avtorji v analizi obstoječega stanja na področju komunalnega opremljanja zemljišč v območjih, ki se urejajo z različnimi prostorsko izvedbenimi akti, namenjeni pripravi nove

uredbe za program opremljanja in navodila za komunalni prispevek, opredelijo strokovno ustrezna in za zavezanec sprejemljiva teoretična izhodišča za odmero komunalnega prispevka in ugotavljajo, kakšne so podlage za obračunavanje komunalnega prispevka v sprejetih odlokih lokalnih skupnosti, objavljenih v Uradnem listu RS, v obdobju od januarja 1999 do oktobra 2001.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača lokalni skupnosti. Predstavlja finančni vir v sistemu javnih financ na nivoju lokalnih skupnosti. Zbrana sredstva imajo značaj (status) javnih finančnih sredstev, s katerimi v okviru svojih pristojnosti in pooblastil razpolaga lokalna skupnost.

Komunalni prispevek se določi glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih.

Pri odmeri višine komunalnega prispevka gradivo predpisuje, naj se upošteva načelo enakovrednosti dajatve in protidajatve. To načelo je upoštevano, če je višina komunalnega prispevka, ki ga plača zavezanec, v določenem sorazmerju z dejanskimi stroški izgradnje nove ali rekonstrukcije (prenove) obstoječe javne komunalne infrastrukture in njene priključitve na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov, ki odpadejo na njegovo gradbeno parcelo, objekt ali del objekta. Če za gradnjo objekta ali kakršen koli drug poseg ni potrebno zgraditi nove ali rekonstruirati obstoječe komunalne opreme, in s tem v zvezi ni nobenih stroškov, tudi ni nobene osnove za izračun komunalnega prispevka in s tem določitev investitorja kot zavezanca. Načelo enakovrednosti dajatve in protidajatve je pri odmeri komunalnega prispevka kršeno najmanj v naslednjih primerih nepravičnega obračuna komunalnega prispevka, ko:

- lokalna skupnost za obračunano in odmerjeno protidajatev (komunalni prispevek) ne nudi nikakršne dajatve (gradnja, rekonstrukcija, obnova lokalne javne gospodarske infrastrukture in javnih površin),

- lokalna skupnost stroške izgradnje javne gospodarske infrastrukture in javnih površin (lokalnega in državnega pomena), ki so bili enkrat že financirani iz javnih sredstev, preko komunalnega prispevka ponovno obračunava,
- so obračunani stroški ocenjeni nerealno in ne odgovarjajo kvaliteti dajatve,
- se za razdelitev stroškov med posamezne zavezance za plačilo komunalnega prispevka uporabljajo kriteriji, ki niso v nikakršni zvezi z višino stroškov.

Lokalna skupnost ne sme na zavezance za plačilo komunalnega prispevka prevaliti stroškov izgradnje (rekonstrukcije, obnove) objektov in površin, ki po konkretni prostorski ureditvi ostanejo v zasebni lasti in niso javni: dovodne poti, pešpoti, pločniki, parkirišča, otroška, športna igrišča, zelenice in ekološki otoki ter omrežja, objekti in naprave za oskrbo, če te dejavnosti niso z odlokom opredeljene kot obvezne lokalne gospodarske javne službe.

Sprejet program opremljanja zemljišč za gradnjo po priporočilih gradiva za pripravo pravnih aktov tvori strokovno podlago za obračun stroškov in odmero komunalnega prispevka. Finančni del programa opremljanja določa strukturo stroškov opremljanja, način ocenjevanja ter delitve teh stroškov med zavezance za njihovo plačilo. Finančni del obsega:

- oceno stroškov opremljanja,
- preračun ocene stroškov na m² površine gradbenih parcel na območju opremljanja in na posamezno vrsto stavb in gradbenih parcel,
- način in kriterije za razdelitev stroškov,
- način revalorizacije in prilagajanja višine ocenjenega zneska dejanski višini stroškov opremljanja,
- druge podatke, pomembne za oceno stroškov in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

Že v odloku o prostorskem aktu morajo biti sprejete odločitve o tem, kdo in v kakšnem deležu bo sofinanciral izgradnjo primarnih omrežij, objektov in naprav lokalne javne gospodarske infrastrukture in objekte državne infrastrukture, potrebne za realizacijo konkretne prostorske ureditve pred ali najkasneje hkrati s pričetkom izdelave programa opremljanja.

Predlagana enota za obračun (višine, zneska) komunalnega prispevka, ki ga mora plačati zavezanec, je m² površine:

- (neto) stavbnega zemljišča ali katerega koli njegovega mnogokratnika,
- gradbene parcele,
- gradbenega objekta,
- dela gradbenega objekta, izraženega s koristno stanovanjsko ali poslovno površino,
- v izjemnih primerih tudi priključna moč.

Ugotovitve analize avtorjev gradiva v zvezi s komunalnim prispevkom so naslednje:

- Lokalne skupnosti po svoje (brez teoretične in pravne osnove) opredeljujejo zavezance za plačilo, območja zaračunavanja, osnove in kriterije, na podlagi katerih ocenjujejo višino stroškov komunalne opreme v konkretnih primerih.
- Prevladujoči tip obrazca za odmero komunalnega prispevka se glasi:
znesek komunalnega prispevka = povprečnina · korekcijski faktor
Tako izračunani zneski, sorazmerni deleži investitorjev, niso v nikakršni zvezi z dejanskimi stroški, dejansko opremljenostjo in s sorazmernim deležem teh stroškov, ki bi ga moral plačati konkretni zavezanec, ki upošteva načelo enakovrednosti dajatve in protidajatve.
- Seznam in vrednosti korekcijskih faktorjev določajo lokalne skupnosti samovoljno ali jih prepisejo iz že sprejetih odlokov, pri čemer je razmerje med stroški in prispevkom nesmiselno, pospešeno se polni proračun lokalne skupnosti, ustvarja se neenakopravnost zavezancev, stimulira se razpršena gradnja in velike površine gradbenih parcel.

Strokovno gradivo poleg komunalnega prispevka obravnava tudi tržno vrednotenje zemljišč, ki je predstavljeno v nadaljevanju, v okviru del s področja tržne vrednosti stavbnih zemljišč.

Razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo (Bogataj, 2006)

Bogataj v svojem diplomskem delu obravnava obračunavanje komunalnega prispevka, ki je kot sorazmerni delež plačila stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo pomembna vsebina in

pomemben finančni del gradnje objekta. Vsaka nova izgradnja komunalne infrastrukture povzroča določene stroške, ki se razdelijo med zavezance za plačilo stroškov opremljanja, skladno s kriteriji zakonodaje. Naloga povzema normativne akte in predpise obračunavanja komunalnega prispevka Republike Slovenije in Zvezne republike Nemčije.

Na konkretnem ureditvenem območju v Sloveniji, v Občini Lukovica, je predstavljena primerjava izračuna komunalnega prispevka na podlagi nemških in slovenskih predpisov: na osnovi navodila za izračun komunalnega prispevka iz leta 1999, na osnovi pravilnika o merilih za izračun komunalnega prispevka iz leta 2004 ter na podlagi nemškega gradbenega zakonika iz leta 2003. Praktičen primer izračuna komunalnega prispevka, na osnovi različnih predpisov v Sloveniji in ZRN, pokaže razliko v višini komunalnega prispevka. Različni so kriteriji za delitev stroškov med zavezance, kar pomeni različne upoštevane površine (enote), kar je razvidno tudi v različnih formulah za izračun komunalnega prispevka.

Kriteriji delitve stroškov med investitorje oziroma enote za odmero komunalnega prispevka v Sloveniji in ZRN:

- slovenski predlog metodologije, 1982: m^2 neto stanovanjske površine;
- slovensko navodilo, 1999: m^2 površine gradbene parcele;
- slovenski pravilnik, 2004: m^2 površine gradbene parcele in neto tlorisne površine objekta, pomnožen s faktorjem dejavnosti;
- nemški gradbeni zakonik, 2003: m^2 bruto etažne površine in namembnost objekta ali m^2 površine zemljišča ali m dolžine zemljišča ob poteku infrastrukture ali kombinacije s seštevanjem, z množenjem in/ali dodatnimi faktorji.

V diplomski nalogi je mogoče natančno videti razliko v podlagah za komunalni prispevek v Sloveniji in ZRN v različnih obdobjih ter primerjati in oceniti temelje podlag. Rezultati računске analize pokažejo, da so nemški normativi delitve stroškov med zavezance skladni s temeljnimi načeli obračunavanja komunalnega prispevka, kar je za slovenske normative težko reči. Najbolj sta vprašljiva slovenska podzakonska akta z upoštevanjem neto tlorisne površine objekta, faktorja dejavnosti in razmerja površin parcele in objekta. V nemških predpisih je

temeljno načelo, enakovrednost dajatve in protidajatve, doseženo s kriteriji delitve stroškov, ki so opredeljeni v gradbenem zakoniku:

- namembnost stavbnega zemljišča in dovoljena etažnost,
- površina stavbnega zemljišča,
- širina stavbnega zemljišča proti poteku komunalne infrastrukture (na primer dolžina zemljišča ob poteku infrastrukture).

Analiza financiranja opremljanja zemljišč za gradnjo od konca 2. svetovne vojne do vstopa Slovenije v Evropsko unijo (Kmet, 2007)

Avtorica magistrskega dela kritično analizira zakonodajo s področij urejanja stavbnih zemljišč in delitve stroškov med zavezance oziroma prispevkov investitorjev k stroškom opremljanja. Naloga med drugim ugotovi vlogo prispevka investitorjev v sistemu javnih financ ter prikaže stanje in področje financiranja opremljanja zemljišč za gradnjo v tujini in ga primerja s slovensko ureditvijo.

Način in viri financiranja opremljanja zemljišč za gradnjo po koncu druge svetovne vojne do vstopa Slovenije v Evropsko unijo so se spreminjali. Pregled financiranja je razdeljen na tri obdobja: od 1946 do 1974, od 1975 do 1991 in od 1992 do 2007. Prispevki investitorjev imajo ves čas (v vseh obdobjih) pomembno vlogo pri financiranju opremljanja zemljišč za gradnjo. Vse od leta 1959, ko se prvič zakonsko uredi prispevke investitorjev, do danes ni vzpostavljen stabilen sistem in celostno rešena problematika. Zakonodaja se pogosto spreminja, zakonska določila so ohlapna, metodologija izračuna postaja vedno bolj kompleksna. Lokalne skupnosti pogosto nimajo znanja, finančnih sredstev in interesa, da bi sledile vsem ohlapnim zakonskim določilom. S korektno finančno analizo višine prispevkov investitorjev po posameznih obdobjih je prikazano, da višina prispevka investitorja po posameznih obdobjih praviloma narašča. Izkaže se tendenca, da se skozi obdobja po 2. svetovni vojni vedno bolj finančno obremenjuje investitorje, ki prispevajo k opremljanju zemljišč za gradnjo. Prispevki investitorjev so postali praktično edini sistemski vir financiranja opremljanja zemljišč za gradnjo.

Viri financiranja in način zbiranja finančnih sredstev v tujini se med državami razlikujejo (Velika Britanija, ZRN, Nizozemska). Primerjava tujih modelov financiranja s slovenskimi pokaže, da so si modeli med seboj zelo različni, predvsem zaradi različnih sistemov urejanja prostora, sistema javnih financ in financiranja sistema opremljanja zemljišč za gradnjo v preteklosti. V splošnem velja, da so obravnavani tuji modeli v primerjavi s slovenskim stabilnejši in niso toliko pod vplivom dnevne politike. Nemški kriteriji za delitev stroškov bolj upoštevajo načelo, da je prispevek v sorazmerju z dejanskimi stroški.

Skozi pregledno kronološko analizo financiranja komunalnega opremljanja lahko ugotovimo normativno spreminjanje komunalnega prispevka v primerjavi z dejanskimi stroški, ki jih prispevajo investitorji. Analiza pokaže, da komunalni prispevek ne predstavlja prispevka k dejanskim stroškom v času pred letom 1997 in po letu 2007.

Fiskalna in usmerjevalna vloga javnih dajatev pri izvajanju aktivne zemljiške politike (Rakar, Černe, Šubic Kovač, 2008)

Prispevek obravnava javne dajatve, ki so lahko pomemben instrument izvajanja zemljiške politike. Na eni strani so vir sredstev za njeno uresničevanje (fiskalni vidik), po drugi strani so usmerjevalni instrument pri njenem izvajanju (usmerjevalni vidik). Predpisovanje javnih dajatev usmerja in vpliva na prostorski razvoj posameznih območij lokalne skupnosti. Od javnih dajatev sta v prispevku obravnavana nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in komunalni prispevek. Komunalni prispevek je vezan na stroške opremljanja stavbnega zemljišča, je v sorazmerju s stroški gradnje komunalne opreme, na katero se bo investitor (zavezanec) priključil.

Normativna ureditev javnih dajatev, tudi komunalnega prispevka, se je s časom precej spreminjala. Avtorji v članku kronološko razložijo pomen in vlogo prispevka investitorjev k stroškom za pripravo in komunalno ureditev stavbnih zemljišč v različnih pravnih predpisih, ki so podrobneje opisani v nadaljevanju te naloge v poglavju o pravnih predpisih. Komunalni prispevek, ki je bil kot javnofinančna dajatev uveden v šestdesetih letih prejšnjega stoletja, po letu 1990 vedno bolj izgublja prvotni pomen in vlogo sredstev za strogo namensko porabo za gradnjo in vzdrževanje komunalne infrastrukture. Investitorji plačujejo komunalni prispevek

kot takso za podaljšanje pravice uporabe že zgrajene komunalne infrastrukture ter prispevek k stroškom nove komunalne opreme.

Na primeru izbranih lokalnih skupnosti prispevek pokaže, koliko lokalne skupnosti izkoriščajo usmerjevalno in regulativno vlogo navedenih dveh finančnih instrumentov in kakšna je fiskalna vloga komunalnega prispevka in nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v proračunih lokalnih skupnosti. Komunalni prispevek predstavlja pomembnejši delež v lastnih prihodkih predvsem pri mestnih občinah (9,29%), bistveno manjši je ta delež pri lokalnih skupnostih s sedežem upravnih enot (2,58%), praktično nepomemben pa je pri vseh drugih lokalnih skupnostih (1,8%).

Politika in stroka vzdržujeta prepričanje, da mora sleherni, ki gradi, nujno nekaj prispevati v občinsko blagajno. Avtorji v prispevku potrjujejo tezo, da komunalni prispevek v naši občinski praksi izgublja usmerjevalno vlogo. Fiskalni vidik je mnogo bolj poudarjen kot usmerjevalni. Na empirični ravni avtorji potrjujejo tezo, da krepitev uresničevalne vloge dajatve, komunalnega prispevka, pospešuje ekstenziven prostorski razvoj in razpršeno gradnjo.

Optimizacija stroškov in prihranek površin pri komunalnem opremljanju zemljišč (Sušnik, 2008)

Diplomska naloga predstavlja problematiko optimizacije stroškov in prihranka površin zemljišč pri komunalnem opremljanju zemljišč v Zvezni republiki Nemčiji (ZRN) in Republiki Sloveniji.

Razmere v ZRN izhajajo iz teorije in prakse, iz nemških standardov in izkušenj na področju optimizacije opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo. Iz naloge je razvidno, kakšni so prihranki obsega posamezne infrastrukture/stroškov za posamezno infrastrukturo pri različnih načinih gradnje stanovanjskih objektov. Poleg stroškov infrastrukture optimizacija zajema tudi prihranek površin na zemljiščih, namenjenih za stanovanjsko gradnjo.

Za Slovenijo je predstavljen praktičen primer, in sicer izvedeni podrobni prostorski načrt Škrjančevo – Zahod. Na obravnavanem območju je že zgrajena komunalna infrastruktura.

Narejena je optimizacija komunalne infrastrukture, kjer so tudi prikazani in ocenjeni prihranki, znižanje stroškov opremljanja s komunalno infrastrukturo, ki ga lahko dosežemo z nekaterimi spremembami. Sušnik ugotovi možni prihranek, ki ob upoštevanju nekaterih predpostavk znaša 15 % celotnih stroškov izgradnje komunalne infrastrukture.

Najboljše možnosti za prihranek stroškov in površin zemljišč nudi gradnja vrstnih hiš, saj izkazuje najkrajše dolžine in površine komunalnih vodov.

Analiza programov opremljanja stavbnih zemljišč in obračuna komunalnega prispevka glede na spreminjanje pravnih predpisov v Republiki Sloveniji (Goršič, 2009)

Avtor diplomske naloge primerja izračunano višino komunalnega prispevka dveh območij opremljanja različnih lokalnih skupnosti v Sloveniji (Škofja Loka in Vodice) po pravnih predpisih, veljavnih v različnih časovnih obdobjih. Naloga na praktičnih primerih pokaže, da komunalni prispevek ne predstavlja pravične dajatve investitorjev za izgradnjo komunalne opreme in je nekakšna nujna taksa investitorjev.

Zakonodaja na državni ravni in pravni predpisi lokalnih skupnosti, ki urejajo izdelavo programov opremljanja zemljišč in izračun komunalnega prispevka, dosledno ne upoštevajo teoretičnih izhodišč in prostorski akti niso kvalitetno izdelani. Komunalni prispevek se zaradi različnih pravnih predpisov v posameznih lokalnih skupnostih različno obračunava, zato prihaja do razlik v samem izračunu komunalnega prispevka in prihodkih občin. Avtor ugotovi, da razpon v odmerjenih stroških komunalnega opremljanja v obliki komunalnega prispevka investitorjev nikakor ne odraža razlik v gradbenih stroških oziroma stopnje opremljenosti s komunalno infrastrukturo, ampak odraža sposobnost posamezne občine, da s komunalnim prispevkom poveča javnofinančne prihodke.

Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja (Rakar, 2010)

V učnem gradivu so predstavljena teoretična izhodišča in pravne osnove komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo. Avtor strokovno pojasni naslednje pojme, ki so ključni za razumevanje komunalnega opremljanja zemljišč in so podrobneje opredeljeni v dveh

teoretičnih poglavjih v nadaljevanju tega magistrskega dela, o stroških komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnem prispevku:

- opremljeno stavbno zemljišče in minimalna komunalna oskrba,
- omrežja, objekti, naprave in površine, ki tvorijo komunalno opremo zemljišč,
- prispevek investitorjev k stroškom opremljanja stavbnih zemljišč – komunalni prispevek,
- načela in obrazci za izračun in odmero komunalnega prispevka,
- program opremljanja.

Analiza stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka na območju Mestne občine Nova Gorica in Občine Šempeter – Vrtojba (Vončina, 2010)

V diplomskem delu so na primeru dveh primorskih lokalnih skupnosti analizirani stroški komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka. Stroški so prikazani po finančnih in fizičnih kazalcih za posamezno komunalno infrastrukturo po posameznih območjih urejanja.

Avtor že v uvodu poudari, da se soočamo z naraščanjem stroškov komunalnega opremljanja ter posledično plačila zavezancev za komunalni prispevek. Zemljišča postajajo vedno dražja in bolj zapletena z zahtevnimi komunalnimi napravami in objekti. Pregled razpoložljivih gradiv iz prakse pokaže, da programi opremljanja zemljišč za gradnjo v lokalnih skupnostih ter posledični stroški komunalnega opremljanja niso prilagojeni dejanskemu stanju na trgu in smernicam Evropske unije o načrtovanju varčnejšega in okolju sprejemljivejšega komunalnega opremljanja. Komunalni prispevek izgublja pomen prispevka investitorjev k stroškom opremljanja ter vse bolj postaja čista fiskalna dajatev zagotavljanja sredstev za financiranje projektov okoljske infrastrukture. Pri današnjem obračunavanju komunalnega prispevka se z zagotavljanjem temeljnih načel ukvarjajo le teoretiki, v praksi pa odmerjeni komunalni prispevek predstavlja zgolj finančni vir za polnjenje proračuna.

Avtor privzame vrednosti podatkov, ki jih na osnovi spremljanja podatkov navaja inženirsko podjetje Projekt d.d. iz Nove Gorice, da predstavljajo sprejemljivi stroški komunalnega

opremljanja (ko je gradnja varčna in smotrna) med 7 in 10 odstotkov realne povprečne proizvodne cene v letu 2009 za m² NTP stanovanjske hiše za obravnavano območje. Da je lokacija tržno zanimiva, komunalni prispevek ne sme presegati 10 odstotkov proizvodne cene za m² NTP stanovanjske hiše.

Analiza in primerjava stroškov v programih opremljanja in komunalnih prispevkov za gradnjo stanovanjske hiše na različnih območjih dveh primorskih lokalnih skupnosti pokaže, da komunalni prispevek presega delež stroškov znotraj območij urejanja s podrobnimi prostorskimi načrti. Obratno kriteriju višine stroškov ustrezajo lokacije izven območij urejanja s podrobnimi prostorskimi načrti, kjer komunalni prispevek skupaj z ostalimi stroški (7 – 39 odstotkov celotnih stroškov) ne presega sprejemljivega deleža stroškov komunalnega opremljanja. Obravnavani programi opremljanja stavbnih zemljišč ne zagotavljajo gospodarne in stroškovno sprejemljive gradnje komunalne infrastrukture. Ugotovitve potrjujejo, da komunalni prispevek destimulira gradnjo znotraj območij urejanja s podrobnimi prostorskimi načrti.

Obstoječa dela, predstavljena v nadaljevanju, se nanašajo na področje **urejanja in tržnega vrednotenja ter tržne vrednosti stavbnih zemljišč**.

Mestna renta in cena stavbnega zemljišča (Klemenčič, Rakar, Bogataj, 1979)

Leta 1979 je bila na Inštitutu za komunalno gospodarstvo narejena raziskava mestne rente in cene stavbnega zemljišča. Raziskovalna naloga vključuje tudi analizo faktorjev, ki vplivajo na ceno zemljišča v prosti prodaji. Pomembnejše skupine faktorjev, ki vplivajo na ceno stavbnih zemljišč, so bodoča izraba zemljišča, oddaljenost od središča naselja in stopnja komunalne opremljenosti zemljišča oziroma način urbanistične obdelave. Vsaka skupina ima določen vpliv, upoštevati pa je potrebno, da posamezne skupine faktorjev nikoli ne nastopajo ločeno in med seboj niso neodvisne.

Komunalna opremljenost zemljišča predstavlja določeno prednost glede na zemljišča, ki te značilnosti nimajo. V ekonomskem smislu pomeni komunalna oprema določeno obliko

»kapitala zemljišča«. Bivši lastnik pri prodaji takih zemljišč ne vključi v ceno le neamortiziranega dela vlaganj in obresti, ampak anticipira tudi ekstra dobiček, ki izvira iz boljše kapitalne opremljenosti dela na tem zemljišču. Pričakovati je, da je cena zemljišč značilno odvisna od stopnje komunalne opremljenosti.

Med faktorji, ki na ceno zemljišč v prostem prometu najmočneje vplivajo in jih je mogoče objektivizirati, sta stopnja komunalne opremljenosti zemljišča in način urbanistične obdelave območja.

Nivoji stopnje komunalne opremljenosti, ki so jih avtorji v nalogi opredeljujejo, so:

- K1 – komunalno (popolnoma) opremljeno zemljišče: več kot možen priključek na vodovod in električno omrežje ter utrjen dovoz v vsakem letnem času;
- K2 – komunalno delno opremljeno zemljišče: možen priključek na vodovod in električno omrežje ter utrjen dovoz v vsakem letnem času;
- K3 – komunalno neopremljeno zemljišče: možen samo dostop.

Podrobnejša razčlenitev glede na pričakovano komunalno opremljenost v prihodnosti:

- K31 – parcele bodo komunalno opremljene v bližnji prihodnosti;
- K32 – glede na urbanistično dokumentacijo bodo parcele še dolgo komunalno neopremljene.

Prispevek k vrednosti zemljišč, ki ga obravnava ta naloga, sovpada z razliko vrednosti zemljišč med stopnjama komunalne opremljenosti K1 (opremljeno) in neopremljenosti K2 (delno opremljeno) oziroma K3 (neopremljeno). Glede na razpoložljive primerljive podatke na trgu nepremičnin je včasih težko razločiti stopnjo opremljenosti ali dobiti primerne podatke. V tej nalogi so kot neopremljena opredeljena vsa zemljišča, ki niso popolnoma opremljena.

Rezultati kvantitativne analize podatkov o cenah zemljišč v raziskavi pokažejo, da je vpliv stopnje komunalne opremljenosti na ceno zemljišča značilen. V večini primerov so nakazane tendence rasti cen pri komunalno opremljenih zemljiščih. Komunalna oprema povečuje vrednost in s tem ceno tudi tistih zemljišč, ki niso oziroma še niso bila v prometu. Rezultati

raziskave lahko po mnenju avtorjev nudijo v obravnavanih mestih dobro metodološko osnovo in orientacijo za prihodnje reševanje problematike, niso pa ugotovitve splošno uporabne za vsako mesto in v vsakem času. Raziskava ne ponuja značilnega vpliva komunalne opreme na ceno poljubnega zemljišča, ki ga kadarkoli opremljamo s komunalno opremo. Na podlagi opredeljenih stopenj komunalne opremljenosti tudi ni mogoče natančno določiti, kdaj je zemljišče komunalno opremljeno in kdaj neopremljeno ter kakšen je prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišč.

Income Property Appraisal and Analysis (Friedman, Ordway, 1989)

Tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin opredeljujejo najverjetnejši način dogajanja na trgu nepremičnin. Ocenjevalcem vrednosti ta tržna načela pomagajo pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin. Dva ameriška avtorja (Friedman in Ordway, 1989) pojasnjujeta tržna načela vrednotenja, ob upoštevanju ključne, najpomembnejše vloge zemljišča. Načela so osnova celostne presoje stanja in razmer v okolju, povezanem z neko nepremičnino. Tržna načela so razdeljena v štiri skupine, ki veljajo za:

- povpraševalce nepremičnin, ki povprašujejo,
- nepremičnine same,
- trg nepremičnin,
- najboljšo uporabo nepremičnin. Ta četrta skupina je lahko opredeljena kot analiza najboljših rabe zemljišča, ki vse ostale tri združuje.

Med tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so povezana z zemljiščem in sestavinami na njem, sodi tudi mejna produktivnost ali prispevek. Povečanje vrednosti nepremičnine predstavlja razliko v vrednosti ali donosu nepremičnine, ki nastane z vključitvijo ali izključitvijo določenega spremenljivega proizvodnega dejavnika na nepremičnini. Prispevek je porast vrednosti ekonomske dobrine z dodatkom novega faktorja, ki je večja kot dejanski strošek samega novega faktorja. Za nepremičnine velja, da nekatere stvari dodajo več (k vrednosti nepremičnine), kot je strošek njihove produkcije, medtem ko druge stvari lahko znižajo vrednost.

Za dobro oceno vrednosti je potrebno opisati in temeljito analizirati samo nepremičnino. Pri identifikaciji nepremičnine v naravi se ločeno proučuje zemljišče in zgradbo. Pri zemljišču se preverja opremljenost z javnimi komunalnimi napravami in napeljavami ter s priključki na omrežja, kot so vodovodno, električno, plinsko, telefonsko, kanalizacijsko ter omrežje kabelske televizije in kabelskega interneta, ter dostopnost in morebitna urejenost javne razsvetljave.

Skozi tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin v raziskavi je pojasnjen in posredno določen prispevek komunalne opremljenosti k vrednosti zemljišč. Avtorji definirajo pojem »prispevek k vrednosti« in opišejo njegov pomen v povezavi s komunalno opremo zemljišč, kot ga pojmuje tudi ta naloga.

Komunalno gospodarstvo (Klemenčič, 1997)

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin in preko tega tudi ocenjevanje vrednosti stavbnih zemljišč se je kot sistem najprej (in v največji meri) razvil na nemškem področju. Klemenčič (1997) predstavi nemški sistem vrednotenja zemljišč in v ZRN uveljavljeni stopničasti model razčlenjevanja cene po stopnjah razvoja zemljišč. Stopnje nemškega modela se razlikujejo od stopenj komunalne opremljenosti, ki se uporabljajo v Sloveniji.

Značilnost pri ugotavljanju vrednosti zemljišč je v stopničastem, kaskadnem razčlenjevanju cene zemljišča, od zemljišča, ki se uporablja le za kmetijske namene, do zemljišča, ki je povsem urejeno stavbno zemljišče, z vso ustrežno komunalno opremljenostjo, torej »za graditev zrelo zemljišče«.

Razvoj zemljišča od kmetijskega do stavbnega predstavljajo naslednje stopnje nemškega modela:

1. kmetijsko zemljišče (le za kmetijske namene, cena se oblikuje na relaciji kmet – kmetu);
2. zemljišče, za katerega so znane namere načrtovanja gradnje (nekega kompleksa, naselja, soseske in podobno);
3. zemljišče, za katerega je izdelan načrt za uporabo površin;

4. zemljišče, za katerega je sprejet zazidalni načrt;
5. zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje;
6. zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu in
7. zemljišče, ki je urejeno in zanj plačan prispevek za urejanje.

Zemljišče v razvoju od druge do četrte stopnje predstavlja stavbno zemljišče v nastajanju. Zemljišče četrte in pete stopnje je neobdelano stavbno zemljišče. Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče, za katerega je treba plačati prispevek za ureditev zemljišča. S sedmo stopnjo postane stavbno zemljišče povsem pripravljeno za graditev. Tem stopnjam razvoja zemljišča se ustrezno izvaja ocenjevanje zemljišča. Prispevek k vrednosti zemljišč, obravnavan v tej nalogi, se ujema z razliko sedme in četrte ali pete stopnje razvoja zemljišča.

Nemški stopničasti model nazorno prikaže komunalno opremljanje kot povečanje vrednosti na prehodu iz komunalno neopremljenega na opremljeno zemljišče. Model določa komunalno opremljeno oziroma urejeno zemljišče kot zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom, kar posledično pomeni, da komunalno urejanje (stroški za komunalno urejanje, vključno s komunalnim prispevkom investitorja k stroškom) prispeva k razliki v vrednosti zemljišča med komunalno opremljenim in komunalno neopremljenim zemljiščem.

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo in navodilo o merilih oblikovanja cene komunalno opremljenega zemljišča in za odmero komunalnega prispevka, 1. Faza, 2. Faza, 3. Faza (Šubic Kovač et al., 2002)

Strokovno gradivo za pripravo podzakonskih aktov podaja pomembna teoretična izhodišča za razumevanje pojmov, ki jih raziskuje to magistrsko delo, komunalni prispevek, stroški komunalnega opremljanja in prispevek k vrednosti zemljišča zaradi komunalnega opremljanja. Avtorji gradiva poleg komunalnega prispevka, ki je strokovno pojasnjen v okviru del s področja komunalnega prispevka, pojasnijo tržno vrednost zemljišča, ceno zemljišča, stroške, povezane z urejanjem zemljišča, in oblikovanje cene komunalno opremljenega zemljišča v prostem prometu.

Tržna vrednost zemljišča predstavlja ocenjeno količino denarja, za katero bi bilo mogoče na datum vrednotenja zemljišče menjati v neodvisni transakciji med kupcem in prodajalcem, ki sta na menjavo pripravljena. Gre za korektno prodajo, kjer sta kupec in prodajalec obveščena o vseh potrebnih dejstvih, obnašata se racionalno in delujeta brez prisile. Gre za pričakovano ceno, ki je dogovorjena in tako za kupca kot prodajalca, ki vsak zase delujeta neodvisno, najbolj sprejemljiva. Za oba se predpostavlja delovanje v skladu s svojimi interesi, z znanjem in razumno, da bi dosegla najboljšo ceno za zemljišče, upoštevajoč pri tem svoj vsakokratni položaj v transakciji. Tako razložena definicija tržne vrednosti zemljišča je skladna z mednarodnimi standardi vrednotenja nepremičnin International Valuation Standards (IVSC) in standardi skupine TEGOVA.

Cena zemljišča predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobnega zemljišča. Stroški, povezani z urejanjem zemljišča, predstavljajo količino izdatkov, potrebnih za izpeljavo procesa od kmetijskega do urejenega zemljišča za gradnjo.

Avtorji predvidevajo, da se cena zemljišč v prehodu iz kmetijskega v urejeno zemljišče za gradnjo (z gradbenim dovoljenjem) bistveno poviša s sprejetim ali pogosto že s predvidenim prostorskim aktom in z izdanim gradbenim dovoljenjem. Ko gradbeno dovoljenje še ni sprejeto, na tržno ceno komunalno opremljenega zemljišča predvidoma vplivajo sprejet prostorski akt, parcelacija in stroški komunalno opremljenega zemljišča.

Tržna vrednost zemljišča, ugotovljena po kriteriju dejanske rabe, lahko predstavlja tržno vrednost kmetijskega zemljišča, na katerem se prvič gradi, ali tržno vrednost komunalno neopremljenega zemljišča, namenjenega za gradnjo, v primeru sanacije ali rekonstrukcije že pozidanega območja, če je treba tako zemljišče na novo komunalno opremiti. Tržna vrednost zazidanega komunalno neopremljenega zemljišča se ocenjuje tako, kot da ne bi bilo zazidano. Tržna vrednost komunalno neopremljenega zemljišča se ocenjuje na datum določevanja cene komunalno opremljenega zemljišča, prednostno na podlagi metode neposredne primerjave prodajnih cen podobnih zemljišč, po stanju zemljišča pred gradnjo komunalne infrastrukture po programu opremljanja. Upošteva se dejanska raba zemljišča v skladu s prostorskim aktom.

Prispevek k tržni vrednosti komunalno opremljenega zemljišča je zaradi vloženega kapitala v komunalno opremljanje večje ali manjše in zgolj slučajno enako vloženemu kapitalu. Prirastek vrednosti ali donosa nepremičnine načelno predstavlja razliko v vrednosti ali donosu nepremičnine, ki nastane z vključitvijo ali izključitvijo določenega produkcijskega faktorja. Tržna cena komunalno opremljenega zemljišča ne more biti enaka vsoti tržne vrednosti zemljišča, ugotovljene po kriteriju dejanske rabe, in stroškov komunalnega opremljanja zemljišča. Stroški gradnje komunalne infrastrukture po programu opremljanja so: strošek gospodarske infrastrukture in javnih površin, v skladu s finančnim delom programa opremljanja, in strošek financiranja, preračunan na datum določanja cene komunalno opremljenega zemljišča. Tržna cena komunalno opremljenega zemljišča se oblikuje na trgu glede na ponudbo in povpraševanje po takih zemljiščih.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, Deveta izdaja (IVSC, 2011)

Tudi mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti pojmujejo prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča kot razliko v tržni ceni in tržno vrednost opredeljujejo podobno, pomensko enako kot Šubic Kovač et al. (2002).

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) predstavljajo sprejeto ali najboljšo prakso v stroki ocenjevanja vrednosti, poznano tudi kot splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti.

S pomočjo mednarodnih standardov za ocenjevanje vrednosti se lahko posredno ugotovi prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča na osnovi vrednotenja nezazidanega stavbnega zemljišča in nezazidanega stavbnega zemljišča s sestavinami.

Vpliv komunalne opremljenosti na ceno stavbnih zemljišč (Blaznik, 2008)

Blaznikova v svoji diplomski nalogi raziskuje, s katerimi stroški se sreča investitor ob nakupu stavbnega zemljišča in kakšno vlogo ima pri tem komunalna opremljenost. Avtorica podrobneje obravnava problematiko prodaje zemljišč v Sloveniji in Celjski regiji na dveh

območjih komunalno opremljenih zemljišč. Analizira oglaševane cene zemljišč, prodajana zemljišča ter postopke za pripravo zemljišč za izgradnjo potrebne infrastrukture.

Visoke stroške za investitorja še pred gradnjo objekta predstavljajo komunalni prispevek, infrastruktura, ki jo mora zgraditi investitor sam, to so hišni priključki, in izdelava projektov za izvedbo priklpov. Na ceno zemljišča in stroške komunalnega opremljanja pomembno vplivajo lastnosti komunalne opreme: urejenost glede dostopa, ceste, priključitve komunalnih vodov (vode, kanalizacije), elektrike, telefona in zlasti, koliko so oddaljeni od prihodnje hiše. Velika oddaljenost glavnih vodov od bodočega objekta pomeni občutno višje stroške gradnje teh priključkov, ki močno podražijo celotni projekt izgradnje objekta.

Avtorica pojmuje vpliv komunalne opremljenosti na ceno stavbnih zemljišč kot vsoto komunalnega prispevka in stroškov izgradnje (sekundarne) komunalne infrastrukture, potrebne za povezavo objekta z javnimi vodi komunalne opreme. Pri tem napačno navaja »sekundarno« komunalno infrastrukturo, da je strošek lastnika zemljišča in obvezna za priklop objekta na javno komunalno infrastrukturo (to so zasebni hišni priključki). Gre za stroške izgradnje zasebne komunalne infrastrukture na komunalno opremljenem zemljišču z javno infrastrukturo. Blaznikova (2008) definira enoto: meter »dodatnega« komunalnega voda. Strošek vsebuje izgradnjo meter (m) sekundarne komunalne opreme: fekalno in meteorno kanalizacijo, vodovod, elektroinstalacije in cesto. Ugotavlja, da povprečen strošek enote »dodatnega« komunalnega voda na meter sekundarne komunalne opreme znaša 542 EUR/m komunalnega voda.

Investitor mora najprej imeti za pridobitev gradbenega dovoljenja plačan komunalni prispevek, ki ga plača lokalni skupnosti, da mu omogoči priklop na javno komunalno infrastrukturo. Naslednji korak je opremljanje zemljišča s sekundarno komunalno opremo, ki je strošek lastnika zemljišča in je obvezen, če investitor želi kasneje objekt priklopiti na potrebne vode. Ti dve dejanji že pred samo izgradnjo objekta močno povečata stroške poleg dejanske cene m² zemljišča, ki ga kupi investitor. Dodaten strošek potem predstavljajo še: izdelava projektne gradbene dokumentacije in morebitni najem posrednika, agencije, ki ureja postopke od posredovanja pri nakupu zemljišča do pridobitve gradbenega dovoljenja. Blaznikova interpretira visoke stroške komunalnega opremljanja kot posledico vpliva

stroškov komunalne opremljenosti na ceno zemljišča. Takšna interpretacija rezultatov je napačna, ker so stroški zgolj slučajno enaki prispevku k vrednosti stavbnega zemljišča na trgu nepremičnin ali razliki v tržni ceni zemljišča.

Avtorica v nakup zemljišča poleg plačila same nepremičnine vključuje plačilo vseh ostalih stroškov investitorja pred gradnjo objekta. Vrednost zemljišča razume kot vsoto same cene zemljišča (ponudbene na trgu ali plačane s strani investitorja) ter ostalih stroškov, ki se ob nakupu in opremljanju zemljišča pred gradnjo objekta na zemljišču pojavijo. V ceno zemljišča vključuje tudi ceno komunalne opreme oziroma vsa plačila pri opremljanju (komunalni prispevek, (hišni) priključki, projekti za izvedbo priklopov). Vpliv na ceno je v tej nalogi definiran kot vpliv na same stroške izgradnje komunalne opreme in ne kot prispevek k tržni ceni.

Analizirane so cene stavbnih zemljišč, povprečna letna rast in obseg oglaševanih cen (najmanjša in največja oglaševana cena). Za dve komunalno opremljeni zemljišči z znano tržno ceno zemljišča za obe obravnavani območji so analizirani stroški izgradnje komunalne opreme, ki jo mora zgraditi investitor sam, da priključi objekt. Avtorica govori o stroških dodatnega metra komunalnega voda in izračuna povprečen strošek enote (en meter dolžine) komunalnega voda. Termin »dodaten« je napačno uporabljen, saj »dodaten« strokovno pomeni »mejni«, mejni strošek komunalnega voda pa pomeni strošek, ki je potreben za izgradnjo dodatne enote komunalnega voda, ki ni splošno enak povprečnemu strošku enega metra komunalnega voda, ki ga izračuna avtorica diplomske naloge.

Naslov diplomske naloge obeta obravnavanje podobne tematike, kot jo obravnava ta magistrska naloga, to je prispevek komunalne opremljenosti k vrednosti stavbnih zemljišč. Glede na napačno pojmovanje (definiranje) in razumevanje prispevka komunalne opremljenosti k vrednosti stavbnega zemljišča te diplomske naloge ne moremo obravnavati kot predhodno študijo oziroma raziskavo tematike, ki jo obravnava to magistrsko delo.

Vpliv prostorskega načrtovanja na delovanje trga nepremičnin (Gobec Jazbinšek, 2009)

V diplomski nalogi je na podlagi ankete med nepremičninskimi posredniki podan vpogled v interakcijo med prostorskim načrtovanjem in delovanjem trga nepremičnin na območju Mestne občine Celje, kamor prostorsko gravitirajo lokalne skupnosti, obravnavane v tem magistrskem delu. Najvišjo ceno dosegajo zemljišča za stanovanjsko gradnjo. Na osnovi izdelanih analiz cen zemljišč v Mestni občini Celje je predstavljena odvisnost cen zazidljivih zemljišč od razvojne stopnje zemljišč.

Narejena je analiza cen zemljišč, pridobljenih iz Evidenca trga nepremičnin, kjer so zajeti tudi podatki o upravno-pravnem statusu večine zemljišč, ki so bila predmet kupoprodajnih pogodb. Za zemljišča je lahko sprejet izvedbeni prostorski akt, plan ali veljavno gradbeno dovoljenje.

V navodilih za posredovanje podatkov v Evidenco trga nepremičnin so upravno-pravni statusi definirani kot:

- parcela za gradnjo – plan: namenska raba parcele je v strateških prostorskih sestavinah planskih aktov občine opredeljena kot stavbno zemljišče oziroma poselitveno območje;
- parcela za gradnjo – izvedbeni prostorski akt: izvedbeni prostorski akt določa pogoje, pod katerimi je gradnja na parceli mogoča;
- parcela ima gradbeno dovoljenje: parcela ima izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Na podlagi rezultatov analize zbranih podatkov iz Evidenca trga nepremičnin je hipoteza, da je cena zemljišča odvisna od razvojne stopnje zemljišča, delno potrjena, delno pa ovržena. Najvišjo ceno imajo zemljišča z najvišjo stopnjo, s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem. Zemljišča s sprejetim izvedbenim prostorskim aktom imajo glede na rezultate analize proti pričakovanjem nižjo ceno kot zemljišča, za katera je sprejet le plan. Cene zemljišč, za katere je sprejet plan, po podatkih v povprečju dosegajo cene, primerljive s tistimi za zemljišča z veljavnim gradbenim dovoljenjem. Po predvidevanjih avtorice na ceno analiziranih

zazidljivih zemljišč nima največjega vpliva njihova razvojna stopnja, ampak lokacija zemljišč.

1.5 PRAVNI PREDPISI

Komunalno opremljanje zemljišč in komunalni prispevek sta bila skozi obdobja sprejemanja pravnih predpisov na teh področjih različno urejena. Rakar (2010) v študijskem gradivu nazorno, kronološko predstavi normativne akte s področja opremljanja zemljišč za gradnjo. Sredi šestdesetih let prejšnjega stoletja sta bili poznani na področju urejanja prostora dve skupini splošnih pravnih aktov. Ena je obravnavala področje planiranja, druga pa področje pridobivanja in opremljanja zemljišča za gradnjo. Ta delitev se je nadaljevala tudi v osemdesetih in devetdesetih letih. Zakon o urejanju prostora iz leta 2002 je obe vsebini (planiranje in urejanje) združil, Zakon o prostorskem načrtovanju iz leta 2007 pa zopet normira le pripravo in sprejem prostorskih aktov, v manjšem obsegu tudi zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo, sicer pa pridobivanje in opremljanje zemljišč za gradnjo predvideva samostojni zakonu o prostorskih ukrepih aktivne zemljiške politike, ki še ni sprejet oziroma je v pripravi.

Na področje sorazmernega deleža investitorjev k stroškom urejanja stavbnih zemljišč so doslej posegali naslednji normativni akti:

- Uredba o začasnem načinu ureditve prispevka investitorjev k stroškom za pripravo in komunalno ureditev stavbnih zemljišč (UL FLRJ št. 19/59),
- Zakon o urejanju mestnega zemljišča (UL LRS št. 8/63),
- Zakon o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča (UL SRS št. 42/66),
- Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (UL SRS št. 7/77),
- Zakon o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 18/84, 32/85, 33/89) z dvema podrobnejšima navodiloma,
- Zakon o stavbnih zemljiščih (UL RS št. 44/97) z dvema navodiloma,
- Zakon o urejanju prostora (UL RS št. 110/02, 8/03, 58/03, 33/07) ter na njegovi osnovi sprejeta uredba in pravilnik,

- Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS št. 33/07, 108/09) s podzakonskima uredbo in pravilnikom.

Med naštetimi pravnimi predpisi je vprašanje financiranja urejanja stavbnega zemljišča v Republiki Sloveniji prvi natančno opredelil republiški Zakon o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča s spremembami in dopolnitvami (UL SRS št. 42/66, 20/71), ki je kot udeležence v financiranju urejanja stavbnega zemljišča opredelil občino, komunalne organizacije in investitorje. Pravno ureditev financiranja urejanja stavbnega zemljišča je izpopolnil Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (UL SRS št. 7/77), ki prvič v pravnih predpisih govori o komunalnem prispevku kot o sorazmernem delu k povprečnim stroškom.

Sistemska ureditev razdeljevanja stroškov komunalnega opremljanja na osnovi programov opremljanja stavbnih zemljišč se je v pravnih predpisih pričela z Zakonom o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 18/84) z določitvijo sorazmernega deleža investitorja k stroškom komunalnega opremljanja zemljišča. Zakon iz leta 1984 prvi predvidi enotno metodologijo za pripravo programov urejanja stavbnih zemljišč.

Bolj sistematično izračunavanje in odmera sorazmernega deleža investitorjev, ki temelji na osnovi dejanskih stroškov in programov komunalnega opremljanja, predpiše kot komunalni prispevek nov Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (UL RS št. 44/97).

Po letu 1990 smo bili v Sloveniji priča pogostim spremembam prostorske zakonodaje, vključno s področjema opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka. Poleg zakona iz leta 1997 sta bila sprejeta še Zakon o urejanju prostora leta 2002 in Zakon o prostorskem načrtovanju leta 2007.

Komunalni prispevek je imel po mnenju avtorjev članka (Rakar et al., 2008) posebno mesto in značilnosti v sistemu financiranja komunalnih dejavnosti v obdobju 1963 – 2003. Komunalni prispevek je bil kot prispevek investitorjev k stroškom opremljanja stavbnih zemljišč finančni vir za financiranje razširjene reprodukcije omrežij, objektov in naprav, ki so tvorile komunalno opremo zemljišča, sekundarnih in terciarnih ter nikakor ne magistralnih in

primarnih. Investitorji so s komunalnim prispevkom prispevali le k stroškom tekočih vlaganj. Minula družbena vlaganja v komunalno infrastrukturo so bila posebna finančna kategorija in niso bila sestavina prispevka investitorjev k stroškom opremljanja stavbnih zemljišč, ampak so bila lahko vključena v ceno za oddano stavbno zemljišče kot »povečana vrednost, ki je posledica družbenih vlaganj«. Takšna so prava teoretična izhodišča za komunalni prispevek.

Normativne ureditve področja komunalnega prispevka se skozi spreminjanje zakonodaje različno približajo ali oddaljijo od teoretičnih rešitev, predstavljenih v raziskovalni nalogi (Rakar et al., 1982) in gradivih za uredbo o programu urejanja in komunalnem prispevku (Rakar, Seničar v Šubic Kovač, 2002 in 2003). Podlage za obračun komunalnega prispevka v vseh pravnih predpisih v različnih časovnih obdobjih različno upoštevajo temeljna načela obračunavanja komunalnega prispevka. Različni pravni predpisi so v nadaljevanju kronološko predstavljeni za obdobje od leta 1977 naprej in analizirani glede na stroške, vrste komunalne opreme, enoto delitve stroškov med zavezance in obračuna, kot podlage za izračun komunalnega prispevka.

1.5.1 Pravni predpisi

Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem iz leta 1977

V Zakonu o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem iz leta 1977 (UL SRS št. 7/77) je bil prvič uporabljen izraz sorazmeren del stroškov. Ta zakon razločuje individualno in kolektivno komunalno potrošnjo ter primarno in sekundarno omrežje. Osnova za določitev sorazmernega dela stroškov so poprečni stroški gradnje omrežja komunalnih objektov in naprav glede na njihov pomen in vrsto rabe, brez magistralne infrastrukture. Poprečni stroški se izračunajo tako, da se vsi dejanski stroški za graditev komunalnih objektov in naprav na območju, ki ga določa zazidalni načrt, ali na območju, ki je po odloku občinske skupščine namenjeno za kompleksno graditev, poračunajo na m² skupne tlorisne uporabne površine stavbe.

Zakonska ureditev deleža investitorjev v pokrivanju stroškov urejanja stavbnega zemljišča iz leta 1977 izhaja iz več vrst investitorjev glede na namembnost objektov, kot so stanovanjski

investitorji, investitorji objektov družbenega standarda, investitorji magistralnega omrežja komunalnih objektov in naprav ter drugi. Delež investitorjev je le računsko posledica konkretnih pogojev in individualne presoje namena uporabe stavbnega zemljišča, ki je lahko od lokalne skupnosti do lokalne skupnosti oziroma od mesta do mesta dokaj različna. V praksi velja, da se občinski odloki in deleži investitorjev v odlokih od lokalne skupnosti do lokalne skupnosti razlikujejo.

Za sistem financiranja komunalnih dejavnosti ne obstaja nobena zanesljiva kvantitativna projekcija glede višine in virov financiranja za naložbe v komunalno gospodarstvo v merilu republike. Tako tudi ni na razpolago noben orientacijski normativ glede deleža, ki naj bi ga k sredstvom za razširjeno reprodukcijo prispevali investitorji objektov. Določanje deleža investitorjev je v celoti prepuščeno komunalni politiki in sistemu financiranja komunalnih dejavnosti v posameznih lokalnih skupnostih. V srednjeročnih planih lokalnih skupnosti imajo sredstva investitorjev zelo različno vlogo in pomen, kar se kaže v višini in deležu. Čim bolj dodelan je sistem financiranja razširjene reprodukcije v posamezni lokalni skupnosti in mestu, čim bolj objektivno so razporejena finančna bremena na posamezne udeležence v procesu razširjene reprodukcije, tem manjši delež praviloma nosijo sami investitorji stanovanjskih, poslovnih in industrijskih ter drugih objektov.

Zakon (UL SRS št. 7/77) je v določanju podlag za obračunavanje komunalnega prispevka skladen z načelom dajatve in protidajatve v smislu upoštevanja dejanskih stroškov, ki jih povzroči investitor, vendar je kriterij delitve stroškov med investitorje v neskladju s tem načelom, saj v primeru nehomogeno pozidanega območja investitorji ne prispevajo sorazmernega deleža k stroškom opremljanja. S tem ni doseženo tudi načelo homogenosti obračunskega območja. Investitorji skladno z zakonom plačajo dejanske stroške za zgraditev potrebnih novih ali za povečanje komunalnih objektov in naprav, vendar se stroški ne razdelijo sorazmerno glede na prostorski standard investitorjev po kriteriju uporabne površine stavb. Enota za razdelitev stroškov in obračun komunalnega prispevka je m^2 skupne tlorisne uporabne površine stavbe in je za vse zavezance enaka.

Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984

Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (UL SRS št. 18/84) izhaja iz poprečnih stroškov urejanja na območju, ki se ureja s prostorskim izvedbenim aktom. Pri določitvi sorazmernega deleža, ki ga mora k poprečnim stroškom plačati investitor, se upoštevata površina stavbnega zemljišča posameznega investitorja in zagotovljeni obseg zmogljivosti komunalnih in drugih objektov in naprav. Novost predlaganih rešitev v zakonu je (tudi) v tem, da mora investitor poleg dejanskih stroškov urejanja plačati tudi stroške pridobivanja zemljišča v družbeno lastnino ter del povečane vrednosti zemljišča, na katerem pridobi pravico uporabe. Povečana vrednost zemljišča je lahko rezultat primerjalnih prednosti, ki jih ima zemljišče na osnovi naravnih lokacijskih danosti ali kot posledico družbenih vlaganj na širšem območju.

Novost Zakona o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 18/84) je v tem, da se bodoči uporabniki urejenih stavbnih zemljišč ne vključijo v proces šele na koncu kot potencialni kupci pravice uporabe na urejenem stavbnem zemljišču v družbeni lastnini, ampak se morajo vključiti že v proces samoupravnega sporazumevanja o temeljih planov komunalnih samoupravnih interesnih skupnosti materialne proizvodnje, ki z delom svoje dejavnosti segajo tudi na področje urejanja stavbnih zemljišč. S sorazmernim deležem investitorjev bi morali le izravnati razliko med planiranimi in dejanskimi stroški urejanja stavbnega zemljišča. Pretežni del teh sredstev bi moral biti zagotovljen že prej, na osnovi sprejetega programa urejanja stavbnih zemljišč za posamezen kompleks. Zakon določa, da se stavbna zemljišča na ureditvenih območjih naselij in na območjih, namenjenih za kompleksno graditev, urejajo na podlagi investicijskih programov urejanja stavbnih zemljišč. Osnove za določitev sorazmernega deleža investitorjev so povprečni stroški priprave in opremljanja, določeni z odlokom lokalne skupnosti, na osnovi dejanskih stroškov priprave in opremljanja na območju, ki se ureja s prostorskim izvedbenim aktom. Sorazmerni del stroškov, ki bremeni posameznega investitorja objekta ali naprave, se določi v programu urejanja stavbnega zemljišča, glede na površino stavbnega zemljišča, ki mu pripada, in zagotovljeni obseg zmogljivosti komunalnih in drugih objektov in naprav.

Na osnovi Zakona o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 18/84) sta sprejeta Navodilo o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč (UL SRS št.

33/85) in Navodilo za podrobnejši izračun sorazmernega dela stroškov priprave in opremljanja stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami sekundarnega omrežja (UL RS št. 22/90).

Investicijski programi določajo stroške in način porazdelitve predvidenih stroškov za urejanje stavbnega zemljišča. Investitor, ki namerava graditi na območju urejanja stavbnega zemljišča, je dolžan plačati sorazmerni del stroškov za pripravo in sorazmerni del stroškov za opremljanje. Sorazmerni del stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča se določi tako, da se predvideni stroški opremljanja s komunalnimi in drugimi objekti in napravami sekundarnega omrežja na celotnem območju urejanja stavbnega zemljišča preračunajo na investitorjevo zemljišče glede na mogoče priključke na komunalne in druge objekte in naprave ter na zagotovljeno zmogljivost teh objektov in naprav.

Na območjih, za katere ni sprejetega investicijskega programa, se smejo stanovanjski in drugi objekti graditi, če je zagotovljen ustrezen dostop s cesto ali potjo, oskrba z električno energijo in vodo ter odvajanje odpadnih voda oziroma je dovoljena gradnja greznic.

Sorazmerni del stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča izven območja urejanja stavbnega zemljišča se določi kot povprečje stroškov opremljanja za kvadratni meter stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami sekundarnega omrežja na vseh območjih urejanja v lokalni skupnosti oziroma posebni družbenopolitični skupnosti v predhodnem letu in se pomnoži s številom kvadratnih metrov objekta, ki ga investitor namerava zgraditi, prizidati ali nadzidati. Delež sredstev investitorjev v celokupni masi sredstev za investicijsko graditev komunalnih omrežij, objektov in naprav ni stalen. Različen je od lokalne skupnosti do lokalne skupnosti, spreminja pa se tudi časovno.

Lokalne skupnosti v praksi zaradi kompleksnosti navodil investicijskih programov večinoma ne izdelujejo. Večina gradenj se izvaja izven območij urejanja stavbnega zemljišča. Sorazmerni del stroškov investitorjev za opremljanje se odmerja na osnovi odlokov, ki temeljijo na tako imenovanih povprečninah, ki ne upoštevajo sorazmernosti med prispevkom investitorjev in dejanskimi stroški, ki odpadejo na investitorja. Lokalne skupnosti odmerjajo

prispevek glede na m² uporabne površine objekta investitorja (izven območja urejanja s prostorskim izvedbenim aktom (PIA)).

Zakon (UL SRS št. 18/84) ne upošteva vseh temeljnih načel za obračun komunalnega prispevka. Sorazmerni del stroškov znotraj območja urejanja stavbnih zemljišč z izdelanim PIA in investicijskim programom temelji na dejanski opremljenosti stavbnih zemljišč s komunalnimi objekti in napravami, izven območij urejanja s PIA pa sorazmerni del stroškov temelji na povprečnih stroških opremljanja stavbnih zemljišč s sekundarnimi komunalnimi in drugimi objekti in napravami na m² stavbnega zemljišča na vseh območjih urejanja v občini v predhodnem letu, na tako imenovanih »povprečninah« predvidenih stroškov. S tem ni zagotovljena enakovrednost dajatve in protidajatve in takšnih primerov v praksi je večina.

Stroški celotnega območja urejanja se preračunajo glede na mogoče priključke na komunalne in druge objekte in naprave ter na zagotovljeno zmogljivost teh objektov in naprav. Zavezanci so na območju opremljanja enako obravnavani, ni predpisanih korekcijskih faktorjev, komunalni prispevek se vsem zaračuna na enako prostorsko enoto, na m² stavbnega zemljišča. Homogenost območja ni predpisana.

Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1997

V letu 1997 je bil sprejet in uveljavljen Zakon o stavbnih zemljiščih in na njegovi podlagi dve navodili leta 1999 (Štravs, 2009):

- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, UL RS št. 44/97),
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS št. 4/99),
- Navodilo za izračun komunalnega prispevka (UL RS št. 4/99).

Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 izrecno navaja, da je gradnja objektov dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih. Investitorjev prispevek k stroškom opremljanja zakon imenuje komunalni prispevek. Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga sprejme lokalna skupnost in je osnovni pogoj za obračunavanje komunalnega prispevka. Zakon daje osnovo za predpis dveh navodil, o

vsebini programa opremljanja in za izračun komunalnega prispevka. Osnovno vodilo je, da je plačan komunalni prispevek lahko največ enak dejanskim stroškom, ki jih povzroči zgraditev komunalne opreme na določenem območju naselja in ki v sorazmernem delu odpadejo na objekt investitorja. Komunalni prispevek se v sorazmernem deležu investitorja odmerja glede na enoto površine stavbne parcele zavezanca.

Navodilo za izračun komunalnega prispevka (UL RS št. 4/99) določa splošni obrazec za izračun komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se za vse vrste komunalne opreme (novo zgrajene, rekonstruirane ali z razširjeno zmogljivostjo), ki jih za posamezno območje opremljanja določa program opremljanja, izračuna kot vsota prispevkov, ki se jih za posamezno vrsto komunalne opreme izračuna po naslednjem obrazcu:

$$kpx = (sx / vpsp) \cdot ps \cdot psp$$

kjer pomeni:

kpx – višina komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme (*x*), v SIT (danes EUR)

sx – stroški izgradnje oziroma prenove posamezne vrste komunalne opreme (*x*) in njenega priključevanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema, v SIT (danes EUR)

ps – prispevna stopnja zavezanca, v %

vpsp – vsota površin vseh stavbnih parcel na območju opremljanja, v m²

psp – površina stavbne (gradbene) parcele zavezanca, v m².

V članku (Rakar et al., 2008) avtorji trdijo, da so pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka na osnovi podzakonskih aktov iz leta 1999 upoštevana temeljna načela za izračun in odmero komunalnega prispevka. Sorazmerni del investitorjev k stroškom v zakonu iz leta 1997 (UL RS št. 44/97) upošteva enakovrednost dajatve in protidajatve, saj se določi glede na višino vseh stroškov opremljanja stavbnega zemljišča z javno infrastrukturo, upošteva površino stavbnega zemljišča, mogoče priključke na javno infrastrukturo ter njene zmogljivosti, čeprav so stroški ocenjeni. Še vedno je možnost gradnje izven območja urejanja s PIA in komunalni prispevek se obračunava na osnovi povprečnin. Podobno kot v ZSZ iz leta 1984 velja sprejemljiv kriterij delitve stroškov na enako prostorsko enoto površine parcele.

Območje opremljanja se določi tako, da je na njegovem celotnem območju zagotovljena homogenost z enako namensko rabo prostora, enako kvaliteto komunalne oskrbe, enako gostoto vodov in enako gostoto vrednosti vodov komunalne opreme. Zavezanci so na območju opremljanja enakomerno obremenjeni z enako prispevno stopnjo iste vrste zavezancev.

Zakon o urejanju prostora iz leta 2002

V letu 2002 je bil sprejet Zakon o urejanju prostora, ki je stopil v veljavo z začetkom leta 2003. Na njegovi podlagi sta bila s področja opremljanja stavbnih zemljišč oziroma zemljišč za gradnjo v letu 2004 in v letu 2005 uveljavljena dva podzakonska predpisa, ki sta bila kasneje malenkostno dopolnjena oziroma spremenjena (Štravs, 2009):

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP, UL RS št. 110/02, 8/03, 58/03, 33/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (UL RS št. 117/04, 74/05),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (UL RS št. 117/04, 75/05).

Večje novosti v ureditvi iz leta 2002 (2004) so:

- v čim večji meri sledenje principu, da naj komunalni prispevek odraža dejanske (in ne povprečne ali »virtualne«) stroške opremljanja;
- konkretna definicija infrastrukture, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek;
- konkretna definicija pojma priključna moč;
- obračunska območja;
- namenska poraba sredstev, ki se zbirajo s komunalnim prispevkom;
- uvedba metode nadomestitvenih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture;
- enotna formula izračuna komunalnega prispevka;
- pogodba o priključitvi;
- program opremljanja mora biti sprejet v obliki odloka;
- usmeritev k povezovanju prostorskega in finančnega programiranja.

Zakon iz leta 2002 se oddalji od temeljnih načel za izračun komunalnega prispevka. Obračunski stroški so različni od dejanskih, preračunavajo se na (za vse zavezance) enako enoto površine parcele in objekta. Za določitev deleža investitorjev se poleg stroškov razširjene reprodukcije upoštevajo tudi stroški obstoječe komunalne infrastrukture, kar še vedno dopušča povprečnine in to pomeni neenakovrednost dajatve in protidajatve. Zaradi faktorja dejavnosti objekta (K) in olajšav zavezanci niso obravnavani enako. Komunalni prispevek se odmerja znotraj obračunskih območij za posamezne vrste komunalne infrastrukture, pri čemer homogenost območij ni predpisana.

Komunalni prispevek se po novem lahko uporabi tudi za sofinanciranje gradnje magistralnih in primarnih omrežij, objektov in naprav. Podzakonski akti dejansko legalizirajo obstoječo prakso gradnje izven območij opremljanja s predpisom korekcijskih faktorjev.

Praksa pokaže, da lokalne skupnosti v večjem številu začnejo izdelovati programe opremljanja po sprejemu podzakonskih aktov leta 2004. V ZUreP iz leta 2002 izrecno ne piše, da je za komunalno opremljanje in pobiranje komunalnega prispevka obvezno potrebno sprejeti programe opremljanja, zato jih lokalne skupnosti ne sprejemajo. Pred letom 2004 večina ne sprejme zahtevanih programov opremljanja in tako ni sprejetih predpisanih strokovnih podlag. Namesto dejanskih stroškov prve izgradnje, omrežij, objektov in naprav, ki jih štejemo med komunalno opremo zemljišč, izhajajo iz kalkulativnih vrednosti, zneske komunalnega prispevka pa določajo na osnovi povprečnin in korekcijskih faktorjev. Po sprejemu podzakonskih aktov leta 2004 več lokalnih skupnosti sprejme programe opremljanja. Tako se v večjem obsegu začne pobirati komunalni prispevek investitorjev, ki je vsaj približno enak dejanskim stroškom zgrajene komunalne opreme.

Pred skrajnim rokom za sprejem programov opremljanja, 20. julij 2007, se skladno s pravilnikom (UL RS št. 117/04, 75/05) komunalni prispevek na območjih brez sprejetega ali z uredbo (UL RS št. 117/04, 74/05) usklajenega programa opremljanja lahko odmerja po do tedaj veljavnih predpisih, potem pa le na osnovi sprejetih programov opremljanja.

Zakon o prostorskem načrtovanju iz leta 2007

Z letom 2007 je bil sprejet Zakon o prostorskem načrtovanju, ki je poleg poglavja prinesel še štiri podzakonske akte, in sicer (Štravs, 2007):

- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, UL RS št. 33/07, 108/09),
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (UL RS št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (UL RS št. 95/07),
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (UL RS št. 95/07),
- Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (UL RS št. 93/08).

Z normativno ureditvijo iz leta 2007 večina novosti iz uredbe in pravilnika iz leta 2004 postane del zakonske materije (obračunska območja, namenskost, in tako dalje). Poleg tega so večje novosti tudi:

- pogodba o opremljanju;
- točna opredelitev možnih (delnih) oprostitev plačila komunalnega prispevka;
- izrecna prepoved pobiranja tako imenovanih priključnin za priključitev na komunalna omrežja (79.(5) člen ZPNačrt pravi, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti);
- pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov;
- Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (UL RS št. 93/08).

Zakon iz leta 2007 se v definiranju podlag za obračun komunalnega prispevka veliko ne razlikuje od zakona iz leta 2002. Z delitvijo obračunskih stroškov obstoječe komunalne opreme na enako površino parcele in objekta enakovrednost dajatve in protidajatve ni

dosežena. Homogenost obračunskih območij po vrstah komunalne opreme in enakost zavezancev s faktorjem dejavnosti in z olajšavami nista predpisani oziroma zagotovljeni.

Podzakonska akta, podobno kot akta iz leta 2004, legalizirata obstoječo prakso, pri čemer so predpisani seznam in vrednosti korekcijskih faktorjev. Komunalni prispevek se lahko uporabi za sofinanciranje sleherne gradnje, tudi za gradnjo magistralnih in primarnih omrežij, objektov in naprav, za novo in obstoječo komunalno infrastrukturo. Rakar in sodelavci (2008) ugotavljajo, da je jasno razbrati temeljni namen zakonodaje obračunavanje komunalnega prispevka slehernemu investitorju, ne glede na to, ali njegova gradnja zahteva tudi gradnjo, sanacijo ali rekonstrukcijo komunalne infrastrukture. Rešitve v zvezi z obračunavanjem komunalnega prispevka po mnenju avtorjev članka (Rakar et al., 2008) kršijo temeljno načelo enakovrednosti dajatve in protidajatve.

Pravni predpisi, ki obravnavajo minimalno komunalno opremljenost in javne službe, ki upravljajo z infrastrukturo in zagotavljajo komunalno oskrbo, so:

- Zakon o graditvi objektov (ZGO in ZGO-1B, UL RS št. 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 126/07);
- Zakon o varstvu okolja (ZVO, UL RS št. 39/06-UPB1, 70/08);
- Energetski zakon (EZ, UL RS št. 27/07-UPB2, 70/08).

Naloge izvajanja služb za komunalno oskrbo lokalnim skupnostim nalaga Zakon o lokalni samoupravi (ZLS, UL RS št. 94/07-UPB2, 76/08).

1.5.2 Primerjava pravnih predpisov

Zakonodaja na področju urejanja prostora se je v razmeroma kratkem času zadnjih trideset let (po uvedbi Zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem iz leta 1977), odkar je (izpopolnjeno) pravno urejen sorazmerni delež k stroškom, precej spreminjala. Zakon o prostorskem načrtovanju (UL RS št. 33/07, 108/09) je nadomestil prej veljavni Zakon o urejanju prostora (UL RS št. 110/02, 8/03 popr., 33/07-ZPNačrt) in pred njim dva Zakona o stavbnih zemljiščih (ZSZ) iz let 1984 in 1997 (UL RS št. 18/84, 44/97).

Preglednica 1: Primerjava pravnih predpisov po posameznih parametrih

Table 1: Comparison of legal regulations according to the individual parameters

Parameter	1977	1984	1997	2002	2007
Podzakonski akti, leto	/	Navodilo (IP), 1985 Navodilo (sorazmerni delež), 1990	Navodilo (PO) Navodilo (KP), 1999	Uredba (PO) Pravilnik (KP), 2004	Uredba (PO) Pravilnik (KP) + 2 pravilnika, 2007
Vrste stroškov komunalnega opremljanja	Povprečni, na osnovi vseh dejanskih; za pripravo in opremljanja	Povprečni na osnovi dejanskih; za pripravo in opremljanje	Ocenjeni, največ enaki dejanskim; za opremljanje	Nadomestitve ni, obračunski – del skupnih; za opremljanje ≠ dejanski	Obračunski – del skupnih; za opremljanje ≠ dejanski
Vrste komunalne opreme	Primarna in sekundarna	Sekundarna	Javna infrastruktura (sekundarna)	Lokalna komunalna infrastruktura (obstoječa in načrtovana; magistralna, primarna, sekundarna)	Lokalna komunalna infrastruktura (obstoječa in načrtovana; magistralna, primarna, sekundarna)
Program kot podlaga za izračun	Letni program urejanja stavbnega zemljišča	Investicijski program urejanja stavbnih zemljišč	Program opremljanja stavbnih zemljišč	Program opremljanja stavbnih zemljišč	Program opremljanja stavbnih zemljišč
Sorazmerni del k stroškom komunalnega opremljanja	Sorazmeren del stroškov (urejanja – priprave in opremljanja)	Prispevek investitorja (sorazmerni del stroškov priprave in opremljanja)	Komunalni prispevek (sorazmerni del stroškov opremljanja)	Komunalni prispevek (sorazmerni del k stroškom opremljanja)	Komunalni prispevek (sorazmerni del k stroškom opremljanja)
Enota za razdelitev stroškov in obračun (preračun) stroškov komunalnega opremljanja	m ² skupne tlorisne uporabne površine stavbe investitorja	m ² (površine) stavbnega zemljišča investitorja	m ² neto površine stavbne parcele zavezanca	m ² površine parcele in m ² neto tlorisne površine objekta	m ² površine parcele in m ² neto tlorisne površine objekta
Temeljna načela za obračunavanje komunalnega prispevka					
Enakovrednost dajatve in protidajatve	– (+)	– (+)	+	–	–
Enakost zavezancev	/	+	+	–	–

»se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje«

Temeljna načela za obračunavanje komunalnega prispevka					
Homogenost obračunskega območja	–	–	+	– (/)	– (/)
Uporaba enake prostorske enote za obračun in odmero	+	+	+	+	+

+ načelo je upoštevano

– načelo ni upoštevano

/ načelo ni predpisano ali opredeljeno

Pravne osnove za izračun komunalnega prispevka, veljavne v posameznih obdobjih, so v prejšnji preglednici medsebojno primerjane po posameznih značilnostih, ključnih za izračun komunalnega prispevka:

- podzakonski akti, leto objave;
- vrste stroškov komunalne opreme, ki so osnova za izračun sorazmernega dela zavezancev k stroškom in obračun komunalnega prispevka;
- vrste komunalne opreme, za katero zavezanci plačajo komunalni prispevek;
- programi urejanja oziroma opremljanja s komunalno infrastrukturo (dokument);
- sorazmerni del k stroškom komunalnega opremljanja (poimenovanje prispevka investitorjev);
- enota za razdelitev stroškov med zavezance in za obračun (preračun) komunalnega prispevka zavezancev.

Sorazmerni delež investitorjev k stroškom komunalnega opremljanja zemljišč je vezan na dejansko opremljenost in dejanske stroške komunalne opreme, ko so zagotovljena temeljna načela za obračunavanje komunalnega prispevka. Najbolj te pogloblitve in teze za izračun komunalnega prispevka upošteva generacija pravnih predpisov iz obdobja 1997 do 2002, sicer pravni predpisi večinoma odstopajo od temeljnih načel.

- Enakovrednost dajatve in protidajatve je zagotovljena, ko se upošteva dejanske stroške komunalne opreme na obračunskem območju (1997). Pred tem predpisi tudi obravnavajo dejanske stroške znotraj ureditvenega območja, izven pa se obračunavajo

povprečnine, kar se v praksi dogaja v večini primerov (1984) ali je kriterij delitve med zavezance nepravi – na osnovi površine objekta. Po letu 2002 se ne upošteva dejanskih stroškov za razširitev komunalne opreme ampak obračunske, vključno s stroški za obstoječo komunalno opremo, ki hitro predstavljajo povprečnine.

- Na enakost zavezancev prvič opozori garnitura predpisov iz obdobja 1984 do 1997, ki enako obravnava zavezance, brez korekcijskih faktorjev. Po letu 1997 se pojavijo razne olajšave, po letu 2002 tudi faktor dejavnosti objekta, ki ustvarjajo različne kategorije zavezancev.
- Homogenost obračunskega območja je povezana z enoto delitve stroškov in enakovrednostjo dajatve in protidajatve. Zaradi nehomogenosti območja v kombinaciji z nepravo enoto delitve stroškov (florisne uporabne površine stavbe) na osnovi zakona iz leta 1977 enakovrednost dajatve in protidajatve ni zagotovljena. Tudi predpisi iz leta 1984 homogenosti ne predpisujejo. Predpisana je z enako namensko rabo in stopnjo komunalne opremljenosti leta 1997. Po letu 2002 se homogenost obračunskih območij ponovno ne zahteva.
- Tudi uporaba prostorske enote za delitev stroškov med zavezance in obračun komunalnega prispevka se spreminja, vendar je vedno za vse zavezance enaka. Sprva (1977) je enota delitve stroškov skupna florisna uporabna površina stavbe. Kriterij stavbe se ne izkaže kot primeren za enakovrednost dajatev, zato se od leta 1984 uporablja (neto) površina stavbnega zemljišča oziroma stavbne parcele. Z letom 2002 se parceli kot enoti delitve stroškov in obračuna komunalnega prispevka pridruži še neto florisna površina stavbe, kar vpliva na neenakovrednosti dajatve in protidajatve.

Sorazmerni del investitorja k stroškom komunalnega opremljanja – komunalni prispevek (KP) je prispevek investitorja gradnje objekta k stroškom za opremljanje zemljišča s komunalno infrastrukturo. V pravnih predpisih se sorazmerni del investitorja k stroškom prvič pojavi z Zakonom o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem leta 1977 (UL SRS št. 7/77) kot sorazmeren delež k stroškom, pod imenom komunalni prispevek pa v zakonu dvajset let kasneje. Z Zakonom o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (UL RS št. 44/97) se pojavi tudi program opremljanja (PO), kot naslednik investicijskega programa (IP) urejanja stavbnih zemljišč (iz leta 1984) in podlaga za izračun komunalnega prispevka. Za izdelavo

investicijskih programov je tudi po letu 1984 sprejeto navodilo (UL SRS št. 33/85), prvi podzakonski akt, ki ga nasledi po letu 1997 navodilo (UL RS št. 4/99) ter po letih 2002 in 2007 uredba (UL RS št. 117/04, 80/07) za izdelavo programov opremljanja. Z navodilom za investicijski program urejanja po letu 1984 se pojavi tudi navodilo za izračun sorazmernega dela stroškov (UL RS št. 22/90) in z navodilom za program opremljanja po letu 1997 tudi navodilo za izračun komunalnega prispevka (UL RS št. 4/99), po letih 2002 in 2007 pa podobno z uredbo za program opremljanja še pravilnik za komunalni prispevek (UL RS št. 117/04, 95/07).

V začetku se sorazmerni delež investitorja približa dejanskim stroškom. Povprečni stroški, ki jih prispeva investitor, temeljijo na dejanskih stroških. Kasneje, na osnovi Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (UL RS št. 44/97), je prispevek zasnovan kot del ocenjenih skupnih (dejanskih) stroškov opremljanja. Še kasneje, z zakonom 2002 (ZUreP, UL RS št. 110/02) in 2007 (ZPNačrt, UL RS št. 33/07, 108/09), prispevek temelji na obračunskih stroških, ki so različni od dejanskih. Spreminja se tudi obseg infrastrukture, za katero prispeva investitor. Sprva se nanaša na primarno in sekundarno, po zakonih o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (UL SRS št. 18/84) in 1997 (UL RS št. 44/97) le na sekundarno, po letu 2002 (ZUreP, UL RS št. 110/02) pa investitorji prispevajo poleg sekundarne še za primarno in magistralno opremo. Podobno kronološko je z enoto za razdelitev stroškov in obračunavanje komunalnega prispevka. Stroški komunalnega opremljanja in komunalni prispevek se v začetku obračunavata na tlorisno uporabno površinsko enoto objekta, po 1984 in 1997 na enoto površine parcele, po zakonih iz 2002 in 2007 pa investitor prispeva delež za objekt in zemljišče, kar pomeni izračun komunalnega prispevka na enoto neto tlorisne površine stavbe in površine parcele.

Pravni predpisi za obračun komunalnega prispevka se s spreminjanjem v nekaterih parametrih približujejo in v drugih oddaljujejo od teoretičnih izhodišč. Predpisi se spremenijo po letu 1997 v upoštevanju stroškov za opremljanje in ne več tudi za pripravo, kar je manj načelno. Podana je bolj ali manj dosledna osnova za delitev glede na dejanske stroške komunalne opreme območja in izogibanje povprečninam. Od leta 2002 dalje predpisi vedno manj sledijo temeljnemu načelu, da naj bi bil prispevek investitorja sorazmeren dejanskim stroškom, glede na upoštevane obračunane stroške vrst komunalne opreme in upoštevane enote za obračun

komunalnega prispevka: neto tlorisna površina objekta in površina parcele. Po letu 2002 in 2007 morajo investitorji prispevati poleg načrtovane še za obstoječo komunalno opremo in poleg sekundarnih še za primarne in magistralne vode. Tudi enota za delitev stroškov med zavezance in obračun komunalnega prispevka je od leta 1984 do 2002 sprejemljiva, po tem letu (2002) pa enota za obračun ni skladna z načelom sorazmernosti z dejanskimi stroški. Še pred letom 1984 je enota za obračun stroškov uporabna površina stavbe, kar je skladno s teoretičnimi izhodišči iz leta 1982, a ni nujno skladno z dejanskimi stroški. Po zakonu iz leta 1984 (UL SRS št. 18/84) se stroški preračunavajo na površino zemljišča (parcele), kar ustreza načelu dajatve in protidajatve. Z zakonom iz 2002 (UL RS št. 110/02) postane osnova za izračun površina parcele in stavbe, kar ni povsem skladno z načeli komunalnega prispevka. Takšen način obračuna komunalnega prispevka velja še danes.

Prvotni zakon iz leta 1977 (UL SRS št. 7/77) še ne obravnava temeljnih načel za obračun komunalnega prispevka. Ujema se le z načelom enake prostorske enote. Tudi kasnejše predpisi niso dosledni v upoštevanju temeljnih načel obračunavanja komunalnega prispevka. Enakovrednost dajatve in protidajatve večinoma ni zagotovljena, ker so za obračun komunalnega prispevka upoštevani neustrezen kriterij delitve stroškov ali povprečni, obračunski stroški, ki so različni od dejanskih stroškov investitorja za komunalno opremo. Enakost zavezancev (najbolj) upošteva zakon iz leta 1997 (UL SRS št. 44/97), ker praviloma ni predvidenih korekcijskih faktorjev in povprečnin. Z naslednjo spremembo zakona iz leta 2002 (UL RS št. 110/02) se izpolnjevanje tega načela ukine, ker se pojavijo stroški obstoječe komunalne opreme ali kasneje razne olajšave ali oprostitve. Zakon iz leta 1997 uvede homogenost obračunskega območja, ki kasneje ni več predpisana. Pred tem se stroški preračunavajo na območje prostorskega izvedbenega akta, po letu 2002 (UL RS št. 110/02) pa na geografsko in funkcionalno zaokrožena območja gospodarske javne infrastrukture, ki niso nujno homogena. Le enaka prostorska enota za obračun in odmero komunalnega prispevka je ves čas zagotovljena.

Podlage za izračun komunalnega prispevka so z vsako spremembo zakonodaje bolj kompleksne, bolj obremenijo investitorja in se v splošnem ne približujejo sorazmernosti prispevka z dejanskimi stroški komunalnega opremljanja in teoretičnim, strokovno utemeljenim izhodiščem sorazmernega deleža investitorjev. Normativna ureditev področja

komunalnega prispevka ni sprejemljiva, z vsako izmed zadnjih sprememb zakonodaje je celo vedno manj skladna s temeljnimi načeli komunalnega prispevka, saj se stroški investorjev socializirajo preko različnih oprostitev zavezancev za obračun komunalnega prispevka, nekateri investitorji tako prispevajo manj kot dejansko obremenijo komunalno infrastrukturo, prednosti oziroma koristi zavezancev pa se privatizirajo, kar pomeni da določene kolektivne prednosti in koristi, ki naj bi veljale za vse zavezance enako, pripadejo (le) nekaterim posameznikom ali posameznim skupinam zavezancev.

2 STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Zemljišča in objekti na njih služijo bivanju, delu in za prosti čas. Z urbanizacijo, večanjem števila prebivalcev in razvojem družbe se večja potreba po objektih in s tem po zemljiščih za graditev objektov za različne namenske rabe.

Glede na uporabo oziroma namembnost delimo zemljišča na kmetijska, gozdna, stavbna, vodna in druga zemljišča. Stavbno zemljišče je ena od osnovnih kategorij namenske rabe in hkrati zemljišče, na katerem je skladno z zakonodajo dovoljeno graditi objekte. Da se lahko prostorske ureditve oziroma načrtovani objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, je potrebno stavbno zemljišče opremiti. Le komunalno opremljeno stavbno zemljišče služi svojemu namenu.

Izgradnja komunalne opreme je sestavni del gradnje objekta, ki vključuje številna dela, od zemeljskih del do gradnje samega objekta in na koncu zunanje ureditve. Stroški opremljanja zemljišč so praviloma zelo visoki (Kmet, 2007). Opremljanje stavbnega zemljišča s komunalno opremo predstavlja znaten delež stroškov celotne investicije gradnje objekta. Stroške nosijo investitorji, lokalne skupnosti, država, tudi upravljavci komunalnih sistemov oziroma podjetja, pristojna za upravljanje z določeno gospodarsko javno infrastrukturo, in uporabniki komunalnih storitev. Del komunalne opreme se financira iz javnih finančnih virov, del komunalne infrastrukture pa investitor sam zgradi in / ali prispeva lastni delež k stroškom za komunalno opremljanje.

Sistem komunalnega opremljanja in financiranja komunalne opreme v Sloveniji se od drugih evropskih držav bolj ali manj razlikuje. Več zgledov je Republika Slovenija na različnih področjih delovanja v zgodovini našla v Zvezni republiki Nemčiji. Prikazane so podobnosti in razlike glede stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v Sloveniji in Zvezni republiki Nemčiji. Sistem financiranja komunalnega opremljanja in s tem delitve stroškov med zavezanca za komunalni prispevek je odvisen predvsem od prakse v preteklosti, davčnega sistema in razvoja komunalnih dejavnosti, kar se odraža tudi v zakonodaji. Modeli financiranja so med seboj različni zaradi različnih sistemov urejanja prostora, sistema javnih financ in financiranja sistema opremljanja zemljišč za gradnjo v preteklosti.

Stavbno zemljišče je urbanističen pojem in pomeni zemljišče, ki je namenjeno za gradnjo stavb. Po Urbanističnem terminološkem slovarju (Železnikar et al., 1975) ima stavbno zemljišče več razlag in pomeni zemljišče, ki je v občinskem prostorskem načrtu namenjeno za gradnjo objektov. Lahko je znotraj ali izven ožjega gradbenega okoliša, še nepozidano ali z zgrajeno stavbo ali služi za uporabo te stavbe, z izdanim gradbenim dovoljenjem.

V splošnem pojmujeemo s stavbnim zemljiščem zemljišče, na katerem je stavba ali objekt, in zemljišče, ki omogoča uporabo stavbe ali objekta, torej stavbno zemljišče je v splošnem skupen pojem za tlorisno in funkcionalno zemljišče stavbe ali objekta (Rakar, 1994).

Zazidano stavbno zemljišče je skladno z ZSZ (UL RS št. 18/84) zemljišče pod objektom (stavbišče ali fundus) in zemljišče okrog objekta, ki je v prostorskem aktu označeno kot stavbno in služi za redno oziroma normalno uporabo objekta, ter urejena javna površina.

Nezazidano stavbno zemljišče je v skladu z ZSZ (UL RS št. 18/84) zemljišče, ki je s prostorskim aktom namenjeno za gradnjo, a na njem ne stoji noben objekt oziroma stoji le začasni ali pomožni objekt ali objekt, ki ne dosega tretje gradbene faze (objekt zgrajen in pokrit s streho), ter zemljišče, ki presega gradbeno parcelo ali funkcionalno zemljišče objekta. Za nezazidano stavbno zemljišče se šteje (preostali) del površine stavbne zemljiške parcele, ki ni zazidan.

V ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) je **stavbno zemljišče** opredeljeno kot zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt (zazidano stavbno zemljišče), oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom (OPN) namenjena za graditev objektov (nezazidano stavbno zemljišče, brez zgrajenih objektov).

Za zazidano stavbno zemljišče se po ZGO (UL RS št. 126/07) šteje tisti del površine zemljiške parcele, ki je bil določen kot gradbena parcela ali funkcionalno zemljišče. Gradbena parcela pomeni zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali je predviden objekt in na katerem so urejene ali predvidene za ureditev površine, da služijo takšnemu objektu. Na zazidanih stavbnih zemljiščih so zgrajene stavbe in

gradbeni inženirski objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, ali se je na teh zemljiščih na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo teh objektov.

Stavbno zemljišče je s prostorskimi akti določena raba zemljišč, na katerih je možno graditi objekte po predpisih o graditvi objektov. Gradnja objektov in omrežij, razen gospodarske javne infrastrukture, je dovoljena le na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.

V nadaljevanju je predstavljena infrastruktura, ki jo je potrebno zgraditi, da je stavbno zemljišče komunalno opremljeno, in stroški, ki nastanejo pri komunalnem opremljanju.

2.1 KOMUNALNA OPREMA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

2.1.1 Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč

Za namen gradnje objektov je potrebno stavbno zemljišče komunalno opremiti. **Opremljanje stavbnih zemljišč** skladno z ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) pomeni projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za prostorske ureditve oziroma objekte, načrtovane z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Opremljanje zemljišč predstavlja v gradbeno-tehničnem smislu gradnjo objektov in naprav s področja tehnične infrastrukture (komunalnih dejavnosti, prometa in zvez, energetike) (Rakar, 2001). Na podlagi teh aktivnosti, ki v finančnem smislu predstavljajo vlaganje kapitala v zemljišča, se zemljišča v realnem smislu spreminjajo iz kmetijskih v stavbna v finančnem pa v dobičkonosna zemljišča oziroma zemljišča, ki prinašajo kapital. Šele oprema zemljišč z objekti in napravami tehnične infrastrukture, bolj poznana kot komunalna oprema zemljišč, da zemljiščem tisto uporabno vrednost in sposobnost, da na njih zgradimo posamezne stanovanjske, poslovne in industrijske objekte ter objekte družbenih dejavnosti in družbenega standarda (Rakar, 2001).

Stavbno **zemljišče** v posamezni enoti urejanja prostora se glede na določbe ZPNačrt-a (UL RS št. 33/07, 108/09) šteje za **opremljeno**:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu lokalne skupnosti, ali
- če je v prostorskem aktu lokalne skupnosti predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, vključene v načrt razvojnih programov lokalne skupnosti v okviru proračuna lokalne skupnosti za tekoče ali naslednje leto.

Za potrebe izdajanja gradbenih dovoljenj po ZGO-1B (UL RS št. 126/07) velja, da je stavbno zemljišče **opremljeno**, če je zagotovljena minimalna komunalna oskrba. **Minimalna komunalna oskrba** stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, z električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, minimalna komunalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen.

2.1.2 Komunalna oprema

Na komunalno opremljenem stavbnem zemljišču je zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema, ki jo lahko imenujemo tudi komunalna infrastruktura, tehnična infrastruktura ali gospodarska javna infrastruktura in pomeni omrežja, objekte in naprave individualne in kolektivne komunalne potrošnje, ki sestavljajo komunalno opremo stavbnih zemljišč in služijo za opravljanje komunalnih dejavnosti.

Gospodarska javna infrastruktura (GJI) so objekti, naprave ali omrežja državnega ali lokalnega pomena, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb, skladno z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti, omrežja in naprave v splošni rabi. Omrežje določene vrste GJI, ki je zgrajeno v javno korist, tvorijo gradbeno-inženirski objekti. Glede na vrste gospodarskih javnih služb ločimo več vrst omrežij gospodarske javne infrastrukture.

Vrste GJI so:

- prometna infrastruktura (ceste, železnice, letališča, pristanišča, žičniški sistemi in tako dalje);
- energetska infrastruktura (infrastruktura za prenos in distribucijo električne energije, zemeljskega plina, toplotne energije, nafte in naftnih derivatov in tako dalje);
- komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija, ravnanje z odpadki in tako dalje);
- elektronsko komunikacijska infrastruktura (telefon, internet in tako dalje);
- druga infrastruktura (vodna infrastruktura, okoljevarstvena – infrastruktura za gospodarjenje z drugimi vrstami naravnega bogastva ali varstva okolja in tako dalje).

Komunalna oprema po ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) obsega objekte in omrežja za izvajanje **lokalnih** gospodarskih javnih služb s področij varstva okolja, energetike in javnega dobra, kot so: oskrba s pitno vodo in odvajanje odpadne vode (vodovod, kanalizacija), toplovod, plinovod, javne ceste, parkirišča in druge javne površine. Med objekte komunalne opreme prištevamo (71. člen ZPNačrt, UL RS št. 33/07, 108/09):

1. objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja (ZVO),
2. objekte in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko (EZ), na območjih, kjer je priključitev obvezna,
3. objekte grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Komunalna omrežja Urbanistični terminološki slovar (Železnikar et al., 1975) opredeljuje kot sisteme primarnih, sekundarnih in terciarnih vodov določenih komunalnih dejavnosti. Komunalne sisteme določenega naselja (po Zakonu o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem iz leta 1977) delimo na **magistralne, primarne in sekundarne**. Magistralno omrežje je prenosna infrastruktura za povezavo med proizvajalcem ali virom in lokalnim distribucijskim omrežjem ter je kot osnovni element infrastrukture namenjeno oskrbi vsega mesta ali širšega območja. Primarno omrežje je distribucijska infrastruktura za oskrbo končnih porabnikov, za napajanje večjih območij naselij in povezavo med naselji ter je

namenjeno oskrbi dveh ali več obstoječih ali predvidenih stanovanjskih ali drugih območij. Sekundarno omrežje je tudi distribucijska infrastruktura, ki se navezuje na primarno in služi končni oskrbi porabnikov ter je namenjeno oskrbi določenega obstoječega ali predvidenega stanovanjskega ali drugega območja.

Znotraj manjšega zazidalnega območja, ki ga obravnava občinski podrobni prostorski načrt, je predvidena in s programom opremljanja ovrednotena gradnja **sekundarnega omrežja**, na katero se priključijo objekti individualnih uporabnikov.

Komunalno opremo zemljišč tvorijo tista omrežja objekti in naprave, s pomočjo katerih se na ožjem delu naselja (poselitvenega območja) zagotavlja komunalna oskrba, to je temeljni pogoji za življenje in delo (Rakar, 2010). Praviloma obsega sekundarna komunalna omrežja, objekte in naprave ter priključke posameznih objektov nanje (terciarna komunalna infrastruktura). Ne vključuje magistralnih in primarnih omrežij, objektov in naprav, ker velja zanje drugačen sistem razvojnega planiranja in poseben sistem financiranja. Komunalno opremo tvorijo najmanj omrežja, objekti in naprave za oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih in padavinskih voda, oskrbo z električno energijo, dostop na javno cesto in druge prometne površine. Pogosto komunalna oprema vključuje še infrastrukturo za ravnanje z odpadki in javne površine.

2.2 STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Komunalno opremljanje je sestavni del gradbenih del pri gradnji objektov. Finančna sredstva, ki jih investitorji vlagajo v izgradnjo stavb in komunalne opreme, predstavljajo za investitorje stroške gradnje. Višino vseh skupnih stroškov komunalnega opremljanja pokrijejo delno investitorji in delno javna proračunska sredstva.

2.2.1 Stroški gradbenih del

Stroški so v Slovarju slovenskega knjižnega jezika (Bajec et al., 1994) opredeljeni kot v denarju izražena poraba česa. Urbanistični terminološki slovar (Železnikar et al., 1975)

stroške pojasnjuje kot denarno izražene potroške delovnih sredstev, delovnih predmetov, storitev in delovne sile, ki so nujni, da bi dosegli kak gospodarski učinek.

V gradbeništvu s stroški prikažemo denarno vrednost porabljenih sredstev, ki so potrebna za izgradnjo objektov. Med objekte se po ZGO-1B (UL RS št. 126/07) štejejo s tlemi povezane stavbe ali gradbeni inženirski objekti, narejeni iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. Tudi objekti in naprave komunalne opreme sodijo med objekte, za katere veljajo gradbeni predpisi.

Za kapitalistični družbeni sistem je značilno prizadevanje za ekonomičnost gradnje, kar pomeni čim manjše stroške glede na želen ali potreben učinek. S čim nižjimi stroški naj bi dosegli vsaj minimalno zahtevano kvaliteto. Ekonomičnost gradnje dosežemo s pravilnim dimenzioniranjem objektov, ekonomično izbiro gradiva ter ekonomičnim načinom izdelave, kar dosežemo s podrobnim analiziranjem gradbenih stroškov oziroma s kalkulacijo gradbenih del.

Predračun in obračun

S primerjavo stroškov gradnje objekta pred izgradnjo in po izgradnji objekta se pokaže, da se ti stroški razlikujejo. Pred izgradnjo so stroški **predvideni** (ocenjeni, približni), po izgradnji pa **dejanski** (resnični, obstoječi). Predvideni stroški so prikazani v projektni dokumentaciji za namen gradnje v proračunu, dejanski stroški so izračunani v obračunu. Podobno kot **predračun in obračun** se razlikujejo **predvideni in dejanski stroški**.

Proračun, imenovan tudi **predračun** ali stroškovnik, prikazuje izračun predvidenih stroškov za neki izdelek. Predračun je ocena stroškov vnaprej. **Obračun** ali kratko račun pa prikazuje izračun dejanskih stroškov že izvršenega izdelka ali dobave (Pajk, 1987). Obračun je izračun dejanskih stroškov po opravljeni storitvi.

V **predračunu** so dela za določeni gradbeni objekt splošno razvrščena na gradbena dela, obrtniška dela, inštalacijska dela in druge storitve. Gradbena dela so razčlenjena na postavke in podrobneje na podpostavke po vrsti dela in v zaporedju, kakor se dela izvršujejo. Podobno

razdelimo tudi obrtniška dela na posamezne skupine, te pa na postavke in eventualno na podpostavke (Pajk, 1987). Tudi instalacijska dela sestavljajo skupine del glede na vrsto instalacij (vodovod, kurjava, električna in tako dalje). Predračun vsebuje postavke in podpostavke. Prikazuje količinske in vrednostne podatke za posamezne postavke in za celotno gradbeno delo. Projektantski predračun izdelamo tako, da količine vseh predračunskih postavk pomnožimo z orientacijskimi cenami za enoto mere storitev in nato te cene (zmnožke) seštejemo (Pšunder, 2008). Seštevek vseh zmnožkov, zneskov posameznih postavk, je projektantska cena določene skupine del, ki jih predvideva projekt, seštevek za vse skupine del pa daje v rekapitulaciji projektantsko ceno gradnje objekta. Z rekapitulacijo stroškov ugotovimo skupno končno vrednost stroškov objekta. Takšna projektantska cena gradnje objekta nudi investitorjem orientacijo za zagotovitev potrebnih sredstev za izgradnjo gradbenega (investicijskega) objekta.

Prvo delo pri izdelavi predračuna je točna sestava proračunskih postavk in natančen opis dela z gradbenimi normami in standardi. Sledi določitev količin in cen na enoto ter izračun končnih zneskov posameznih postavk ter končne prodajne vrednosti celotnega objekta (obsega gradbenih del). Vsako postavko sestavljajo:

- kratek, a izčrpen in nedvoumen opis izdelka ali dela,
- gradbena količina, imenovana tudi izmera ali predizmera izdelka,
- cena za enoto količine ali izdelka,
- znesek kot zmnožek količine in cene za enoto izdelka.

V standardiziranih opisih in gradbenih normah so za posamezne vrste del podana splošna določila, ki urejajo način izvedbe, standarde, pravila za izračunavanje količin, obračun opravljenih del in drugo. V predizmeri za vsako predračunsko postavko izračunamo količino za enoto mere, po vrstnem redu popisa gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del. Pri tem uporabljamo pravila gradbenih in inštalacijskih norm, ki med drugim določajo, kako je treba izračunati količino za enoto mere posamezne skupine in vrste del (Pšunder, 2008).

Cene storitev za posamezne predračunske postavke oceni projektantsko podjetje na podlagi povprečnih cen za storitve enakih predračunskih postavk v gradbenih podjetjih v času

izdelave projektantskega predračuna. Za ta namen imajo projektantska podjetja nekakšno banko podatkov (evidenco) povprečnih cen za storitve predračunskih postavk. Postavke vsaj enkrat letno korigirajo glede na podražitve.

Lastno »**prodajno**« ceno za enoto posameznih postavk gradbenega objekta določimo pri podrobnih predračunih s točno kalkulacijo ali analizo cene, v kateri zajamemo vse stroške, ki bremene določeno postavko (Pajk, 1987). Prodajno ceno izdelka sestavljajo naslednji elementi strukture cene:

- material za izdelavo,
- plače za izdelavo – neposredne, posredne plače, terenski dodatek,
- amortizacija in drugi stroški v zvezi z osnovnimi sredstvi,
- splošni stroški – splošni gradbeni (režija gradbišča, pripravljalna in zaključna dela), splošni upravni in prodajni stroški (režija podjetja), pribitek za prispevek iz dohodka in za sklade podjetja.

Splošni stroški so tisti stroški, ki niso v neposredni zvezi s procesom izdelave ter zato niso zajeti v čistih stroških izdelave, so pa nujni v zvezi z organizacijo in vodstvom gradbišča ter uprave podjetja in kot taki tudi obremenjujejo vsak gradbeni izdelek.

Stroški gradnje komunalne opreme so investicijski stroški materiala, dela, gradbene opreme in objektov, režije ter stroški odkupa zemljišča.

Investicijski stroški se v grobem delijo na:

- gradbene stroške, ki so odvisni predvsem od kategorije in vrste terena, ter
- materialne stroške, vključno s stroški montaže, ki so odvisni predvsem od materiala in profila posameznega voda (kabla ali cevi).

Pri oceni stroškov so upoštevani še stroški izdelave projektne dokumentacije ter strošek gradbenega inženiringa in nadzora. V stroške gradbenega inženiringa in nadzora vključujemo naslednje storitve (Bogataj, 2006):

- sodelovanje pri izdelavi projektov PGD, PZI za komunalne naprave,

- pridobitev potrebnih soglasij, za gradbeno dovoljenje,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- oddaja del za gradnjo in priprava pogodb o izvajanju,
- koordiniranje in nadzor pri gradnji,
- finančni obračun zgrajene komunalne naprave,
- izvedba tehničnega pregleda,
- pridobitev uporabnega dovoljenja,
- predaja zgrajene komunalne naprave upravljavcu.

Projektna dokumentacija za komunalno opremo, ki jo je treba zgraditi, vsebuje **projektantski predračun ali stroškovno oceno**, narejeno na podlagi projektantskega popisa del, materiala in predizmere infrastrukture. Predračuni se za različne vrste infrastrukture razlikujejo. Projektantski predračun za PZI je natančnejši kot ocena stroškov v PGD, zato je višina stroškov v PZI natančneje ocenjena kot v PGD. Na osnovi potreb po komunalni opremi in oceni stroškov njene gradnje ter ocenjenih finančnih možnosti lokalne skupnosti se določijo prioritete gradnje komunalne opreme.

PGD, ki je namenjen za pridobitev gradbenega dovoljenja, vsebuje oceno stroškov. PZI, ki je namenjen za izvedbo gradnje, je predračun, ki je normativni izračun stroškov po gradbenih postavkah na osnovi popisa količin materiala, opreme in del (storitev) ter cen za enoto količine materiala ali dela (storitve). Poleg tega vključuje še določen odstotek nepredvidenih stroškov, zato naj bi bila vsota stroškov iz proračuna malo višja od dejanskih porabljenih investicijskih sredstev po izvedbi.

V PZI naj bi bil predstavljen dober približek dejanskim stroškom, da investitor ve, koliko denarja potrebuje za izgradnjo objekta. Stroški v PZI so natančnejši in bolj kot stroški v PGD podobni dejanskim, saj so namenjeni za izvedbo in naj ne bi bili višji od dejanskih potrebnih. Do tega, da so višji, pride zaradi izjemoma večjih nepredvidenih stroškov ali zaradi napak ali škode pri izvedbi ali če ima ponudnik zaradi monopola na trgu nerealno drage storitve za izvedbo del. Izvajalci dajejo popuste, predvsem v času ekonomskega, gospodarskega upada,

zato so (ali naj bi v praksi bili) dejanski stroški izvedbe nižji od izračunanih v predračunu v PZI.

Po končanem gradbenem delu se izračuna gradbene količine iz **obračunskih načrtov**, ki so izdelani po dejanski izvedbi gradbenega dela do zadnjih podrobnosti (Pajk, 1987). Poleg točnega načrta je za račun gradbenih količin potrebno poznati pravila za obračunavanje posameznih gradbenih in obrtniških postavk v gradbenih normah. V primerih, kjer norme ne nudijo dovolj podatkov, so uporabljena do tedaj uveljavljena pravila v gradbeni stroki.

Obračunski stroški so izračunani kot vsota dejanskih stroškov s pomočjo gradbene knjige, v katero se sprti tekom gradnje beleži ves vgrajen material, nabavljeni izdelki in opravljena dela. Gradbene izdelke (objekte) se obračunava v m^3 , m^2 ali m. Ceste, vodovode, daljnovode visoke napetosti in podobne objekte, ki se raztezajo na velike dolžine, se obračuna navadno po m ali km, pri cestah pa tudi po m^2 .

2.2.2 Stroški komunalnega opremljanja zemljišč

Stroški za stavbno zemljišče se skladno z ZSZ (UL RS št. 18/84) delijo na stroške za odkup zemljišča in stroške urejanja zemljišča, stroški urejanja zemljišča pa na stroške priprave in stroške opremljanja zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami. Stroški urejanja zemljišča v ožjem smislu predstavljajo stroške pripravljavanja prostora za gradnjo. Stroški opremljanja s komunalno infrastrukturo so gradbeni stroški izgradnje omrežij, objektov in naprav infrastrukture in se delijo na stroške za objekte in naprave individualne komunalne potrošnje ter objekte in naprave kolektivne komunalne potrošnje.

Objekti in naprave **individualne komunalne potrošnje** se gradijo predhodno, pred izgradnjo objekta ali prostora. To je vodovod, kanalizacija, elektrika, vročevod, plinovod in tako dalje. Pri tej opremi je možno določiti njenega neposrednega uporabnika in z ustreznimi tehničnimi sredstvi ugotoviti oziroma izmeriti količino uporabljanja oziroma porabljene dobrine (komunalna potrošnja).

Objekti in naprave **kolektivne komunalne potrošnje** se gradijo naknadno, po končani izgradnji investicijskega objekta ali prostora, in predstavljajo zunanjo ureditev. To so parkirišča, ceste, zelene površine, igrišča, javna razsvetljava in tako dalje. Pri teh vrstah opreme neposrednega uporabnika in količino njegove komunalne potrošnje ni mogoče določiti in izmeriti ali pa se to v ekonomskem smislu ne izplača. Izgradnja in obratovanje teh objektov in naprav je običajno financirano iz proračuna lokalne skupnosti.

Stroški opremljanja stavbnega zemljišča so **del stroškov urejanja** zemljišča za gradnjo. Povezani so z omrežji, objekti in napravami posameznih vrst komunalne oziroma gospodarske javne infrastrukture. To so stroški graditve ali rekonstrukcije cest, ulic, trgov, dostopnih poti, hodnikov, javnih parkirišč, javne razsvetljave, zelenih površin ter objektov za oskrbo z vodo, električno in toplotno energijo, s plinom, telekomunikacijskimi storitvami ter odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod, ter prevoz potnikov v javnem prometu.



Slika 1: Delitev stroškov za stavbno zemljišče (ZSZ (UL RS št. 18/84) v Hrastelj, 2007)

Figure 1: Distribution of costs for building land (CLA (OG RS no. 18/84) in Hrastelj, 2007)

Rakar (1994) na podlagi ZSZ iz leta 1984 podrobneje prikazuje in razčlenjuje postopek urejanja stavbnih zemljišč in s tem povezane stroške. Stroški urejanja poleg stroškov opremljanja s komunalnimi in drugimi objekti in napravami obsegajo tudi **stroške priprave** stavbnega zemljišča za gradnjo. Priprava zemljišča za gradnjo vključuje geološke, geomehanske in mikroseizmične raziskave, potrebne za varno graditev objektov glede na nevarnost naravnih in drugih nesreč ter vojne, pripravo geodetskih načrtov in elaboratov ter prostorskih izvedbenih načrtov, parcelacij območij, odstranitve obstoječih objektov in naprav, nasadov, plodne zemlje, odvoz materiala in tako dalje.

Višina stroškov komunalnega opremljanja zemljišč

Za izgradnjo določene komunalne infrastrukture se v predračunu projektne dokumentacije prikaže višina oziroma ocena ali izračun višine stroškov gradnje komunalne infrastrukture.

Višina stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je v splošnem odvisna od naravnih in ustvarjenih danosti (Bogataj, 2006). Dela so odvisna od značilnosti lokacije. Na višino stroškov komunalne infrastrukture pomembno vplivajo geološke razmere, naklon terena, posebnosti območja, namembnost zemljišča, velikost (dela) naselja – območja opremljanja, gostota zazidave oziroma intenzivnost izrabe prostora in zasnova komunalne infrastrukture. Skupni stroški komunalnega omrežja so pri danem terenu, profilu in materialu odvisni od dolžine posameznih komunalnih vodov, ta pa od celotne zazidane površine, oziroma gostote naselitve (Rakar, 1979). Z večanjem intenzivnosti izrabe prostora vplivamo na zmanjšanje stroškov komunalne infrastrukture.

Minimalna komunalna ureditev po ZGO-1B (UL RS št. 126/07) obsega cestno, vodovodno, kanalizacijsko in elektro omrežje. Strošek **ceste** je odvisen od velikosti cestnega trupa (spodnjega ustroja) in vrste zemeljskih del ter materiala vozišča. Pri **vodovodih** je odločilen za strošek predvsem profil cevovoda in material, iz katerega je cevovod izvršen. Podobno je pri drugih cevovodih, kot je na primer **kanalizacija**. Pri **električnem** omrežju je strošek odvisen od tipa omrežja, napetosti, izvedbe in konstrukcijskih elementov kablovoda.

Strošek tekočega metra novo zgrajene **ceste** je v grobem sestavljen kot vsota stroškov izkopa in jarka, tampona in asfalta za tekoči meter ceste. Podrobno je strošek izračunan na podlagi popisa del, opredeljenih v tehnični specifikaciji za javne ceste.

Strošek komunalnih vodov **vodovoda in kanalizacije** se izračuna na podlagi cen karakterističnih prerezov in dolžine cevi (EUR/m). Cene karakterističnih prerezov so določene za različne materiale in premere cevi, posebej za urbano in neurbano območje. Na urbanih območjih so cene na enoto vodov višje. V ceni za karakteristični prerez so vključeni stroški vseh različnih faz izgradnje: pripravljalna, zemeljska, gradbena, zaključna in ostala dela.

Strošek **elektro omrežja** za poselitveno območje je vsota stroškov vseh objektov in elementov omrežja, transformatorskih postaj (TP), priključnega kablovoda – daljnovoda nazivne napetosti 20 kV iz TP in nizkonapetostnih (NN) izvodov iz TP za območje opremljanja. Stroškovna ocena je narejena po seznamu materiala, gradbenomontažnih delih in prevozih.

Profesor Pogačnik (1999) povzema strukturo cen več vrst komunalne opreme, ki so zgrajene ob vsakem komunalnem opremljanju zemljišč ali v večini primerov opremljanja za gradnjo objektov znotraj urbanih središč in so tudi najdražje. V preglednici v nadaljevanju je prikazana struktura z deleži (%) cen infrastrukture za kvadratni meter zemljišča.

Glede na raziskavo deležev cen vrst komunalne infrastrukture, prikazanih v preglednici (Pogačnik, 1999), je najdražja prometna infrastruktura s cestami in parkirišči, do 45%. Visok delež stroškov komunalne opreme predstavlja tudi kanalizacija, približno šestino (okrog 17%) vseh stroškov. Več kot desetino stroškov ustvarja elektrifikacija, do desetine pa tudi vodovod in plin (6 – 10%). S plinom se opremljajo večja in gosteje pozidana naselja, zato v podeželskih naseljih ta delež odpade in je zato delež drugih vrst infrastrukture višji. Stroški ureditve zelenic, drugih javnih površin in komunalnih naprav so nižji in obsegajo v deležu skupaj do 15% stroškov. Ceste, vodovod, kanalizacija in elektrifikacija imajo najvišje cene, zato skupaj predstavljajo večinski delež vseh stroškov komunalne opreme, od 69 do 87%

(Pogačnik, 1999), kar je več kot dve tretjini in lahko do devet desetih stroškov komunalnega opremljanja zemljišča.

Preglednica 2: Struktura cen nekaterih komunalnih vodov in prometnih površin za kvadratni meter (m^2) komunalno opremljenega zemljišča (Pogačnik, 1999)

Table 2: Structure of the prices of some communal lines and traffic areas per square meter (m^2) of developed building land (Pogačnik, 1999)

Vrste komunalnih vodov in površin	Deleži cen komunalnih vodov (%)
Ulice in dovozi, parkirišča*	35 – 45
Kanalizacija	16 – 18
Vodovod	8 – 10
Vsa elektrifikacija	10 – 14
Plin	6 – 10
Zelenice	2
Druge komunalne naprave	do 13

*Cena cestišča hkrati z vsemi zemeljskimi deli, tudi z izkopom in zasipom pri kanalizaciji (sicer je strošek kanalizacije višji, tudi do 30%).

Višino skupnih stroškov komunalne infrastrukture sestavljajo obračunski in ostali stroški. Ostali stroški so stroški ostale komunalne infrastrukture, ki jo investitor mora zgraditi za delovanje zgrajenega objekta, po zakonu pa niso predmet odmere komunalnega prispevka. Takšna komunalna infrastruktura so elektro – napetostno omrežje in transformacijske postaje ter telekomunikacijsko omrežje, v boljše opremljenih območjih pa tudi KATV, plinovod in drugo (Vončina, 2010). Vončina v diplomski nalogi (2010) z analizo stroškov komunalnega opremljanja za dve primorski lokalni skupnosti ugotovi, da znašajo ostali stroški od 7 do 39 odstotkov skupnih stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

Sredstva v proračunu lokalne skupnosti

Del stroškov komunalnega opremljanja se financira iz proračuna lokalne skupnosti, ki je vir javnih finančnih sredstev. Komunalni prispevek predstavlja del sistema javnih financ na lokalni ravni (Rakar, 2010).

Vsaka lokalna skupnost ima kot pristojen upravljavec komunalne infrastrukture na svojem ozemlju v proračunu lokalne skupnosti za vsako proračunsko leto namenjena sredstva za izgradnjo nove in vzdrževanje obstoječe komunalne opreme. Investicijski odhodki za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije komunalne infrastrukture so podrobneje, za posamezne vrste gospodarske infrastrukture, opredeljeni v posebnem delu proračuna. Investicije projektov so finančno ovrednotene tudi v načrtu razvojnih programov, ki je sestavni del proračuna.

Lokalne skupnosti glede na potrebe vsako leto namenijo sredstva v določeni višini za komunalno opremo. Višina sredstev se tekom leta spreminja z rebalansi, glede na realizacijo projektov in nove potrebe. Odstotek investicijskih odhodkov za komunalno opremo se tako letno in tekom leta spreminja. Okvirno komunalna oprema predstavlja relativno visok delež odhodkov, predvidenih v načrtu razvojnih programov.

Zaradi natančne opredelitve skupnih stroškov, ki v lokalni skupnosti pripadajo posamezni komunalni opremi, se odhodke in druge izdatke za komunalno opremo izkazuje po kontih in podkontih, ki natančno določajo oziroma razmejujejo vsebino porabe sredstev po ekonomskih in funkcionalnih namenih ter po neposrednih proračunskih porabnikih.

V tej nalogi je narejena analiza proračunov lokalnih skupnosti savinjsko-šaleškega območja, občin Ljubno, Nazarje, Mozirje, Šmartno ob Paki, Polzela, Braslovče in Mestne občine Velenje. Analiziran je delež (%) investicijskega dela proračuna oziroma planiranih finančnih sredstev v načrtih razvojnih programov (NRP) ali posebnih delih proračunov za leta 2007 do 2014, ki predstavljajo investiranje v komunalno opremo (ceste, vodovod, kanalizacija, ravnanje z odpadki, javne površine, telekomunikacije). Analiza ugotavlja delež (%) načrtovanih odhodkov izmed vseh investicijskih sredstev za namen razširjene reprodukcije (novogradnje) in investicijskega vzdrževanja (izboljšave, ki sledijo napredku tehnike) komunalne infrastrukture, opredeljenih v NRP ali v posebnem delu proračunov po letih, za preteklo obdobje od 2007 do 2011 in za planirano obdobje od 2011 do 2014. Na podlagi analize proračunov, v tej nalogi obravnavanih lokalnih skupnosti, predstavlja investiranje v komunalno opremo v povprečju 45%, večinoma delež v obsegu med 30% in 60% načrtovanih odhodkov za razvojne programe.

V analizo so vključene postavke iz proračunov, ki se nanašajo na investiranje v komunalno opremo, ki predstavlja stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in je predmet obračunavanja komunalnega prispevka. V kolikor gre za investicije, naložbe, novogradnjo, rekonstrukcijo, so te postavke v celoti upoštevane, če pa so vključeni stroški za tekoče vzdrževanje in obnovo, so izločeni iz obravnavanih stroškov. Upoštevane postavke:

- Cestni promet in infrastruktura: Investicijsko vzdrževanje in gradnja občinskih cest, Urejanje cestnega prometa, Cestna razsvetljava, Investicijsko vzdrževanje in gradnja državnih cest;
- Zmanjševanje onesnaženja, kontrola in nadzor: Zbiranje in ravnanje z odpadki, Ravnanje z odpadno vodo;
- Komunalna dejavnost: Oskrba z vodo, Urejanje pokopališč in pogrebna dejavnost, Objekti za rekreacijo, Druge komunalne dejavnosti.

Upoštevani delež komunalnih postavk se v večini primerov giba med 88 % in 99 %, lahko pa znaša tudi manj kot 50 %, če lokalna skupnost vlaga več v vzdrževanje kot v novogradnjo.

Poleg investicijskih odhodkov za komunalno opremo je na komunalno infrastrukturo vezan tudi del dohodkov v proračunih na lokalni ravni. Lokalne skupnosti realizirajo lastne dohodke iz naslova komunalnega prispevka. Rezultati analize o deležu zneskov komunalnih prispevkov v lastnih prihodkih lokalnih skupnosti za obdobje 2007 do 2008 (Rakar et al., 2008) pokažejo, da predstavlja komunalni prispevek pomembnejši delež v lastnih prihodkih predvsem pri mestnih občinah (9,29%). Bistveno manjši, kar 3,6-krat, je ta delež pri lokalnih skupnostih s sedežem upravnih enot (2,58%), praktično nepomemben je pri vseh drugih lokalnih skupnostih (1,8%). Ta razlika med lokalnimi skupnostimi se s časom zmanjšuje. Primerjava mestnih in nemestnih občin v diplomski nalogi (Goršič, 2009) je pokazala, da se delež prihodkov od komunalnih prispevkov, pobranih v nemestnih občinah, v primerjavi z deležem prihodkov v mestnih občinah povečuje, kar kaže na to, da so tudi nemestne občine začele bolj komunalno opremljati svoje območje.

2.3 PRAKSA V SLOVENIJI IN TUJINI

Sistemi urejanja prostora in s tem opremljanja zemljišč za gradnjo se v evropskih državah in drugod po svetu precej razlikujejo, kar pogojujejo zgodovinski razvoj družbe in komunalnih dejavnosti, družbena in politična ureditev ter finančni in davčni sistem v posameznih državah. Današnje evropske države, kamor sodi tudi Republika Slovenija, so pripadale velikim družbenim in političnim sistemov, ki so vladali na območjih Evrope in so se različno razvijali. V splošnem so se tako v državah s sorodnim razvojem uveljavili podobni načini opremljanja zemljišč, države različnih sistemov pa se med seboj razlikujejo tudi po načinu urejanja prostora.

Slovenija ima skupni zgodovinski razvoj z nemškimi deželami v določenih obdobjih preteklosti, predvsem od časa Habsburžanov v 15. stoletju do I. svetovne vojne v začetku 20. stoletja. Tudi kasneje, v čase Jugoslavije in samostojne Republike Slovenije, se je Slovenija zgledovala po stabilnih nemških modelih in posnemala Zvezno republiko Nemčijo (ZRN) na področju zakonodaje in prostorskega urejanja ter sistema financiranja, zato ima komunalno opremljanje zemljišč v obeh deželah veliko skupnega in je iz več vidikov podobno.

2.3.1 Komunalno opremljanje zemljišč v Zvezni republiki Nemčiji

Komunalno opremljanje zemljišč v ZRN na (najvišjem) zveznem nivoju ureja nemški gradbeni zakonik (Baugesetsbuch - BauGB, 2003), ki je najpomembnejši pravni akt na področju urejanja prostora, na (najnižjem) nivoju lokalnih skupnosti pa odlok o komunalnem prispevku (Erschließungsbeitragssatzung). Večina prostora se na izvedbeni ravni ureja z zazidalnimi načrti in dokumenta, kot je pri nas program opremljanja, ne poznajo.

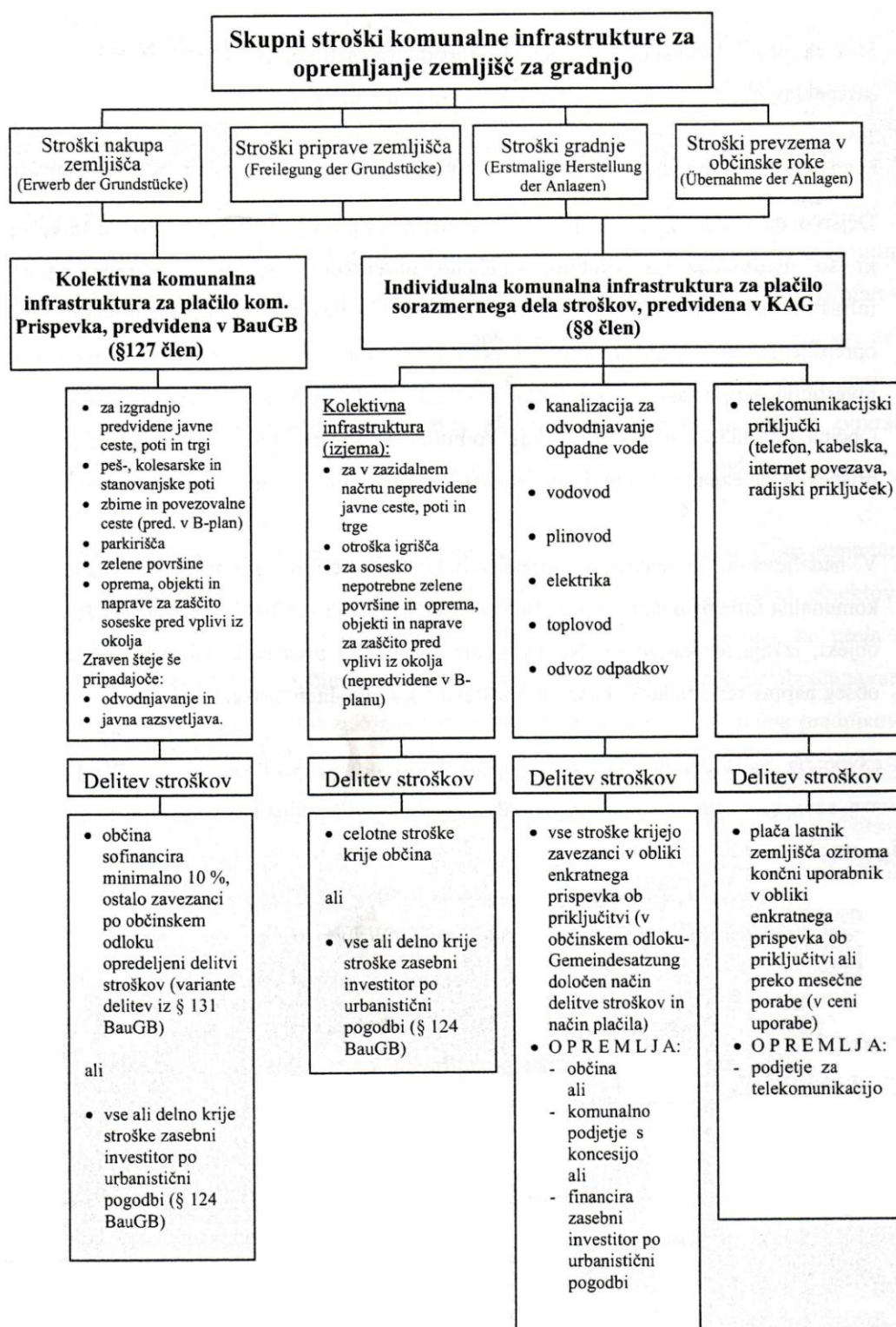
Izvedbeno raven predstavlja zazidalni načrt, ki je podroben načrt namenske rabe zemljišč (Bebaungsplan) ali B - plan, pripravljen pod nadzorom zveznih določb in v skladu z občinskim planom rabe zemljišč. Pripravo B - plana lahko prevzame tudi investitor, vendar mora veljavnost B - plana potrditi lokalna skupnost.

V območju strnjenih naselij je možno graditi izključno na podlagi B - plana, ki zagotavlja nadzor nad uresničevanjem plana in obsegom zemljišč za gradnjo znotraj območja lokalne skupnosti. B - plan je zavezujoč za vsakogar, odgovornost za komunalno opremo pa se bolj prepusti zakonitostim in vplivu trga.

Komunalno opremljeno zemljišče je pogoj za pričetek gradnje objekta. Da je **zemljišče komunalno opremljeno**, mora biti na zemljišču do uporabnega dovoljenja zagotovljeno: dovoz do javne ceste, vodovod, hidrant za gašenje na primerni oddaljenosti ter odvodnjavanje fekalne in meteorne vode. **Lokalna skupnost** je zadolžena za opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo kolektivne komunalne porabe, ki je v zazidalnem načrtu (B - planu) predvidena za izgradnjo. To so: ceste, poti, trgi ter javne površine (parkirišča, zelene površine in vse njihove pritikline, kot so javna razsvetljava, protizvočni zidovi, omrežje za odvodnjavanje padavinske vode).

Skupne stroške opremljanja zemljišč krijeta lokalna skupnost in investitor, ki ima na tem zemljišču določen interes. Vsaj 10% od celotnih stroškov urejanja zemljišč mora zagotoviti lokalna skupnost, ki ji je prepuščena tudi odločitev o dejanskem procentu (Kmet, 2007). Kljub temu pa lahko celotno opremljanje izvede tudi zasebni investitor po sklenitvi pogodbe o komunalnem opremljanju. V tem primeru je prikrajšan za deset odstoten (10 %) delež plačila stroškov lokalne skupnosti za komunalno infrastrukturo kolektivne komunalne porabe.

Na prejšnji sliki je nazorno prikazana delitev posameznih stroškov med lokalno skupnost, zasebne investitorje in komunalna podjetja. Kolektivno komunalno infrastrukturo financirajo zasebni investitorji največ v deležu 90%, v primeru sklenjene urbanistične pogodbe pa v celoti (100%). Drugače je z izjemno kolektivno infrastrukturo, kot je na primer nepredvidena, nepotrebna, zaščitna infrastruktura ali otroška igrišča. Celotne stroške krije občina, razen v primeru sklenitve urbanistične pogodbe, ko vse financira zasebni investitor. Za individualno komunalno infrastrukturo vse stroške krijejo zavezanci v obliki enkratnega prispevka ob priključitvi ali preko mesečne porabe za telekomunikacijske priključke.



Slika 2: Skupni stroški komunalne infrastrukture za opremljanje zemljišč za gradnjo (Braam, 1999, Stadtplanung, Werner Verlag, v Bogataj, 2006)

Figure 2: Total costs of municipal infrastructure for site development work (Braam, 1999, Stadtplanung, Werner Verlag, in Bogataj, 2006)

2.3.2 Primerjava Slovenije z ZRN na področju komunalnega opremljanja

Na podlagi predstavljenega sistema komunalnega opremljanja zemljišč v ZRN, kot prikazujeta v svojih raziskovalnih nalogah (diplomski in magistrski) Bogataj (2006) in Kmet (2007), je narejena primerjava – podobnosti in razlike komunalnega opremljanja v Sloveniji in ZRN. Področje komunalnega opremljanja v Republiki Sloveniji ureja trenutno veljaven ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09), v ZRN pa velja gradbeni zakonik (BauGB) iz leta 2003.

Podobnosti med Slovenijo in ZRN

- komunalno opremljeno zemljišče je pogoj za pričetek gradnje;
- pogoji komunalne opremljenosti (minimalna komunalna oskrba): infrastruktura, ki jo je potrebno zgraditi, je določena v zakonodaji in prostorskem načrtu lokalne skupnosti (prostorski plan, OPN) – dovoz do javne ceste, vodovod, odvodnjavanje meteorne in fekalne kanalizacije;
- komunalna oprema kolektivne komunalne rabe, ki predstavlja strošek komunalnega opremljanja (delno) za lokalno skupnost in investitorja v obliki prispevka: ceste, javne površine, meteorna kanalizacija.
- opremljanje (financiranje, gradnjo komunalne opreme) zagotavlja lokalna skupnost, lahko pa opremljanje prevzame investitor s pogodbo o opremljanju;
- pogodba o opremljanju oziroma urbanistična pogodba (med lokalno skupnostjo in investitorjem) – investitor zgradi opremo v celoti.

Razlike med Slovenijo in ZRN

- različni pogoji (minimalne) komunalne opremljenosti: v Sloveniji – oskrba z električno energijo, ki ni v pristojnosti lokalne skupnosti in se zanjo prispevek ne plača, v ZRN – v primerni oddaljenosti hidrant za gašenje;
- komunalna oprema, ki predstavlja strošek komunalnega opremljanja za lokalno skupnost: v Sloveniji – oprema kolektivne in individualne komunalne porabe (javna razsvetljava, vodovod, fekalna kanalizacija, toplovod, ravnanje z odpadki in tako dalje), v ZRN – oprema za zaščito pred škodljivimi vplivi (protihrupna ograja);

- podlaga za opremljanje zemljišč s komunalno opremo: v Sloveniji – program opremljanja, OPPN, v ZRN – B - plan;

Minimalna komunalna opremljenost za pridobitev gradbenega dovoljenja

V Sloveniji – Minimalna komunalna oskrba, kot pogoj opremljenosti stavbnega zemljišča za potrebe izdajanja gradbenih dovoljenj (po ZGO-1B (UL RS št. 126/07), za stanovanjske stavbe), vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, minimalna komunalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen.

V ZRN – Komunalna oprema, ki mora biti zagotovljena za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja (po BauO NRW – Deželni gradbeni red), vključuje cestni priključek, vodovod, hidrant ter meteorno in fekalno kanalizacijo. Pogoji, ki morajo biti izpolnjeni (4. člen BauO NRW, 2000, v Bogataj, 2006):

- Zemljišče mora v primerni širini ležati ob prevozni javni prometni površini, oziroma mora imeti zagotovljen dovoz do javne ceste.
- Zemljišče mora biti priključeno na vodovod in imeti v primerni oddaljenosti hidrant za gašenje.
- Zagotovljeno mora biti odvodnjavanje meteorne in fekalne vode v skladu z veljavnimi predpisi.

Komunalna oprema v pristojnosti lokalnih skupnosti

V Sloveniji – V pristojnosti lokalnih skupnosti so obvezne lokalne gospodarske javne službe varstva okolja, izbirne lokalne gospodarske javne službe s področja energetike (oskrba s toplotno energijo – dobava zemeljskega plina in distribucija toplote iz omrežja daljinskega ogrevanja (na biomaso)) ter grajeno javno dobro (lokalne ceste, javna parkirišča in druge javne površine). Obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja so opredeljene v ZVO (UL RS št. 39/06, 70/08):

- oskrba s pitno vodo,

- odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
- zbiranje in prevoz komunalnih odpadkov,
- odlaganje ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov in
- urejanje in čiščenje javnih površin.

V **ZRN** – Lokalne skupnosti (občine) so (po BauGB, 2003) zadolžene za opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo kolektivne komunalne porabe: ceste, poti, trgi in javne površine (parkirišča in zelene površine z vsemi njihovimi pritisklinami, kot so javna razsvetljava, protizvočni zidovi, omrežje kanalizacije za odvodnjavanje padavinske vode).

Med državama na področju komunalnega opremljanja obstaja veliko podobnosti. Minimalna komunalna oprema je v Sloveniji in ZRN podobna, razlika je v oskrbi z elektriko v Sloveniji. Precej različna je delitev stroškov komunalnega opremljanja med zavezance za komunalni prispevek. V ZRN je bolj natančno določena. Tudi pristojnost lokalnih skupnosti je bolj določeno v ZRN kot v Sloveniji omejena na kolektivno komunalno opremo. Načelo enakovrednosti dajatve in protidajatve bolj dosledno upoštevajo nemški kot slovenski predpisi.

3 KOMUNALNI PRISPEVEK

Komunalni prispevek predstavlja sorazmerni delež investitorjev k stroškom izgradnje komunalne infrastrukture na konkretnem območju. Vsota vseh komunalnih prispevkov, plačanih na določenem območju, naj bi bila enaka vsoti vseh stroškov komunalne opreme za opremljanje tega območja. Teoretična izhodišča za določanje **sorazmernega deleža investitorjev**, kot se je v času priprave Zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (UL SRS št. 18/84) komunalni prispevek imenoval, so podana v raziskovalni nalogi (Rakar et al., 1982), projektnem gradivu za pripravo novih podzakonskih aktov (2002, 2003) in učnem gradivu (Rakar, 2010), predstavljenih v uvodnem poglavju.

Osnovna načela in okviri za določanje globalnega deleža investitorjev k stroškom izgradnje komunalnih objektov in naprav ter k stroškom urejanja stavbnega zemljišča so osnova za razdeljevanje stroškov med posamezne investitorje v primerih izgradnje urbane in komunalne infrastrukture. Kot primeren kriterij delitve stroškov med investitorje je površina zemljišča (gradbena parcela). Pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva načelo enakovrednosti dajatve in protidajatve. Komunalni prispevek se določi glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih.

Normativna ureditev komunalnega prispevka investitorjev objektov se je spreminjala s spremembami zakonodaje do trenutno veljavne na podlagi zakona iz leta 2007 (ZPNačrt, UL RS št. 33/07, 108/09), ki ni povsem skladen s temeljnimi izhodišči in načeli, opredeljenimi v gradivih iz let 1982 in 2002. Komunalni prispevek investitorja po veljavni zakonodaji ni sorazmeren z dejanskimi stroški opremljanja zemljišča s komunalno opremo ob novogradnji objekta.

Vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo so za investitorja objekta v praksi po ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) poravnani s plačilom komunalnega prispevka in stroškov gradnje hišnih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Komunalni prispevek se zavezancem obračunava na podlagi programa opremljanja zemljišča za gradnjo, ki vsebuje podlage za odmero komunalnega prispevka.

Osnova za odmero komunalnega prispevka ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) so stroški komunalne opreme, ki jih krijejo zavezanci za plačilo komunalnega prispevka. Vsak zavezanec krije določen delež stroškov, ki je izračunan na podlagi parametrov za obračunavanje komunalnega prispevka in predstavlja prispevek investitorja k stroškom komunalne opreme.

Komunalni prispevek se obračunava v Sloveniji drugače kot v drugih evropskih državah. Več podobnosti med prispevki investitorjev je zaslediti v Zvezni republiki Nemčiji. Med Slovenijo in Zvezno republiko Nemčijo je narejena primerjava s podobnostmi in razlikami, ki so razvidne že v zakonodaji.

3.1 SORAZMERNI DELEŽ INVESTITORJEV K STROŠKOM IZGRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Z urbanizacijo in večanjem potreb po finančnih sredstvih za urejanje stavbnih zemljišč se je vedno bolj uveljavljalo načelo, da morajo del stroškov urejanja prevzeti tudi investitorji. V raziskavi za ugotavljanje sorazmernega deleža investitorjev k stroškom izgradnje komunalne opreme iz leta 1982 so nastala teoretična izhodišča za določitev sorazmernega deleža investitorjev k stroškom izgradnje komunalne infrastrukture.

Osnova za določitev sorazmernega dela stroškov so povprečni stroški gradnje omrežja komunalnih objektov in naprav, določeni na osnovi **dejanskih stroškov** gradnje komunalne infrastrukture. Sorazmerni delež stroškov, ki bremeni posameznega investitorja, je določen s programom urejanja (kasneje programom opremljanja). V programu se določeni kalkulatívni, planski stroški razlikujejo od dejanskih stroškov pri oddaji naprav v upravljanje. Izravnava kalkulatívni stroškov v programu z dejanskimi stroški urejanja stavbnega zemljišča pri oddaji je dosežena s poračunom investitorjev ob pridobitvi pravice uporabe na urejenem oziroma delno urejenem stavbnem zemljišču.

Prispevek zavezanca (investitorja) naj bi bil po načelu enakovrednosti dajatve in protidajatve **enak dejanskim stroškom**, ki jih povzroči zgraditev komunalne opreme na določenem

območju naselja in v sorazmernem delu odpade na njegov objekt, namenjen za prebivanje oziroma opravljanje dejavnosti, oziroma na zemljiško parcelo, na kateri namerava graditi stavbo ali je njegova stavba že zgrajena.

Višina sorazmernega deleža investitorjev k investicijskim stroškom in stroškom urejanja stavbnega zemljišča je odvisna od značaja komunalne dejavnosti in vrste omrežij, objektov in naprav, posredne ali neposredne vezanosti na urejanje stavbnih zemljišč, namena gradnje; stopnje komunalne opremljenosti, prostorskega standarda in pomena komunalne naprave za investitorja.

Kriterij za razdelitev stroškov je zahtevnost posameznega investitorja in uporabnika glede dolžine komunalnih vodov, ki se izraža neposredno v prostorskem standardu in posredno v relativnih razmerjih dolžine komunalnih vodov na enoto uporabne površine objekta (homogeno izrabljenega prostora) ali površine zemljišča. Določen sorazmerni delež investitorja se po kriteriju delitve stroškov na površino objekta lahko določi le za homogeno pozidano območje. Bolj ustrezen, pravičen kriterij je površina zemljišča, ker bolje izraža prostorski standard.

Sorazmerni delež investitorja se določa na osnovi **dolžin komunalnih vodov**, kar se kaže v različnih dejanskih stroških. Od dolžine komunalnih vodov so odvisni stroški komunalnega opremljanja v območju. Stroški za vsako vrsto komunalnega voda so izračunani kot produkt povprečnih stroškov na m voda (EUR/m) in dolžine voda (m).

Na osnovi tako zasnovane metodologije razdeljevanja stroškov urejanja stavbnih zemljišč se izračuna sorazmerni delež investitorja za vsak konkreten primer posebej, upoštevajoč pri tem smotrnost izrabe prostora. Opisana metodologija je uporabna ne glede na to, kolikšen delež prispeva investitor k stroškom opremljanja stavbnih zemljišč s komunalnimi napravami (Rakar et al., 1982).

Po ZSZ (UL SRS št. 18/84) se prispevek obračunava na površinsko enoto zemljišča, kar sledi sorazmernosti prispevka s stroški komunalne opreme investitorja, veljavne podlage za izračun komunalnega prispevka, določene v odlokih lokalnih skupnosti, pa se od teoretičnih izhodišč

iz leta 1982 razlikujejo v upoštevanju neto tlorisne površine objekta poleg površine zemljišča investitorjev.

Sorazmerni del stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča se po veljavnem ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) določi tako, da se predvideni stroški opremljanja celotnega območja urejanja preračunajo na enoto površine investitorjevega zemljišča in objekta glede na možne priključke na komunalne in druge objekte in naprave ter na njihovo zagotovljeno zmogljivost. Takšen način obračunavanja prispevka investitorjev, na osnovi površine zemljišča in objekta, velja od sprejema ZUreP (UL RS št. 110/02) in nima veze s sorazmernostjo prispevka investitorja s stroški opremljanja.

3.2 TEMELJNA NAČELA ZA OBRAČUNAVANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Pri izračunu komunalnega prispevka je poglavitno, da so zagotovljena štiri temeljna načela, enotni kriteriji za obračunavanje komunalnega prispevka (Rakar, 2001 v Kmet, 2006; Seničar, 2002):

- 1 enakovrednost dajatve in protidajatve,
- 2 enakost zavezancev na območju opremljanja,
- 3 homogenost obračunskega območja,
- 4 uporaba enake prostorske enote za izračun in odmero.

Enakovrednost dajatve in protidajatve

Prispevek zavezanca mora biti v določenem sorazmerju z dejanskimi stroški, ki jih povzroči graditev oziroma prenova komunalne opreme in njena priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov. Za zavezanca je to v celoti izpolnjeno, ko je njegov prispevek enak dejanskim stroškom izgradnje oziroma prenove komunalne opreme, ki odpadejo na njegovo stavbno oziroma zemljiško parcelo, na kateri namerava graditi stavbo.

Enakost zavezancev na območju opremljanja

Na področju opremljanja morajo biti vsi zavezanci obremenjeni z enakim deležem stroškov opremljanja. Pristojni organ lokalne skupnosti lahko predpiše olajševalne okoliščine (olajšave) v smislu različnih prispevnih stopenj ali celo oprostitev plačevanja komunalnega prispevka za posamezne zavezance le, če je to v javnem interesu in samo tako, da izpad sredstev v takšnem primeru lokalna skupnost nadomesti iz svojih proračunskih sredstev in ne z dodatnim obremenjevanjem preostalih zavezancev.

Homogenost obračunskega območja

Pri določevanju območja opremljanja se zagotovi enaka namenska raba prostora glede na pretežno rabo posamezne vrste objektov, ki so namenjeni za prebivanje ali opravljanje različnih dejavnosti, enaka kvaliteta komunalne oskrbe, enaka gostota vodov komunalne opreme ter enaka gostota vrednosti vodov.

Uporaba enake prostorske enote za izračun in odmero

Pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka na določenem območju opremljanja se pri vseh zavezancih uporablja enaka enota za razdelitev stroškov opremljanja ter se pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka na območjih, ki niso vključena v program opremljanja, uporabljajo kriteriji enakosti zavezancev tudi za posamezne značilne vrste stavb oziroma stavbnih parcel. Praviloma se kot prostorska enota uporablja m² gradbene parcele. Lahko pa se uporablja tudi druga prostorska enota, vendar le, če s tem ne kršimo načela enakovrednosti dajatve in protidajatve (Rakar, 2010).

3.3 KOMUNALNI PRISPEVEK

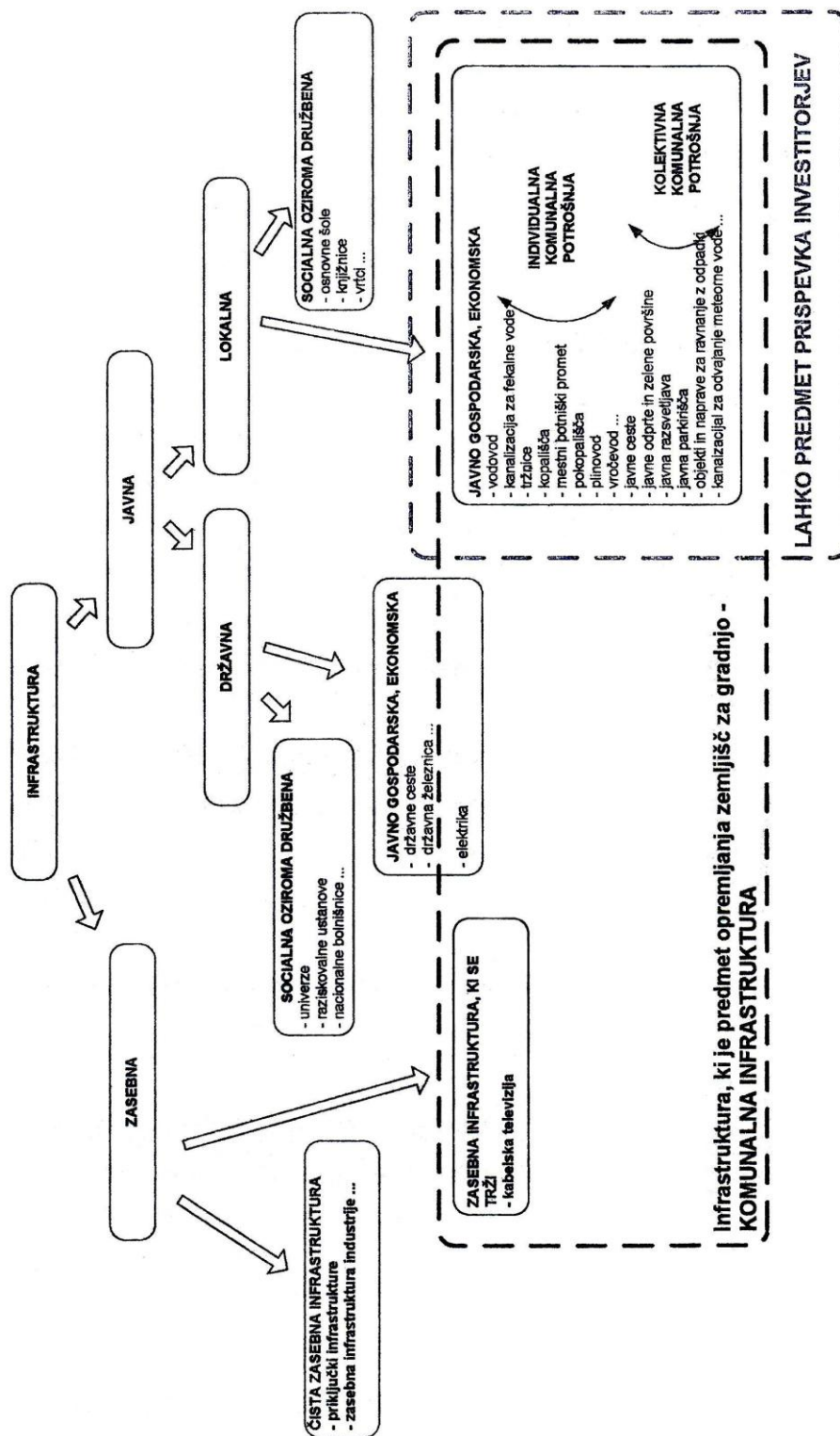
Komunalni prispevek je **prispevek** investitorja k stroškom komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo (stavbnih zemljišč) na določenem območju opremljanja. Predstavlja del sistema javnih financ na ravni lokalnih skupnosti. Je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za komunalni prispevek plača lokalni skupnosti. Izraz je definiran v ZSZ (UL RS št. 44/97) kot plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča in pripada lokalni skupnosti, kjer se zemljišče nahaja.

Komunalni prispevek mora biti v sorazmerju z dejanskimi stroški gradnje komunalne opreme, za katero se pobira komunalni prispevek (ceste, vodovod, kanalizacija, javne površine, ravnanje z odpadki in druge). Gre za razširjeno reprodukcijo, urejanje (pripravo in opremljanje) stavbnih zemljišč, za dejanske stroške prve izgradnje, novo načrtovane, sekundarne in terciarne, individualne in kolektivne lokalne komunalne infrastrukture. Če za gradnjo objekta ali kakšen drug poseg v prostor ni potrebno zgraditi nove ali rekonstruirati obstoječe komunalne opreme in s tem v zvezi ni nobenih stroškov, tudi ni osnove za izračun komunalnega prispevka in določitev zavezanca.

Plačan prispevek je lokalna dajatev, je **namenski vir** financiranja gradnje komunalne opreme (ZPNačrt, UL RS št. 33/07, 108/09). Lokalna skupnost z odlokom, s katerim sprejme občinski proračun, določi komunalni prispevek kot namenski prihodek. Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme, skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

Komunalni prispevek se lahko odmerja samo za **javno lokalno komunalno infrastrukturo**, za katero je pristojna lokalna skupnost, ne more se odmerjati za zasebno ali državno, ker to ni v pristojnosti lokalnih skupnosti. Zasebna infrastruktura je namenjena lastniku oziroma uporabniku zasebnega prava, državna infrastruktura pa je v pristojnosti države. Predmet komunalnega prispevka je javna lokalna gospodarska infrastruktura.

Na naslednji sliki je prikazana javna lokalna gospodarska infrastruktura individualne in kolektivne komunalne potrošnje, ki je lahko predmet prispevka investitorjev. To je tudi komunalna infrastruktura, ki je predmet opremljanja zemljišč za gradnjo.



Slika 3: Delitev komunalne infrastrukture z vidika financiranja komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo (Kmet, 2007)

Figure 3: Distribution of municipal infrastructure with respect to financing the site development work (Kmet, 2007)

3.3.1 Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor, ki namerava na območju opremljanja zgraditi nov objekt, prizidati, nadzidati ali rekonstruirati obstoječi objekt ali spremeniti namembnost obstoječemu objektu, če je za to potrebno povečati priključke na javno infrastrukturo oziroma zmogljivost komunalnih objektov in naprav, ter za to še ni bil plačan prispevek. Zavezanec je tudi lastnik zgrajenega objekta na neopremljenem ali delno opremljenem stavbnem zemljišču, če se to zemljišče komunalno opremlja. Za plačilo prispevka so zavezani investitorji oziroma lastniki objektov, ki se na novo priključujejo na komunalno opremo (novogradnja) ali, skladno z ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09), povečujejo neto tlorisno površino obstoječega objekta (rekonstrukcija, adaptacija, dozidava objekta).

Kot povečanje priključne moči se po veljavni zakonodaji ne upošteva dejanska priključna moč ampak povečanje neto tlorisne površine ali sprememba namembnosti objekta v dejavnost večjega obremenjevanja komunalne infrastrukture, kar se računsko upošteva z večjim faktorjem dejavnosti. V primeru rekonstrukcije, adaptacije in nadzidave objekta se obračuna komunalni prispevek le za razliko neto tlorisnih površin po in pred gradbenim posegom. Upošteva se, da se velikost parcele, namenjene za gradnjo, ne spremeni in tako znaša razlika površin parcel nič (0) m². Če se z rekonstrukcijo objekta neto tlorisna površina zmanjša, se komunalni prispevek ne plača. V primeru spremembe namembnosti se plača razlika komunalnih prispevkov za objekt z novo in prvotno namembnostjo. Takšno pojmovanje priključne moči vedno ne odraža povečanja dejanske priključne moči komunalne infrastrukture oziroma gradnja novih komunalnih vodov, zato ni v skladu z načeli obračunavanja komunalnega prispevka.

Če **investitor sam zgradi** del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, se šteje, da je na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil in prenesel v last lokalni skupnosti. Takšen dogovor skleneta investitor in lokalna skupnost s pogodbo o opremljanju, ki jo je kot urbanistično pogodbo uvedel ZUreP (UL RS št. 110/02). Investitor je po zakonu dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero

bo priključil komunalno opremo, ki jo bo zagotovil za območje opremljanja. Zavezancem, ki so predpisane obveznosti za obstoječo komunalno opremo že izpolnili, se odmerijo le stroški izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. Z obračunavanjem preostalega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo gre za obremenitev investitorjev, ki ne upošteva sorazmernosti dajatve in protidajatve, saj gre v tem primeru za plačevanje že plačanih stroškov.

Lokalna skupnost lahko z odlokom predpiše delno ali celotno **oprostitvev** plačila komunalnega prispevka za gradnjo neprofitnih stanovanj in posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo ter tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst nestanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. V tem primeru mora lokalna skupnost oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna, kar je skladno z načeli sorazmernosti dajatev in enakosti zavezancev.

Izhodišča in smernice za določanje deležev in višine prispevkov investitorjev k stroškom urejanja stavbnih zemljišč, vključno s korekcijskimi faktorji za posamezne primere oziroma vrste objektov, lokalne skupnosti določijo v svojih planskih aktih. Seznam korekcijskih faktorjev kot faktorjev dejavnosti (namembnosti objektov) ter njihove vrednosti so predpisani s podzakonskimi predpisi, izdanimi leta 2004. Zaradi upoštevanja korekcijskih faktorjev pri obračunu komunalnega prispevka ne moremo govoriti o enakosti zavezancev.

3.4 PROGRAM OPREMLJANJA

Program opremljanja stavbnih zemljišč predstavlja **strokovno podlago** za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka. Po predpisanem datumu 20. julij 2007 (v pravilniku za odmero komunalnega prispevka, sprejetem leta 2004) lokalne skupnosti ne smejo več pobirati komunalnega prispevka, če za celotno območje lokalne skupnosti ali določen del območja v lokalni skupnosti ni sprejet program opremljanja. Sprejet program opremljanja je predpogoj za obračunavanje komunalnega prispevka.

Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo večjih vrednosti se izvaja na podlagi programa opremljanja, ki se skladno z veljavnim ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. Program vsebuje prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture ter investicije v gradnjo te infrastrukture, za katero se obračunava komunalni prispevek. Program, narejen za večletno obdobje, določa kalkulativne, planske stroške. Na podlagi izdelanega programa opremljanja stavbnih zemljišč je lokalna skupnost dolžna zagotavljati opremljanje stavbnih zemljišč.

Program opremljanja zemljišč za gradnjo je v prvi vrsti instrument za realizacijo prostorskih aktov na izvedbeni ravni (Rakar, 2010). Rakar (2001) pojasnjuje, da nam **program opremljanja** daje odgovore na vprašanja *kdo* in *kdaj* bo stavbna zemljišča na določenem območju opremljal ter *kdo* in *kdaj* bo stroške, ki bodo nastali s tem v zvezi, plačal. Program opremljanja stavbnih zemljišč je torej program aktivnosti za realizacijo tistih delov prostorskih planov na nivoju naselja, ki se nanašajo na opremljanje nezazidanih stavbnih zemljišč s tehnično infrastrukturo (Rakar, 2001). Ne opredeljuje v podrobnosti posamezne aktivnosti kot take, ker je to opredeljeno v drugih predpisih in / ali aktih, ampak prostorsko in časovno usklajenost teh aktivnosti ter potrebne kadrovske, finančne in materialne pogoje za njihovo izvedbo. Tako lahko služi za kontrolo stroškov opremljanja ter zagotavlja boljšo koordinacijo aktivnosti in zaščito investitorjev, ker omogoča časovno opredelitev priključitve na infrastrukturo. Tak program je normativni akt in lokalno skupnost (občino), ki ga sprejme, obvezuje, da bo v roku, ki ga je določila v programu opremljanja, izvedla vse potrebne aktivnosti za zagotovitev komunalne opremljenosti gradbenih parcel na nekem območju (Prohinar, 2000).

Prvič je bil program opremljanja **opredeljen** (v ZSZ iz leta 1997) kot akt, ki ga je za opremljanje stavbnih zemljišč sprejela lokalna skupnost in s katerim se je usmerjalo in koordiniralo aktivnosti na področju opremljanja stavbnih zemljišč, zagotavljalo finančna sredstva in zagotavljalo priključevanje. Predhodniki programov opremljanja za urejanje ureditvenih območij naselij in območij, namenjenih za kompleksno graditev, so bili investicijski programi urejanja stavbnih zemljišč.

S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja **nove komunalne opreme** ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Tudi za **obstoječo komunalno opremo** se po ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Rakar (2010) je kritičen do tega, da se programi opremljanja izdelujejo za opremo, ki je že zgrajena, in za stroške, ki so bili nekoč že plačani, ker to ni skladno z načeli za obračunavanje komunalnega prispevka.

3.5 PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Osnova za odmero prispevka investitorjev je po veljavni zakonodaji **obstoječa in načrtovana** (predvidena) komunalna infrastruktura, in sicer magistralni, primarni in sekundarni del. Obstoječa ter magistralna in primarna infrastruktura je kot osnova za komunalni prispevek v tako imenovanih podlagah za odmero komunalnega prispevka predvidena od sprejema podzakonskih aktov leta 2004, kar pravne predpise oddalji od načela enakosti dajatve in protidajatve. Obračunavanje tako imenovanih nadomestitvenih stroškov (po ZUreP iz leta 2002) za obstoječo komunalno opremo vodi v večkratno obračunavanje stroškov komunalne infrastrukture.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so skladno z aktualnim ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Pri pripravi podlag za odmerjanje komunalnega prispevka v programu opremljanja se upoštevajo **investicije** v komunalno opremo, ki so določene v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče in naslednje leto in po veljavni zakonodaji tudi **že vložena sredstva** v izgradnjo komunalne opreme. Za posamezno vrsto komunalne opreme se določijo **obračunska območja** in za posamezno obračunsko območje **skupni stroški** komunalne opreme v tem območju.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so sestavni del odloka lokalne skupnosti, v skladu s katerim lokalna skupnost obračunava komunalni prispevek zavezancem. Plačila komunalnega prispevka se stekajo v proračun in so zakonsko namenjena za investiranje novogradenj, rekonstrukcij in adaptacij komunalne infrastrukture, ki je v pristojnosti lokalnih skupnosti.

3.5.1 Stroški kot podlaga za obračunavanje komunalnega prispevka

Osnovo za izračun komunalnega prispevka predstavljajo **stroški** izgradnje komunalne opreme, ki ima status javne infrastrukture.

Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna lokalne skupnosti, proračuna države in iz drugih virov. Del stroškov, ki jih investitorji objektov plačajo s komunalnim prispevkom, se po 3. členu uredbe o vsebini programa opremljanja (UL RS št. 80/07) imenujejo **obračunski stroški**, ki se za namen obračunavanja komunalnega prispevka **preračunajo na površinsko enoto** gradbene (zemljiške) parcele in po veljavni zakonodaji tudi objekta, kar ne izraža nujno sorazmernosti prispevkov zavezancev s stroški komunalnega opremljanja.

Skupni stroški gradnje komunalne opreme, za katero se obračunava komunalni prispevek, glede na uredbo o vsebini programa opremljanja (UL RS št. 80/07) obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Stroški za obratovanje in redno vzdrževanje komunalne opreme niso vključeni v višini komunalnega prispevka.

Med skupne stroške izgradnje oziroma prenove objektov in naprav ter površin so zajeti naslednji stroški:

- stroški izdelave programa opremljanja,
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme in priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov,

- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje oziroma prenove komunalne opreme in
- stroški gradnje komunalne opreme – investicijski stroški (stroški materiala, dela (montaže), gradbene opreme in režije).

Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se ne upoštevajo naslednji stroški:

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

Lokalna skupnost določi tisti način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega meni, da predstavlja realno vrednost. Skupni stroški se ugotavljajo na enega izmed naslednjih načinov, in sicer:

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

Za izračun stroškov, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, je potrebno oceniti dimenzije komunalne infrastrukture ter narediti njihovo stroškovno oceno.

Ocene stroškov izdelave projektne dokumentacije, pridobitve zemljišč in same gradnje je za različne vrste komunalne opreme možno pridobiti iz različnih virov. Kot vir podatkov so uporabni:

- podatki (investitorjev) o dejanskih stroških za dela, ki so že opravljena,
- ocene stroškov iz projektne dokumentacije PGD, PZI,
- ocene stroškov iz projektov idejnih rešitev (IDP),
- ocene stroškov, ki jih podajo pristojne strokovne službe lokalne skupnosti in investitorji.

Pri izračunu komunalnega prispevka se morajo poleg stroškov upoštevati tudi merila za razdelitev stroškov komunalne opreme med zavezance in lokalno skupnost. Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določene vrste komunalne opreme na obračunskem območju je, skladno z veljavno uredbo o vsebini programa opremljanja (UL RS št. 80/07), višina **obračunskih stroškov** komunalne opreme, ki so del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bremenijo določljive zavezance. Lokalna skupnost določi delež skupnih stroškov, ki se prenesejo na zavezance kot komunalni prispevek. Vsota vseh komunalnih prispevkov, ki se po oceni zberejo, predstavlja vse obračunske stroške. Delež (odstotek) skupnih stroškov, ki jih prispevajo zavezanci za komunalni prispevek, je izražen s prispevno stopnjo zavezanca.

Delež skupnih stroškov, ki bo pokrit s komunalnim prispevkom, se za posamezno komunalno opremo določi na nivoju cele lokalne skupnosti, če se pripravlja program opremljanja za vso (tudi obstoječo) komunalno opremo na območju celotne lokalne skupnosti. Če se program opremljanja pripravlja le za del območja lokalne skupnosti, se deleži skupnih stroškov za komunalni prispevek za posamezno komunalno opremo po posameznih območjih lahko razlikujejo, vendar razlika med največjim in najmanjšim deležem, skladno z uredbo iz leta 2007, ne sme presegati višine najmanjšega deleža.

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je treba izračunane obračunske stroške **preračunati na enoto mere** in preračunani parametri se uporabljajo za odmero komunalnega prispevka. Enota za obračun je m^2 površine stavbnega zemljišča ali uporabne površine objekta. Splošna formula za preračun na enoto mere je delitev stroškov izgradnje oziroma prenove posamezne vrste komunalne opreme z vsoto površin vseh gradbenih parcel na območju opremljanja. To je strošek (vsake določene vrste) komunalne opreme za enoto (1

m²) zemljišča (gradbene parcele). Obračunski stroški vseh vrst komunalne opreme se skladno z uredbo o vsebini programa opremljanja (UL RS št. 80/07) in s pravilnikom o merilih za komunalni prispevek (UL RS št. 95/07) preračunajo na m² parcele in m² neto tlorisne površine objekta za posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju. Prispevek se določi tako, da se obračunski stroški komunalne opreme delno razdelijo na površino zazidljivega zemljišča oziroma (gradbene) parcele ter delno na skupno koristno površino objekta. Tako so obračunski stroški v bistvu sestavni del cene zemljišča in stavbe.

Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cp(ij)) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo (Ct(ij)) se pri odmeri komunalnega prispevka, skladno z uredbo o vsebini programa opremljanja (UL RS št. 80/07), indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen (I) za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

3.6 PRAKSA V SLOVENIJI IN TUJINI

Kmet v svojem magistrskem delu (2007) s primerjavo tujih modelov financiranja komunalnega opremljanja s slovenskim ugotavlja, da so si primerjani modeli med seboj zelo različni, kar izhaja predvsem iz različnosti sistemov urejanja prostora, sistemov javnih financ in financiranja opremljanja zemljišč za gradnjo v preteklosti. Splošne ugotovitve kažejo, da so obravnavani tuji modeli v primerjavi s slovenskim stabilnejši in niso toliko pod vplivom dnevne politike. Rakar (2010) je mnenja, da smo imeli v osemdesetih letih na področju financiranja komunalnih dejavnosti najmanj evropsko primerljive normativne ureditve glede zagotavljanja potrebnih sredstev za enostavno in razširjeno reprodukcijo komunalnih objektov in naprav.

Sistem financiranja opremljanja zemljišč za gradnjo v ZRN je v osnovi podoben slovenskemu, kar izhaja iz podobnosti sistema urejanja prostora. Republika Slovenija in ZRN

poznata pojem komunalni prispevek kot eden od virov financiranja opremljanja zemljišč. V nadaljevanju so prikazane podobnosti in razlike komunalnega prispevka v Sloveniji in ZRN.

3.6.1 Komunalni prispevek v Zvezni republiki Nemčiji

Lokalna skupnost po nemškem zveznem gradbenem zakonu (BauGB, 2003) predpiše in pobira prispevek za opremljanje zemljišč – komunalni prispevek. Komunalni prispevek se obračunava za komunalno infrastrukturo **kolektivne** komunalne porabe, predvideno v B - planu, skladno z BauGB (2003).

Zavezanec za plačilo prispevka je lastnik zemljišča, zavezanega k plačilu, oziroma investitor objekta na zemljišču, ki se opremlja. Lokalna skupnost lahko pobere največ tolikšen prispevek, kolikor znašajo stroški prve gradnje te komunalne infrastrukture in za vsako zemljišče se samo enkrat plača prispevek, kar je skladno z načelom enakosti dajatve in protidajatve.

Komunalni prispevek investitorja obsega naslednje stroške, ki jih določa BauGB (2003) in navaja Kmet (2007):

- stroške pridobitve in odkupa zemljišč ter potrebnih zemeljskih del za izvedbo komunalnih naprav in objektov;
- stroške izgradnje komunalnih naprav in objektov, vključno s stroški prve gradnje odvoda odpadne vode (meteorne kanalizacije), javne razsvetljave ter predvidene rešitve za zaščito pred vplivi na okolje (protihrupne ograje);
- stroške prevzema infrastrukture – opreme, objektov in naprav kot občinsko lastnino ter
- vrednost zemljišč, ki jih lokalna skupnost zagotavlja iz svojega premoženja.

Lastnik zemljišča oziroma investitor objekta je zavezan plačati komunalni prispevek, ki pomeni kritje sorazmernega dela stroškov opremljanja zemljišča s posamezno komunalno infrastrukturo. Lokalna skupnost prispevek odmeri na podlagi odloka z določeno osnovo za izračun komunalnega prispevka kot plačilo dejanskih stroškov ali pavšalne cene na kvadratni

meter (m²) zemljišča, po enotni tarifi ob upoštevanju običajnih povprečnih stroškov opremljanja podobnih zemljišč. Oblike plačila komunalnega prispevka:

- plačilo dejanskih stroškov,
- plačilo pavšalne cene / m² zemljišča,
- plačilo cene opravljene komunalne storitve.

Lokalna skupnost lahko predpiše tudi druge prispevke. Z odlokom določi pogoje za obračunavanje prispevka za izgradnjo posamezne **individualne** komunalne infrastrukture. Za razkošnejše grajene ceste in poti, ki niso namenjene javnemu prometu, predpiše lokalni prispevek za ceste, za kanalizacijo pa poseben prispevek, s katerim financira gradnjo kanalizacije. Najvišja vsota prispevka je tolikšna, da pokrije celotne stroške (Kmet, 2007).

3.6.2 Primerjava Slovenije z ZRN na področju komunalnega prispevka

Na podlagi predstavljene prakse v ZRN, ki jo v svojih nalogah ugotavljata Bogataj (2006) in Kmet (2007), je narejena primerjava – podobnosti in razlike med sistemoma v Sloveniji in ZRN. Veljavna zakonska podlaga za obračun komunalnega prispevka je v Sloveniji ZPNačrt (UL RS št. 33/07, 108/09) ter uredba in pravilnik iz leta 2007, v ZRN pa je pravna podlaga BauBG (2003).

Podobnosti med Slovenijo in ZRN

- plačilo sorazmernega dela stroškov gradnje komunalne opreme v obliki komunalnega prispevka za investitorja;
- merila za odmero komunalnega prispevka so določena z zakonom, lokalne skupnosti imajo delni vpliv pri določanju le teh;
- (prostorski) akt lokalne skupnosti za obračunavanje komunalnega prispevka – odlok o komunalnem prispevku (opredeljene vrste infrastrukture, za katere se plača komunalni prispevek);
- komunalna oprema za obračunavanje komunalnega prispevka: novo predvidena infrastruktura (tudi če sam zgradi – v naravi plača komunalni prispevek), oprema kolektivne komunalne rabe, sekundarna komunalna infrastruktura;

- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka – lastnik zemljišča oziroma investitor, ki gradi nov objekt;
- komunalni prispevek – namenski vir sredstev za izgradnjo komunalne opreme.

Razlike med Slovenijo in ZRN

- (prostorski) akti lokalne skupnosti kot podlaga za obračunavanje komunalnega prispevka: v Sloveniji – program opremljanja, narejen za območje (podrobnega) prostorskega načrta (podlaga za pripravo odloka o komunalnem prispevku), v ZRN – B - plan (podroben prostorski načrt);
- različna merila za odmero komunalnega prispevka in obračunavanje: v Sloveniji – na podlagi PP in NTP, v ZRN – več različnih možnosti, različno po lokalnih skupnostih;
- komunalna oprema za obračunavanje komunalnega prispevka: v Sloveniji – za obstoječo, že zgrajeno infrastrukturo (dolžnost plačila tega dela prispevka, tudi če investitor sam zgradi novo opremo), oprema individualne komunalne rabe, primarna in magistralna komunalna infrastruktura;
- višina prispevka: v Sloveniji – lahko večja od dejanskih stroškov, prispevek za razširjeno reprodukcijo, v ZRN – maksimalno enaka dejanskim stroškom opremljanja;
- komunalni prispevek za vsako zemljišče: v Sloveniji – prispevek se lahko obračuna večkrat, v ZRN – prispevek se lahko pobere le enkrat;
- zavezanec za plačilo komunalnega prispevka: v Sloveniji – investitor, ki povečuje (prizidava, rekonstruira) obstoječi objekt ali mu spreminja namembnost in se poveča priključna moč (neto tlorisna površina objekta) oziroma lastnik objekta na zemljišču, ki se na novo opremlja in se objekt priključuje na novo (izboljšano) infrastrukturo, v ZRN – investitor objekta na zemljišču, ki se opremlja na novo (prvič);
- obračun komunalnega prispevka: v Sloveniji – pred izgradnjo opreme, v ZRN – po izgradnji opreme;
- nujnost pobiranja komunalnega prispevka: v Sloveniji – prispevek se ne obračunava v lokalnih skupnostih, ki (še, po pravnih določilih najkasneje v šestih (6) mesecih po sprejetju OPN) nimajo takšnega odloka, v ZRN – pobiranje prispevka je nujno;
- prispevek lokalne skupnosti in investitorja: v Sloveniji – zakonsko določen prispevek investitorja in merila za odmero, v programih opremljanja lokalnih skupnosti je za

vsako vrsto komunalne opreme določen (različen) delež skupnih stroškov, ki ga investitorji krijejo s prispevki, ostalo krije lokalna skupnost, v ZRN – zakonsko določena merila za odmero prispevka investitorja, vsaj 10% celotnih stroškov mora zagotoviti lokalna skupnost.

Glavna razlika med Republiko Slovenijo in ZRN, kot ugotavlja Sušnik (2008), je v drugačnem obravnavanju različnih vrst komunalne infrastrukture in v času povračila stroškov komunalnega opremljanja. V ZRN za razliko od Slovenije lahko infrastrukturo kolektivne komunalne rabe sofinancira lokalna skupnost do višine 10 %, gradnjo otroških igrišč pa je lokalna skupnost dolžna financirati v celoti. Razlika je tudi v tem, da v ZRN lokalna skupnost bremeni zavezance za plačilo komunalnega prispevka takoj po izgradnji komunalne infrastrukture, v Sloveniji pa se komunalni prispevek plačuje šele preden investitor objekta pridobi gradbeno dovoljenje.

Vrste infrastrukture, za katere se plača komunalni prispevek

V Sloveniji – Komunalni prispevek se plača za novo in obstoječo komunalno opremo, ki je opredeljena v programu opremljanja, ki je narejen na podlagi (podrobnega) prostorskega načrta lokalne skupnosti za določeno manjše območje ali območje cele lokalne skupnosti in je osnova za odlok o komunalnem prispevku. V odloku o komunalnem prispevku so določene vse vrste infrastrukture, za katere se (lahko) plača komunalni prispevek na določenem območju:

- javne ceste z javno razsvetljavo,
- javne površine, javna parkirišča,
- vodovod s hidrantnim omrežjem,
- kanalizacija s čistilno napravo,
- plinovod,
- toplovod s kotlarno,
- odlagališče odpadkov in ekološki otoki,
- druga infrastruktura, odvisno od območja, opreme in odloka za to območje.

V **ZRN** – Gradbeni zakonik (127. člen BauGB, 2003, v Bogataj, 2006) določa, katera komunalna infrastruktura je predmet komunalnega prispevka:

- predvidene javne ceste, poti in trgi,
- predvidene javne poti v soseski, na katerih vožnja z motornimi vozili ni dovoljena, a imajo zakonsko podlago za izgradnjo, saj so določene v B - planu (pešpoti, kolesarske poti),
- zbirne ceste, ki niso predvidene za izgradnjo v B - planu, a so potrebne za priključevanje območja na obstoječe cestno omrežje,
- predvidena parkirišča in zelene površine z izjemo otroških igrišč, ki jih financira lokalna skupnost,
- predvideni objekti in naprave za zaščito soseske pred vplivi iz okolja (protizvočne ograje).

V splošnem predpisi za obračunavanje komunalnega prispevka v ZRN bolj kot v Sloveniji upoštevajo načelo enakovrednosti dajatve in protidajatve.

4 PRISPEVEK K VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Pri nakupu ali prodaji stavbnega zemljišča nas zanima vrednost zemljišča. Vrednost se ocenjuje skozi postopke vrednotenja nepremičnin, ki so podrejeni tržnim zakonitostim.

V Sloveniji sta se trg in tržno vrednotenje nepremičnin močneje začela razvijati v devetdesetih letih 20. stoletja, ko smo dobili ustavno zagotovljeno zasebno lastnino in se je začela denacionalizacija in privatizacija nepremičnin. Slovenija se je pri prehodu na tržno gospodarstvo zgledovala po državah z dolgotrajnejšimi izkušnjami in razvitejšim tržnim gospodarstvom, kjer so se uveljavili tudi tržni pristopi vrednotenja nepremičnin, po ZRN in ZDA.

Vrednotenje stavbnih zemljišč poteka po uveljavljenih metodah tržnega vrednotenja stavbnih zemljišč. Obstaja značilna razlika v vrednosti med komunalno opremljenimi in neopremljenimi zemljišči. Vrednosti komunalno neopremljenih zemljišč so po pričakovanjih nižje, prispevek k vrednosti zaradi komunalne opreme pa pozitiven in zato vrednosti komunalno opremljenih zemljišč višje.

4.1 VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Zemljišče je s svojo primarno značilnostjo nepremičnosti osnova za definicijo nepremičnine. Nepremičnina je zemljišče v fizičnem smislu in vse pripadajoče stvari, vključujoč zgradbe in ostale stvari, ki so trajno na zemljišču ali pripojene k zemljišču. Stvari, ki so trajno na zemljišču, so zgrajene z namenom, da tam trajno ostanejo (zgradbe, ograje, oporni zidovi in tako dalje). Stvari, trajno pripojene k zemljišču, povečujejo uporabnost nepremičnin (drenaže, komunalna infrastruktura in tako dalje). Prvotno so zemljišča po svoji osnovni namenski rabi kmetijska zemljišča in neurejena, s komunalno ureditvijo pa so pripravljena za predvideno urbano rabo. Ta magistrska naloga obravnava tržno vrednotenje stavbnih zemljišč, namenjenih za gradnjo.

Vrednotiti, na podlagi SSKJ (Bajec et. al., 1994), pomeni določati, ugotavljati vrednost, pomen ali kakovost česa, v našem primeru stavbnih zemljišč.

4.1.1 Tržna načela vrednotenja nepremičnin

Tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin opredeljujejo najverjetnejši način dogajanja na trgu nepremičnin. Ocenjevalcem vrednosti ta tržna načela pomagajo pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin (Friedman, Ordway, 1989).

Tržna načela vrednotenja, ki sta jih predstavila avtorja Friedman in Ordway (1989), so razdeljena v štiri skupine in se nanašajo na:

- povpraševalce nepremičnin,
- nepremičnine,
- trg nepremičnin,
- najboljšo uporabo nepremičnin.

Med tržna načela ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so povezana z zemljiščem in sestavinami na njem, sodi tudi mejna produktivnost ali **prispevek**. Načelo tržnega vrednotenja nepremičnin pravi, da predstavlja povečanje (prirastek) vrednosti ali donosa nepremičnine razliko v vrednosti ali donosu nepremičnine, ki nastane z vključitvijo ali izključitvijo določenega spremenljivega proizvodnega dejavnika na nepremičnini. Prispevek je porast vrednosti ekonomske dobrine z dodatkom novega faktorja, ki je večja kot dejanski strošek samega novega faktorja.

Skladni z definicijo prispevka kot razlike v vrednosti oziroma ceni zemljišča (nepremičnine) zaradi dodanega faktorja komunalne opreme so tudi mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2007), kar je podrobneje predstavljeno v uvodnem poglavju.

4.2 TRŽNO VREDNOTENJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

V zakonodaji in praksi vrednotenja nepremičnin se uporabljajo pojmi **stroški**, **cena** in **vrednost** nepremičnine, ki imajo različen pomen. Razliko med pojmi na področju vrednotenja nepremičnin pojasnjuje Šubic Kovač (2000, 2002, 2003).

- **Stroški, povezani z urejanjem zemljišča**, predstavljajo količino izdatkov, potrebnih za proizvodnjo podobne nepremičnine, ki se ocenjuje, oziroma za izpeljavo procesa od kmetijskega do urejenega zemljišča za gradnjo. Stroški so podrobneje predstavljeni v poglavju o stroških komunalnega opremljanja.
- **Cena** nepremičnine oziroma zemljišča predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine oziroma podobnega zemljišča.
- **Vrednost** nepremičnine oziroma zemljišča predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki bi ga bil bodoči (hipotetični) kupec pripravljen plačati za nepremičnino oziroma zemljišče, ki se ocenjuje.

Tržno vrednost stavbnega zemljišča predstavlja (najverjetnejša ali najvišja ocenjena) cena, izražena v denarju ali ekvivalentu, ki bi jo tipično stavbno zemljišče glede na opredeljeno kakovost najverjetneje doseglo na dan ocenjevanja v običajnem poslovnem prometu, v neodvisni, korektni transakciji med kupcem in prodajalcem, ki sta na menjavo pripravljena brez prisile, na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo, upoštevajoč pri tem obstoječe pravne okvire, položaj in dejanske značilnosti zemljišča, pomembne za vrednotenje. Pri tem se kupec in prodajalec obnašata racionalno, sta dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih in na ceno ne vplivajo neobičajne okoliščine (Šubic Kovač, 1996). Cena je dogovorjena in tako za kupca kot prodajalca najbolj sprejemljiva.

Tržno vrednost opredeljujejo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2011) kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Za tržno vrednost morajo biti izpolnjene številne predpostavke oziroma pogoji (Šubic Kovač, 1996):

- trg je odprt in konkurenčen, obstaja zadostno število kupcev in prodajalcev konkurenčnih nepremičnin, ki ne delujejo pod pritiskom,
- motivacija kupca za nakup in prodajalca za prodajo nepremičnine ni nenavadna,
- kupec in prodajalec se obnašata racionalno, ne delujeta pod pritiskom, sta dobro informirana o vseh dejstvih v zvezi z nakupom oziroma prodajo, tako da lahko v največji možni meri uveljavljata svoje interese,
- oba imata na razpolago dovolj časa za transakcijo,
- plačilo za nepremičnino je v denarju ali ekvivalentu,
- financiranje nakupa je v času in kraju običajno,
- cena predstavlja denarni izraz vrednosti nepremičnine.

Cene zemljišč se oblikujejo relativno prosto glede na ponudbo in povpraševanje na trgu stavbnih zemljišč (Šubic Kovač, 1997). V tržnem gospodarstvu država ne posega neposredno na področje oblikovanja cen zemljišč. Posega posredno z nadzorom in usmerjanjem trga, zato govorimo o kontroliranem trgu. Za preprečevanje stihije in normalizacijo razmer na trgu je potrebno ustvariti dovolj veliko zalogo (višek) stavbnih zemljišč.

4.2.1 Faktorji, ki vplivajo na tržne vrednosti stavbnih zemljišč

Na ceno stavbnih zemljišč v tržnem gospodarstvu vplivajo številni faktorji, ki se v prostoru in času spreminjajo. V splošnem jih delimo na faktorje, ki označujejo čas ocenjevanja, in faktorje, ki označujejo kakovost stavbnega zemljišča (Šubic Kovač, 1997). Vrednost stavbnih zemljišč ocenjujemo v določenem času in na določenem območju. Za časovno in krajevno opredeljeni vzorec primerljivih zemljišč predpostavimo, kateri faktorji vplivajo na cene zemljišč.

Med faktorje, ki vplivajo na vrednost stavbnih zemljišč, uvrščamo:

- čas cenitve, površino in obliko, merila izrabe, razvojno stopnjo zemljišča;

- geološke, geomehanske značilnosti tal, nagib in konfiguracijo terena, naravne pogoje dostopa, klimatske razmere (prisojnost, padavine, vetrovi), kakovost zraka;
- opremljenost s komunalnimi napravami in objekti, priključevanje na prometni sistem, onesnaženost zemljišča, atraktivnost lokacije, oddaljenost centra ali urbanega naselja, javnega potniškega prometa, javnih stavb, izpostavljenost hrupu, ropotu;
- namensko rabo, veljavne prostorske načrte, zakone in podzakonske akte.

Obstajajo značilne razlike v vrednosti med zazidanimi in nezazidanimi stavbnimi zemljišči, razlike pa so tudi znotraj vrednosti samih zazidanih in nezazidanih zemljišč, glede na ostale faktorje, ki vplivajo na vrednost zemljišč. V tem magistrskem delu se osredotočamo na vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so komunalno neopremljena in komunalno opremljena, pri čemer so ostale značilnosti stavbnih zemljišč enake.

4.3 METODE VREDNOTENJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

V državah z razvitim tržnim gospodarstvom za ocenjevanje vrednosti nepremičnin praviloma uporabljajo tri splošne pristope oziroma delovne metode vrednotenja nepremičnin.

Splošni pristopi vrednotenja v okviru ameriškega društva cenilcev (ASA) (Šubic Kovač, 1996):

- tržno-primerjalni pristop, pogosto imenovan tudi kot pristop neposredne primerjave transakcij, tržni pristop, pristop na podlagi tržnih podatkov,
- pristop na podlagi donosa, včasih označen tudi kot pristop kapitalizacije neto donosa,
- pristop na podlagi stroškov.

Za vrednotenje stavbnih zemljišč so se po zgledu ASA in kasneje MSOV v Republiki Sloveniji uveljavili naslednji pristopi:

- pristop direktne **primerjave** cen podobnih zemljišč: temeljni pristop pri ocenjevanju tržne vrednosti zemljišča; primeren, če je na razpolago dovolj podatkov o tržnih cenah primerljivih zemljišč;

- pristop na podlagi abstrakcije oziroma alokacijska tehnika: pristop uporaben predvsem pri ocenjevanju vrednosti zazidanih stavbnih zemljišč, na katerih so novejši objekti; z nizko stopnjo tveganja je možno oceniti tržno vrednost objekta na podlagi **stroškovnega pristopa**;
- pristop na podlagi kapitalizacije rezidualnega (preostalega) **donosa**: primeren za oceno vrednosti zazidanega zemljišča, na katerem so zgradbe in ostale nepremičnine, ki prinašajo donos; ko so zgradbe in ostale nepremičnine relativno nove ali bodo zgrajene v relativno kratkem času; pri ocenjevanju najboljše rabe zemljišča;
- pristop na podlagi **razvoja zemljišča**: pri ocenjevanju vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč pred razparceliranjem (to pomeni v večini primerov komunalno neopremljeno stavbno zemljišče), vendar le v primeru, ko ni na razpolago dovolj podatkov o tržnih cenah teh zemljišč.

Kot sistem se je ocenjevanje vrednosti nepremičnin – in preko tega tudi ocenjevanje vrednosti stavbnih zemljišč – najprej in v največji meri razvil na nemškem področju (Klemenčič, 1997). Za ocenjevanje tržne vrednosti in izračunavanje ustreznih, za vrednotenje potrebnih podatkov v okviru izvedenskih odborov, je v ZRN obvezna uporaba pristopov, navedenih v nemškem pravilniku o ocenjevanju vrednosti. Po tem pravilniku so za ocenjevanje vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča predpisani naslednji pristopi, od katerih sta prva dva temeljna (Šubic Kovač, 1996):

- pristop neposredne **primerjave** vrednosti na podlagi prodajnih cen primerljivih zemljišč: proces primerjave vrednosti primerljivih in ocenjevanih stavbnih zemljišč;
- pristop posredne **primerjave** vrednosti na podlagi ustreznih smernih vrednosti zemljišč: če ni na razpolago primerljivih cen stavbnih zemljišč; če so dovolj dobro ocenjene smerne vrednosti glede na odgovarjajoče krajevne razmere, upoštevajoč položaj in stanje razvoja zemljišča, način in izrabo zemljišča, stanje komunalne opremljenosti in vsakokratno obliko zemljišča;
- ocenjevanje vrednosti zemljišča na podlagi pričakovanega **donosa**.

Pomembnejše in najpogosteje uporabljene metode ocenjevanja tržne vrednosti posamičnega zemljišča so:

- metoda neposredne primerjave cen podobnih zemljišč,
- metoda donosa in
- metoda stroškov.

Prispevek k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja zemljišč se lahko oceni po metodi v parih ali s pomočjo regresijske analize.

Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča po **metodi v parih** je razlika vrednosti med nezazidanim komunalno opremljenim stavbnim zemljiščem s plačanim komunalnim prispevkom in nezazidanim komunalno neopremljenim stavbnim zemljiščem brez plačanega komunalnega prispevka.

Prispevek = (vrednost nezazidanega komunalno opremljenega stavbnega zemljišča in plačan komunalni prispevek) – (vrednost nezazidanega komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča in komunalni prispevek ni plačan).

Prispevek k vrednosti zemljišč lahko ocenimo s pomočjo **regresijske analize**. Regresijska analiza je statistična metoda, ki je pomembna za opis zveze oziroma proučevanje odnosa med eno ali več neodvisnimi spremenljivkami in odvisno spremenljivko z uporabo ustreznega regresijskega modela. Regresijski model je usmerjen tako, da se vrednosti ene ali več pojasnjevalnih spremenljivk (x) uporabljajo za napovedovanje vrednosti odvisne spremenljivke (y). Najpogosteje se uporablja enostavni linearni regresijski model. O linearni regresiji govorimo takrat, kadar regresijska funkcija (y) predstavlja regresijsko premico. Rešiti ta model pomeni oceniti vrednosti parametrov (b_1) in (b_0) (Regresijska analiza, pridobljeno 15.3.2012). Regresijski koeficient (b_1) pomeni prispevek k vrednosti.

$$y = b_0 + b_1x$$

b_1 – regresijski koeficient: prikazuje, za koliko se spremeni pričakovana vrednost odvisne spremenljivke (y), če se vrednost neodvisne spremenljivke (x) poveča za enoto (1)

b_0 – regresijska konstanta: prikazuje, kolikšna je pričakovana vrednost odvisne spremenljivke (y), ko je neodvisna spremenljivka (x) enaka nič (0)

Če neodvisna spremenljivka x predstavlja stopnjo komunalne opremljenosti zemljišča (nezazidano komunalno opremljeno stavbno zemljišče, plačan komunalni prispevek, nezazidano komunalno neopremljeno stavbno zemljišče), potem predstavlja regresijski koeficient b_1 prispevek k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja zemljišč.

4.4 PODATKI O TRŽNI VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Različne tržne metode in modele vrednotenja nepremičnin je mogoče uporabljati le, če imamo na razpolago ustrezne podatke. Uporaba tržnih metod ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč je otežkočena ali celo onemogočena prav zaradi pomanjkanja preverjenih podatkov.

Za vse, ki delujejo na nepremičninskem trgu, tako stalno kot tudi občasno, je pomembno, da so dobro informirani o stanju na trgu zemljišč, o transakcijah in cenah zemljišč.

Za kvalitetno oceno tržne vrednosti je potrebno pridobiti več primerljivih vrednosti. Podatke o dejanskih transakcijah in cenah stavbnih zemljišč je možno dobiti v bazah podatkov, dostopnih (tudi) preko spletnih strani komercialnih podjetij ali evidenc javnega značaja s področja nepremičnin. Komercialne strani so Nepremicnine.net, Slonep.net, Bolha.com in Trg nepremičnin (Geodetskega inštituta Slovenije) z aplikacijo TRGOSKOP. Javnega značaja je Evidenca trga nepremičnin, na spletni strani Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS).

4.4.1 Evidenca zemljiških transakcij

Zakonska opredelitev tržnega načina vrednotenja zemljišč predstavlja samo potreben, ne pa tudi zadosten pogoj za uveljavitev tržnega vrednotenja stavbnih zemljišč (Šubic Kovač, 1997). Poleg zakonske opredelitve, skupaj s standardi in načeli, ter ostalih pogojev je za vzpostavitev kontroliranega trga stavbnih zemljišč in tržno vrednotenje potrebna **uradna evidenca transakcij z zemljišči in njihovimi cenami**, s stalnim sistematičnim spremljanjem razmer na trgu zemljišč in vpisovanjem podatkov. Evidenca zemljiških transakcij vsebuje, poleg nekaterih fizičnih, tudi finančne podatke o nepremičninah. Z ustrezno analizo podatkov

iz take evidence, ki mora biti tudi zakonsko opredeljena, lahko oblikujemo vrednotenje stavbnih zemljišč kot sistem.

Uradna evidenca transakcij z zemljišči in njihovimi cenami v Sloveniji je Evidenca trga nepremičnin. Evidenca trga nepremičnin (ETN) je večnamenska zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS).

ETN, ki je bila vzpostavljena leta 2007, je najpopolnejša baza podatkov o vrednostih kupoprodajnih pogodb v Sloveniji, sklenjenih na prosto konkurenčnem trgu od začetka leta 2007.

V ETN so vključeni med drugim podatki o upravno-pravnem statusu večine zemljišč iz kupoprodajnih pogodb. Upravno-pravni status zemljišč za gradnjo pokaže pravni akt, sprejet za zazidljivo zemljišče:

- Zemljišče za gradnjo – plan,
- Zemljišče za gradnjo – prostorski izvedbeni akt (PIA),
- Zemljišče z gradbenim dovoljenjem (GD).

Po spremembi strukture baze podatkov leta 2009 in pretvorbi vseh podatkov na nove šifrate je namesto upravno-pravnega statusa zemljišča naveden podatek o vrsti zemljišča, kjer za zazidljiva zemljišča ločimo naslednje vrste zemljišč:

- Zemljišče za gradnjo,
- Zemljišče za gradnjo – komunalno opremljeno,
- Zemljišče za gradnjo – gradbeno dovoljenje.

Podatki o zemljiških transakcijah so od marca 2011 dostopni tudi preko aplikacije TRGOSKOP na spletnih straneh GIS. Aplikacija TRGOSKOP uporablja podatke ETN, zato so ob vpogledu dostopni isti podatki o vrstah zazidljivih zemljišč, zemljišča za gradnjo, zemljišča za gradnjo, ki so komunalno opremljena in tista z gradbenim dovoljenjem.

Za namen magistrske naloge so pomembni podatki zemljišč za gradnjo in zemljišč za gradnjo – komunalno opremljeno. V razliki med prodajnimi cenami sicer primerljivih zemljišč na različnih razvojnih stopnjah se kaže prispevek k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja.

4.5 PRISPEVEK K VREDNOSTI ZARADI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA IN RAZVOJNE STOPNJE ZEMLJIŠČA

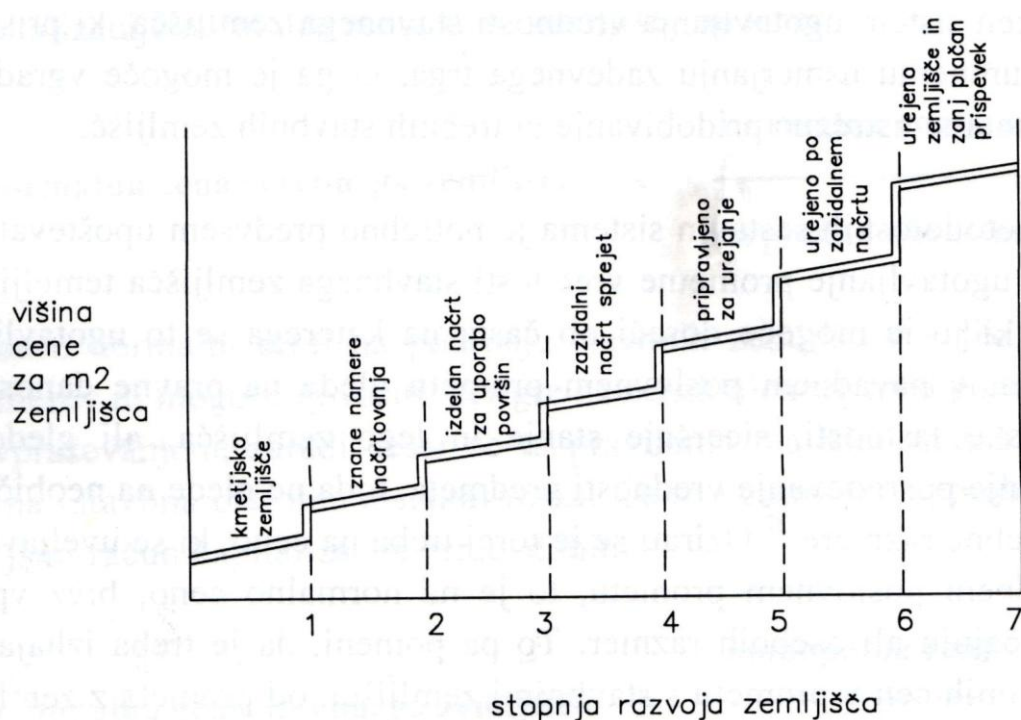
Razvojna stopnja zemljišča je stopnja zemljišča glede na njegovo uporabnost. Zemljišče je prvotno kmetijsko, gozdno ali druge nestavbne rabe, nato se razvija od neurejenega stavbnega zemljišča, ki se še vedno uporablja kot kmetijsko ali gozdno zemljišče, do končno urejenega in zazidanega stavbnega zemljišča. Razvojnim stopnjam, predvsem stavbnih zemljišč, sledi tudi ocenjevanje njihove vrednosti.

Značilnost pri ugotavljanju vrednosti zemljišč je v stopničastem, kaskadnem razčlenjevanju cene zemljišča. V ZRN se razvoj zemljišča od kmetijskega do stavbnega predstavlja v naslednjih stopnjah (Šubic Kovač, 1996):

1. kmetijsko zemljišče, namenjeno kmetijstvu,
2. zemljišče, za katerega so samo znane namere načrtovanja gradnje,
3. zemljišče, za katerega je izdelan načrt namenske rabe površin,
4. zemljišče, za katerega je sprejet zazidalni načrt,
5. zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje,
6. zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu in končno,
7. zemljišče, ki je urejeno in je zanj plačan prispevek za urejanje.

Zemljišče v razvoju od druge do četrte stopnje predstavlja stavbno zemljišče v nastajanju, ki bo zaradi svojih značilnosti in lege v določenem času namenjeno za gradnjo. Zemljišče četrte in pete stopnje je surovo stavbno zemljišče, ki je po veljavnem zazidalnem načrtu namenjeno za določeno vrsto gradnje ali po svoji legi, obliki in velikosti še ni ustrezno za določeno vrsto gradnje. Zemljišče šeste stopnje je stavbno zemljišče, za katerega je treba plačati prispevek za ureditev zemljišča. S sedmo stopnjo postane zemljišče povsem pripravljeno za graditev in po predpisih uporabno za določeno vrsto gradnje. Do pete stopnje je zemljišče še komunalno

neopremljeno, na šesti stopnji se zemljišče komunalno opremi, sedma stopnja pa pomeni komunalno opremljeno zemljišče, ki ima dovoljenje za priključitev na komunalno opremo.



Slika 4: Shema stopničastega razčlenjevanja cene zemljišč (Klemenčič, 1997)

Figure 4: Scheme of segmenting the price of building land on the steps (Klemenčič, 1997)

Razmere na trgu stavbnih zemljišč v Sloveniji v zadnjem desetletju 20. stoletja, skladno s tedanjo zakonodajo, kažejo značilne razlike v cenah zemljišč na naslednjih razvojnih stopnjah (Šubic Kovač, 1996):

- nezazidano stavbno zemljišče brez dovoljenj,
- nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim lokacijskim dovoljenjem (komunalno neopremljeno) in
- nezazidano stavbno zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem (komunalno opremljeno).

V Sloveniji danes v primerjavi s stopnjami nemškega modela poznamo naslednje razvojne stopnje stavbnih zemljišč, ki so podobne stopnjam nemškega stopničastega modela, a se povsem z njimi ne ujemajo:

1. nezazidano stavbno zemljišče, opredeljeno v občinskem prostorskem načrtu (planu),
2. nezazidano stavbno zemljišče, na katerem velja občinski podroben prostorski načrt,
3. (delno) komunalno opremljeno nezazidano stavbno zemljišče brez gradbenega dovoljenja in plačanega komunalnega prispevka,
4. komunalno opremljeno nezazidano stavbno zemljišče s plačanim komunalnim prispevkom in z veljavnim gradbenim dovoljenjem,
5. zazidano stavbno zemljišče.

Komunalno opremljeno je zemljišče na četrti in peti stopnji.

Med faktorji, ki na ceno zemljišč v prostem prometu najmočneje vplivajo, sta stopnja komunalne opremljenosti zemljišča in način urbanistične obdelave območja. Vpliv stopnje komunalne opremljenosti na ceno zemljišča je značilen. Komunalna oprema povečuje vrednost.

Veliko raziskav o vplivu komunalne opreme na ceno v Sloveniji ne obstaja. Na Inštitutu za komunalno gospodarstvo je bila leta 1979 izdelana analiza vpliva stopnje komunalne opremljenosti stavbnih zemljišč v Celju, Kopru, Mariboru in Novi Gorici na njihovo tržno ceno. Komunalna opremljenost zemljišča je v analizi upoštevana z naslednjimi ravnmi (Šubic Kovač, 1997):

- K1 – komunalno popolnoma opremljeno zemljišče (vsa zemljišča, ki so komunalno opremljena bolj kot K2),
- K2 – komunalno delno opremljeno zemljišče (možen priključek na vodovod in električno omrežje ter možen dostop v vsakem letnem času),
- K3 – komunalno neopremljeno zemljišče (možen samo dostop),
- K31 – komunalno opremljeno zemljišče v bližnji prihodnosti,
- K32 – dolgoročno komunalno neopremljeno zemljišče.

Višja stopnja komunalne opremljenosti je, sodeč po rezultatih v Celju, Kopru in Mariboru, korelirana z višjo stopnjo urbanistične obdelave, kar pomeni posredno vključenost komunalne opremljenosti zemljišča v analizo različnih načinov urbanistične obdelave. Način urbanistične obdelave v obravnavanem primeru Maribora je bil prikazan tako:

- U1 – obstaja sprejet zazidalni načrt (ZN), na parceli je možna gradnja,

U2 – obstaja ZN, gradnja ni možna,

U3 – ZN je predviden,

U4 – parcela je na območju urbanističnega reda, gradnja je pod določenimi pogoji možna,

U5 – obstaja urbanistični red, parcela ni zazidljiva.

Nemška cenilska praksa iz zadnjega desetletja 20. stoletja kaže več različnih ocen deležev vrednosti ocenjevanega stavbnega zemljišča glede na vrednost za gradnjo pripravljenega zemljišča (komunalno opremljenega zemljišča):

- Vrednost **stavbnega zemljišča v nastajanju** (2. do 4. razvojna stopnja stopničastega modela iz ZRN, komunalno neopremljeno) znaša 25 – 35% (Sommer, 1993, v Šubic Kovač, 1996) oziroma širše 25 – 50% (Ross, Brachmann, Holzner, 1989, v Šubic Kovač, 1996) vrednosti stavbnega zemljišča, pripravljenega za gradnjo (7. razvojna stopnja stopničastega modela iz ZRN, komunalno opremljeno).
- Vrednost **surovega stavbnega zemljišča** (4. in 5. razvojna stopnja stopničastega modela, komunalno neopremljeno) znaša 60 – 70% (Sommer, 1993, v Šubic Kovač, 1996) oziroma širše 50 – 75% (Ross, Brachmann, Holzner, 1989, v Šubic Kovač, 1996) vrednosti stavbnega zemljišča, pripravljenega za gradnjo (7. razvojna stopnja stopničastega modela, komunalno opremljeno).

Analiza vzorca nezazidanih stavbnih zemljišč v Ljubljani leta 1994, ki jo je izvedel Inštitut za komunalno gospodarstvo pri FGG, je pokazala naslednje razlike (Šubic Kovač, 1996):

- Cena nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim **lokacijskim dovoljenjem** je v povprečju za 25% višja od cene nezazidanega stavbnega zemljišča brez dovoljenj.
- Cena nezazidanih stavbnih zemljišč z veljavnim **gradbenim dovoljenjem** je v povprečju za 42% višja od cene nezazidanega stavbnega zemljišča brez dovoljenj.

Po Sommerju znaša prispevek za opremljanje stavbnega zemljišča (Šubic Kovač, 1996):

- 6 – 7% vrednosti za gradnjo pripravljenega stavbnega zemljišča (7. razvojna stopnja stopničastega modela, komunalno opremljeno), velikosti do 600 m²,
- 7 – 8% vrednosti za gradnjo pripravljenega stavbnega zemljišča (7. razvojna stopnja stopničastega modela, komunalno opremljeno), velikosti do 1000 m²,

- 8 – 9% vrednosti za gradnjo pripravljenega stavbnega zemljišča (7. razvojna stopnja stopničastega modela, komunalno opremljeno), velikosti nad 1000 m² ali zemljišča z daljšo linijo ob cesti.

Raziskave v Sloveniji so pokazale, da so razlike med komunalno delno opremljenimi in neopremljenimi zemljišči veliko večje kot med komunalno opremljenimi in delno opremljenimi zemljišči. Cena se najbolj zviša pri prehodu iz komunalno neopremljenega na delno opremljeno zemljišče (zagotovljena vodovod, električna).

Glede na rezultate raziskav je vpliv stopnje komunalne opremljenosti na ceno stavbnih zemljišč empirično težko dokazati. Iz množice različnih vplivov na ceno stavbnega zemljišča v prostem prometu najtežje izločimo vpliv komunalne opremljenosti (Šubic Kovač, 1997). Komunalna opremljenost nastopa v kombinaciji z drugimi faktorji, kot so oddaljenost stavbnega zemljišča od urbanih centrov (mest) in središča mesta, oddaljenost od glavnih prometnih povezav (avtocest) ter način urbanistične obdelave (veljavni prostorski akt) oziroma razvojna stopnja stavbnega zemljišča.

Pri veliko ponudbah zemljišč, ki se oglašujejo za prodajo, je težko opredeliti, ali je zemljišče komunalno opremljeno ali neopremljeno. V večini primerov gre za delno opremljena zemljišča, za katera še ni plačan komunalni prispevek. Prodajalci ponujajo zemljišča s priključki (cestni, vodovodni, električni, mogoče še telefon in redko kanalizacija ter toplovod ali plinovod) v bližini kot komunalno opremljena zemljišča. Takšna komunalna opremljenost je povezana z bližino strnjenegega naselja, zato v naseljih ne moremo govoriti o izključnem vplivu komunalne opremljenosti. Na bolj oddaljenih območjih od strnjenih, večjih naselij je opremljenost običajno slabša in cena nižja. Na samotnejših območjih, z manjšo gostoto poselitve, je mogoče pripisati večji vpliv komunalne opremljenosti na ceno zemljišča, saj je oprema zgrajena namensko za manjše poselitveno območje nekaj hiš.

4.6 PRISPEVEK K VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ

V tej nalogi se osredotočamo na prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišča kot dodatnega faktorja, ki poveča vrednost zemljišča. Prispevek komunalne opremljenosti k vrednosti stavbnega zemljišča je razlika vrednosti komunalno opremljenega in vrednosti komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča.

4.6.1 Vrednost komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč

Tržna vrednost komunalno neopremljenega zemljišča se ocenjuje na datum določanja cene komunalno opremljenega zemljišča, po stanju zemljišča pred gradnjo komunalne infrastrukture po programu opremljanja. Upošteva se dejanska raba zemljišča v skladu s prostorskim aktom (Šubic Kovač et al., 2002, 2003).

Večina zemljišč, ki se prodajajo na trgu nepremičnin, je komunalno neopremljenih ali ne popolno komunalno opremljenih. Gre za nezazidano stavbno zemljišče brez komunalne opreme, ki je v naravi travnik ali druga kmetijska površina. Komunalno neopremljeno stavbno zemljišče je v naravi podobno kmetijskemu zemljišču, zato je cena komunalno popolnoma neopremljenega stavbnega zemljišča relativno podobna ceni kmetijskega zemljišča.

Tržna vrednost komunalno neopremljenega zemljišča se ocenjuje prednostno na podlagi metode neposredne primerjave cen podobnih zemljišče in podrejeno na podlagi drugih metod vrednotenja zemljišč (Šubic Kovač et al., 2002, 2003).

4.6.2 Prispevek komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč

Prispevek k vrednosti je povečanje vrednosti in predstavlja razliko v vrednosti ali donosu, ki nastane z vključitvijo ali izključitvijo določenega spremenljivega proizvodnega dejavnika (faktorja). Porast vrednosti je lahko večji kot dejanski strošek samega faktorja.

Značilne razlike v vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč pri ostalih nespremenjenih faktorjih izvirajo predvsem iz njihove različne razvojne stopnje. Z vsako stopnjo se vrednost

(cena) nezvezno povečuje. Na število in vrste razvojnih stopenj vpliva zakonodaja s področja planiranja in gradnje (Šubic Kovač, 1997).

Avtorji strokovnega gradiva (Šubic Kovač et al., 2002, 2003) predvidevajo, da se tržna cena zemljišč v prehodu iz kmetijskega v urejeno (komunalno opremljeno) zemljišče za gradnjo, vključno s sprejetim dovoljenjem za gradnjo, bistveno poviša pod vplivom:

- sprejetega (v praksi pogosto že predvidenega) prostorskega akta,
- parcelacije,
- stroškov komunalnega opremljanja zemljišča,
- izdanega gradbenega dovoljenja.

Na število razvojnih stopenj vpliva plačilo določenih stroškov. S financiranjem razvoja zemljišča je povezano višanje cen stavbnih zemljišč. Raziskave v tujini (Francija, Italija, ZRN, Nizozemska, Velika Britanija) kažejo, da se cene stavbnih zemljišč najbolj izrazito povišajo s pridobitvijo dovoljenja za gradnjo. Razlike v ceni zemljišč različnih razvojnih stopenj pojasnijo stroški, ki jih mora lastnik zemljišča plačati za pridobitev dovoljenja za gradnjo (gradbenega dovoljenja). Za pridobitev dovoljenja za gradnjo mora biti zemljišče komunalno opremljeno.

V vrednosti zemljišč se odražajo stroški z zemljiščem, ustrezno glede na razvojno stopnjo zemljišča. Vključeni so stroški, povezani s spremembo namenske rabe, stroški izdelave podrobnega prostorskega načrta, komunalnega opremljanja in pridobitve gradbenega dovoljenja. V prodajni ceni zemljišča je vsebovan še dobiček podjetja, ki nepremičnine trži. Bivši lastnik pri prodaji takih zemljišč ne vključi v ceno le neamortizirani del vlaganj in obresti, ampak anticipira tudi ekstra dobiček, ki izvira iz boljše kapitalne opremljenosti dela na tem zemljišču (Šubic Kovač, 1997, str. 70).

ZUreP (UL RS št. 110/02) v 146. členu pravi, da se cena komunalno opremljenega zemljišča določi na podlagi tržne vrednosti zemljišča, ugotovljene po kriteriju dejanske rabe, in stroškov gradnje komunalne infrastrukture po programu opremljanja. Ta trditev ni skladna z definicijo prispevka k vrednosti, ki ne pomeni vsoto stroškov. Stroški gradnje komunalne infrastrukture

za namene določanja cene komunalno opremljenega zemljišča so strukturirani kot strošek gospodarske infrastrukture in javnih površin, v skladu s finančnim delom programa opremljanja, ter strošek financiranja, preračunani na datum določanja cene komunalno opremljenega zemljišča.

Strokovnjaki v gradivu za podzakonske akte (Šubic Kovač et al., 2002, 2003) ugotavljajo, da tržna cena komunalno opremljenega zemljišča ne more biti enaka vsoti tržne vrednosti zemljišča, ugotovljeni po kriteriju dejanske rabe, in stroškov komunalnega opremljanja zemljišča, saj se tržna cena oblikuje na trgu glede na ponudbo in povpraševanje, v našem primeru po stavbnih zemljiščih. Prispevek k tržni vrednosti komunalno opremljenega zemljišča je zaradi vloženega kapitala v komunalno opremljanje večje ali manjše in zgolj slučajno enako vloženemu kapitalu (Šubic Kovač et al., 2002, 2003).

Prispevek komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč je porast vrednosti stavbnih zemljišč z dodatkom komunalne opreme in povečanje vrednosti je lahko večje ali manjše kot dejanski strošek same komunalne opreme.

Komunalna opremljenost zemljišča predstavlja določeno prednost glede na zemljišča, ki te značilnosti nimajo. V ekonomskem smislu pomeni komunalna oprema določeno obliko kapitala zemljišča. Dodatna vlaganja v komunalno opremljanje stavbnega zemljišča vplivajo na kakovost stavbnega zemljišča predvsem v smeri njegove večje uporabnosti, kar vpliva tudi na povečanje njegove vrednosti. K večji vrednosti prispevata večja uporabnost zemljišča in donos, ki ga s tem zemljišče nudi.

Za urejanje stavbnih zemljišč, s tem pa tudi za komunalno opremljanje zemljišč se plačuje prispevek (komunalni prispevek). Pri ocenjevanju tržne vrednosti je treba upoštevati, ali je bil ta prispevek na obravnavanem zemljišču plačan ali ne. Prispevek za urejanje stavbnega zemljišča se pri ocenjevanju njegove vrednosti lahko upošteva kot pričakovani prispevek na ocenjevanem zemljišču (Šubic Kovač, 1996). Če ga tako ni mogoče oceniti, se v praksi uporabljajo pavšalne ocene višine prispevka, ki jih je potrebno kritično presoditi pred uporabo.

5 ANALIZA PRISPEVKA K VREDNOSTI NEZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA, STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA IN KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBRAVNAVANIH OBMOČJIH

5.1 OBMOČJA KOMUNALNEGA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Praktični del naloge vsebuje analizo prispevka k vrednosti stavbnih zemljišč, stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka ter primerjavo med njimi, prikazano na osmih (8) območjih stavbnih zemljišč, ki so predvidena za komunalno opremljanje ali se opremljajo ali je komunalna oprema že zgrajena. Parametri so številsko prikazani, zato je vse tri parametre mogoče med sabo primerjati in analizirati.

Vsako izmed obravnavanih območij je prikazano znotraj lokalne skupnosti in na fotografiji v naravi. Vsa, pretežno stanovanjska območja, so predstavljena z opisom območja, namembnostjo in komunalno opremo, ki je podrobneje navedena v prilogah. Navedeni so prostorski akti, ki urejajo območja in so vir podatkov. Za komunalno opremo območij so dani podatki za izračun vrednosti treh parametrov, ki jih medsebojno primerjamo, na datum junij 2009 (v nadaljevanju datum primerjave):

- stroški iz različnih virov podatkov z oceno dejanskih stroškov opreme in dolžin štirih vrst komunalnih vodov (cestni priključek (C), vodovod (V), kanalizacija (K), električno omrežje (E)), ki se pojavlja v vseh območjih, s preračunom na enoto dolžine vodov,
- višina komunalnega prispevka, skladno z odloki lokalne skupnosti,
- ocenjena razlika med (ocenjeno) vrednostjo opremljenega in neopremljenega zemljišča.

Vrste komunalne infrastrukture, vključene v stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in opredeljene v dokumentaciji:

- C – dostop do javne ceste, cestni priključek,
- V – oskrba s pitno vodo, vodovod,
- K – odvajanje odpadnih voda, kanalizacija,

- E – oskrba z električno energijo, električno omrežje,
- JR – javna razsvetljava,
- TK, KRS – telekomunikacijsko omrežje, kabelski razdelilni sistem,
- EO – odvoz in ravnanje s komunalnimi odpadki, ekološko otoki.

Te kratice vrst komunalne infrastrukture so uporabljene v nadaljevanju za komunalno opremo v vseh obravnavanih območjih.

Primerjamo lahko le istovrstno komunalno opremo za vsa območja. Ker se predvidena komunalna oprema in z njo stroški za izgradnjo med območji razlikuje, smo se omejili na primerjavo stroškov minimalne komunalne opreme za izgradnjo dostopa do javne ceste, za oskrbo s pitno vodo in električno energijo ter za odvajanje odpadnih voda. Stroški so povzeti po dokumentaciji posameznih območij, v programih opremljanja, idejnih projektih (IDP), projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projektih za izvedbo (PZI) ter drugih.

Dejanski stroški so določeni po kritični presoji virov in oceni točnosti oziroma natančnosti ter s tem realnosti podatkov v različnih virih. Večinoma so to najnovejši podatki o stroških. Dejanski stroški so preračunani na enoto dolžine za vsako od štirih osnovnih vrst infrastrukturnih vodov, za ceste, vodovod, kanalizacijo, električno omrežje.

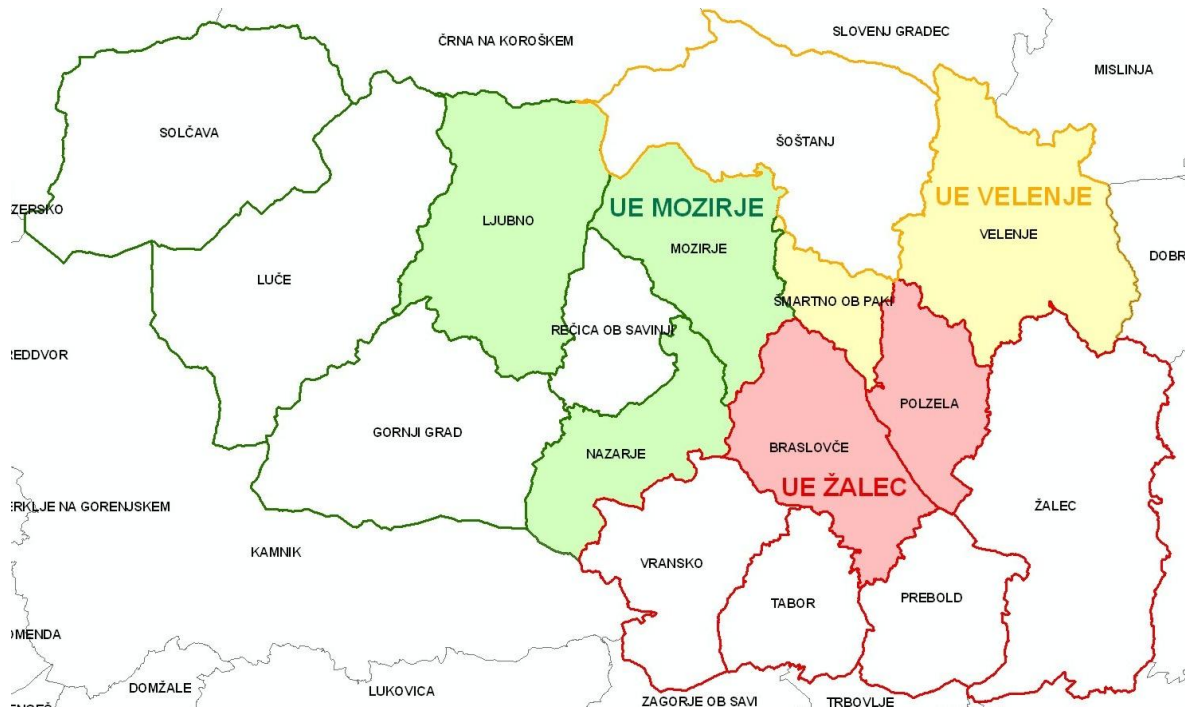
Vrednosti parametrov so revalorizirane na datum primerjave (junij 2009) s pomočjo indeksa (I), izračunanega na podlagi indeksov gradbenih stroškov za stanovanja v gradbeništvu, objavljenih na spletnih straneh SURS (pridobljeni junij 2009).

$$I = I(\text{datum primerjave}) / I(\text{datum izvornega podatka})$$

$$I = I(\text{junij 2009}) / I(\text{mesec in leto izvora vrednosti})$$

Obravnavana območja ležijo v sedmih (7) lokalnih skupnostih, ki administrativno sodijo v Savinjsko statistično regijo, pod upravo treh upravnih enot (Mozirje, Velenje in Žalec). Upravna enota Mozirje pokriva Občino Ljubno, Občino Nazarje in Občino Mozirje. V Upravno enoto Žalec spadata Občina Polzela in Občina Braslovče, v Upravni enoti Velenje pa

ležita Občina Šmartno ob Paki in Mestna občina Velenje. Lokalne skupnosti so v nadaljevanju imenovane kot občine in mestna občina.



Slika 5: Lega sedmih lokalnih skupnosti v Sloveniji, znotraj upravnih enot Mozirje (zeleno), Velenje (rumeno) in Žalec (rdeče) (SURS, GURS, 2006)

Figure 5: Location of seven local communities in Slovenia inside the administrative units Mozirje (green), Velenje (yellow) and Žalec (red) (SORS, SMARS, 2006)



Slika 6: Lega Savinjske regije v Sloveniji; Savinjska statistična regija (RRA Celje, d.o.o., 2004)

Figure 6: Location of the Savinjska region in Slovenia; the Savinjska statistical region (RDA Celje, 2004)

Savinjska statistična regija leži na vzhodu Slovenije in meji na zahodu na razvito Ljubljansko oziroma na osrednjeslovensko regijo, na severu na Koroško, na vzhodu na Podravsko in na jugu na Zasavsko in Spodnjeposavsko regijo. Prav tako pa meji na severozahodu z Avstrijo ter jugovzhodu na Hrvaško. Savinjsko regijo tvori 33 občin.

5.2 PRISPEVEK K VREDNOSTI ZARADI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Analiza cen zemljišč za Savinjsko in Koroško statistično regijo

Za primerjavo prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč v obravnavanih savinjskih lokalnih skupnostih je bila narejena analiza cen zemljišč za Savinjsko in Koroško statistično regijo na osnovi podatkov uradne evidence trga nepremičnin za večino zemljišč, ki so bila predmet kupoprodajne pogodbe v Savinjski in Koroški statistični regiji. Analiza zajema zemljišča za gradnjo in zemljišča za gradnjo, ki so komunalno opremljena. Analiza cen je bila izvedena na območju Savinjske in Koroške statistične regije zaradi majhnega števila podatkov o cenah zemljišč za gradnjo, ki so komunalno opremljena. Zaradi premajhnega števila transakcij s komunalno opremljenimi zemljišči po posameznih lokalnih skupnostih je narejen izračun za obe statistični regiji skupaj. Poleg tega so razmere na trgu nepremičnin v obeh regijah podobne oziroma primerljive, zato je skupna analiza cen zemljišč za Savinjsko in Koroško statistično regijo smiselna.

Nova delitev transakcij v ETN, izvedena leta 2009, po vrstah nepremičnin, je za analizo prispevka komunalne opremljenosti k vrednosti stavbnih zemljišč boljša od prejšnje delitve na transakcije z zemljišči s sprejetim planom, PIA in z gradbenim dovoljenjem, ker so izvedene transakcije s stavbnimi zemljišči po novem ločene na zemljišča za gradnjo, ki so komunalno opremljena, in zemljišča za gradnjo, za katera predpostavljamo, da so komunalno neopremljena. V evidenci ločene transakcije za zemljišča za gradnjo z gradbenim dovoljenjem pomenijo že naslednjo razvojno stopnjo, ki predstavlja še višje investicijske stroške kot sama komunalna oprema.

V analizi so obdelani podatki za sedem obravnavanih lokalnih skupnosti ter za osemtrideset drugih savinjskih in koroških lokalnih skupnosti. Za vsako lokalno skupnost so izbrani ustrezni podatki o cenah glede na dve vrsti nepremičnin, za zemljišča za gradnjo ter zemljišča za gradnjo (komunalno opremljena). Izmed vseh transakcij v evidenci ETN (pridobljenih preko aplikacije TRGOSKOP) so izločeni podatki, kjer je poleg zemljišča za gradnjo v prometu tudi del kmetijskega, gozdnega ali drugega zemljišča ali zemljišča s stavbo, podatki, ki se podvajajo, kjer manjka podatek o površini, kjer je cena 0 EUR/m², prenizka (manj kot 5 EUR/m²) ali previsoka (več kot 200 EUR/m²). Za Savinjsko in Koroško statistično regijo skupaj je za zemljišča za gradnjo izračunana povprečna, najnižja in najvišja v izračunu upoštevana cena, mediana, standardni odklon in koeficient variacije. Statistični parametri kažejo srednjo vrednost in razpršenost, raznolikost cen zemljišč. Višje vrednosti standardnega odklona in koeficienta variacije pomenijo večjo razpršenost, različnost posameznih cen. V komentarju analize je obrazložitev in ugotovitev medsebojne primerjave cen zemljišč.

Preglednica 3: Povprečna cena za m² komunalno opremljenega in neopremljenega zemljišča za Savinjsko in Koroško statistično regijo

Table 3: Average price per m² of developed and undeveloped building land for the Koroška and Savinjska statistical region

Parameter	Zemljišče za gradnjo	Zemljišče za gradnjo (komunalno opremljeno)	Razlika
Število upoštevanih podatkov	3.051	21	3.030
Najnižja cena (EUR/m ²)	5	5,1	0,1
Najvišja cena (EUR/m ²)	200	243,2	43,2
Povprečna cena (EUR/m²)	31,4	47,1	15,7
Mediana (EUR/m ²)	21,7	30,0	8,3
Standardni odklon	29,9	53,9	
Koeficient variacije	95,3 %	114,3 %	

V prejšnji preglednici je kot rezultat analize cen iz evidence ETN iz aplikacije TRGOSKOP prikazana povprečna cena za m² zemljišča ter izračun statističnih parametrov, za komunalno

neopremljena in opremljena zemljišča za gradnjo, za petinštirideset lokalnih skupnosti Savinjske in Koroške statistične regije skupaj.

S primerjavo cen stavbnih zemljišč različnih razvojnih stopenj na osnovi evidentiranih transakcij za različne vrste nepremičnin, dostopnih preko aplikacije TRGOSKOP, ugotovimo, kolikšen je prispevek k vrednosti zemljišč za gradnjo. Razlika izračunanih povprečnih cen komunalno opremljenih in komunalno neopremljenih zemljišč v izvedenih transakcijah v evidenci (iz TRGOSKOP) predstavlja prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišč. Prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišč v Savinjski in Koroški statistični regiji znaša 15,7 EUR/m² oziroma 50% ($15,7 / 31,4 \cdot 100\%$).

Za vse lokalne skupnosti v dveh statističnih regijah skupaj obstaja dovolj podatkov o cenah zemljišč za medsebojno primerjavo cen in statističnih parametrov. Malo podatkov je za komunalno opremljena zemljišča (21), veliko manj kot za neopremljena (3.051), zato lahko sklepamo, da je povprečna cena opremljenih zemljišč manj zanesljiva od povprečne cene neopremljenih. Cene komunalno opremljenih zemljišč kažejo, glede na vrednosti statističnih parametrov, tudi višjo stopnjo razpršenosti (53,9) in obseg vrednosti upoštevanih podatkov (5,1 – 243,2 EUR/m²). Skladno s pričakovanji dosega komunalno opremljena zemljišča v povprečju višjo ceno na trgu nepremičnin (47,1 EUR/m²) kot neopremljena (31,4 EUR/m²).

Izračunan prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišč za gradnjo oziroma delež povečane vrednosti zemljišč za gradnjo, ki ga prispevek k vrednosti predstavlja (50%), skupno v Savinjski in Koroški statistični regiji, lahko uporabimo za izračun prispevkov k vrednosti komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, če na nepremičninskem trgu ni dovolj primerljivih cen zemljišč za zanesljivo oceno vrednosti komunalno neopremljenih ali opremljenih zemljišč po metodi primerjave cen zemljišč, tudi za katero od osem (8) v tej nalogi obravnavanih območij, ki so podrobneje predstavljena v nadaljevanju, skupaj z izračunom vseh treh parametrov, ki jih primerjamo v tej nalogi.

5.3 JANEZOVO POLJE



Slika 7: Lega Občine Ljubno v Sloveniji; lega območja Janezovo polje v Občini Ljubno (SURS, PISO, 2009)

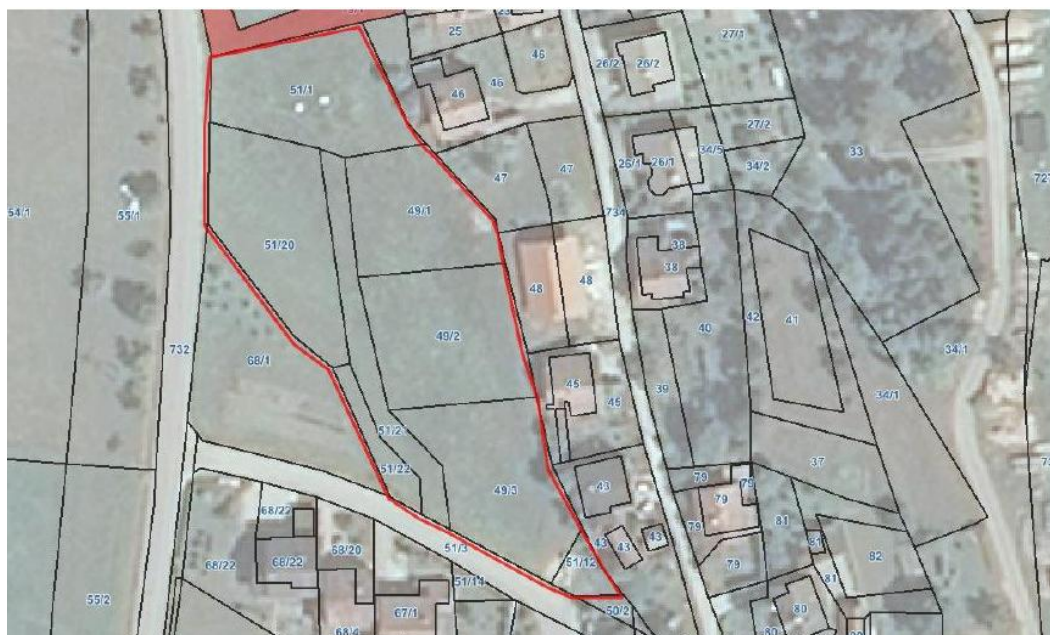
Figure 7: Location of the municipality Ljubno in Slovenia; location of the area Janezovo polje in the municipality Ljubno (SORS, GISM, 2009)

5.3.1 Predstavitev območja

Lega območja

Lokalna skupnost: Občina Ljubno

Katastrska občina: Ljubno



Slika 8: Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Janezovo polje je označena z rdečo črto (PISO, 2009)

Figure 8: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Janezovo polje is marked with red line (GISM, 2009)

Opis območja

Janezovo polje se nahaja na severnem delu naselja Ljubno ob Savinji, ob cesti na začetku doline potoka Ljubnica, ki proti severu vodi v naselje Rastke ter do pobočij Smrekovca in Komna. Območje se navezuje na ulico Za Ljubnico.

Severna meja Janezovega polja prečka travnik med cesto na zahodu in obstoječo pozidavo na vzhodu. Vzhodna meja poteka po zahodnem robu obstoječe pozidave in jo obide vse do lokalne ceste (stare ceste Ljubno – Rastke) na jugu območja. Južna meja teče po severnem robu ceste, se obrne proti severozahodu in prečka travnik v dolžini približno 60 m. V nadaljevanju poteka ob zahodni cesti Ljubno – Rastke do izhodiščne točke na severozahodu. Površina območja obravnave meri 5.106,0 m².

V naravi je območje v večjem delu ravna, utrjena površina na dobro osončenem travniku, ki se nadaljuje v pobočje rahlo naklonjenega hriba, in južne – jugovzhodne lege, med cestami na zahodu in jugu ter obstoječo pozidavo na vzhodu. Severno se nadaljuje v travnik. Na eni od parcel se gradi stanovanjska hiša, sicer je območje Janezovo polje nepozidano.



Slika 9: Prikaz območja Janezovo polje v naravi s ceste, z južne strani (Vlasta Miklavžin, 5.6.2009)

Figure 9: Display of the area Janezovo polje from the road from the south side (Vlasta Miklavžin, 5.6.2009)

Prostorski akti, ki urejajo območje

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Mozirje za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega leta 1989 in srednjeročnega družbenega plana Občine Mozirje za obdobje od leta 1986 do leta 1990, usklajenega leta 1989, za območje Občine Ljubno – dopolnitev v letu 2003. UL RS št. 75/04.
- Odlok o zazidalnem načrtu Ljubno – stanovanjska gradnja »Janezovo polje«. UG ZSO št. 6/02.

Namembnost, funkcija območja

V občinskem prostorskem planu je opredeljena namenska raba – območje stanovanj. Območje zazidalnega načrta Janezovo polje (v nadaljevanju ZN Janezovo polje) zajema v celoti 4.481 m² in je razdeljeno na 5 gradbenih parcel, ki so po zazidalnem načrtu namenjene za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš ter na cesto z ekološkim otokom. Površina zemljišč, ki se komunalno opremljajo za gradnjo, je 3.877 m².

Na gradbenih parcelah je predvidena gradnja petih prostostoječih stanovanjskih hiš tlorisnih dimenzij 12,00 m · 10,00 m, etažnosti P+IP. Garaže so predvidene kot prosto stoječi objekti ob stanovanjski hiši dimenzij 6,00 m · 5,00 m, etažnosti P. V sklopu stanovanjskih objektov je dovoljena sprememba namembnosti dela objekta za intelektualne storitve (delo doma, pisarna in tako dalje) z manjšimi parkirnimi zahtevami (največ dve dodatni parkirni mesti). Predvidena neto stanovanjska površina posamezne stanovanjske hiše znaša 210 m², kar za pet hiš znaša 1.050 m².

5.3.2 Komunalna oprema

Komunalna oprema je opredeljena v naslednjih dokumentih in podrobneje opisana v prilogah (Priloga A):

- Zazidalni načrt Ljubno. Stanovanjska gradnja – »Janezovo polje«. September 2002. Št. projekta 582/01. Celje, Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje.
- Investicijski program. Komunalna oprema za območje ZN Janezovo polje. Maj 2003. Celje, Atrij stanovanjska zadruga z.o.o.
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in Projekt za izvedbo. Opremljanje zemljišča za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš na območju ZN Janezovo polje. Oktober 2004, 2006. Št. projekta 59/04. Celje, NAVOR projektiranje, storitve in raziskave, d.o.o.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta. Opremljanje zemljišč za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš na območju ZN Janezovo polje ter izgradnja fekalnega in meteornega kanala Za Ljubnico. Marec 2008. Št. 411-0001/2008. Ljubno ob Savinji, Občina Ljubno.

V investicijski in projektni dokumentaciji je predvidena izgradnja naslednje infrastrukture:

- nova dovozna cesta,
- nova krožna povezava iz glavnega vodovoda ob cesti Ljubno-Rastke,
- nov cevovod (povezovalni kanal) za odvod fekalnih odpadnih vod v obstoječo, kasneje v novozgrajeno, kanalizacijo; cevovod za meteorne in zaledne vode v Ljubnico,

- priključki za oskrbo z električno energijo, javna razsvetljava,
- energetske koridor za telekomunikacije (TK), (kabelsko televizijo) KTV in NN električno omrežje (obstoječe TK in KTV omrežje ni predmet investicijskega elaborata).

5.3.3 Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč

Stroški komunalnega opremljanja za območje Janezovo polje so bili ocenjeni v več investicijskih in projektnih dokumentih. Občina je naročila izdelavo investicijskega programa in PGD projekta ter izdelala DIIP za izgradnjo komunalne opreme za območje ZN. Izveden je bil postopek javnega naročanja (razpis) za izgradnjo komunalne opreme na območju Janezovo polje in izbran je bil izvajalec gradnje komunalne opreme, ki je občini izstavil situacijo. V vseh navedenih dokumentih so opredeljeni in ocenjeni stroški komunalne opreme. Projekt opremljanja teče vzporedno s projektom izgradnje kanalizacije za del naselja Ljubno v bližini Janezovega polja.

Površina gradbenih parcel: 3.877 m².

Preglednica 4: Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Janezovo polje

Table 4: Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Janezovo polje

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
Investicijski program (maj 2003)	39.048,99 (brez DDV)	C, V, K, E	10,07
PGD (oktober 2004, 2006)	110.535,31 (z DDV)	C, V, K, E, JR, TK	28,51
DIIP (marec 2008)	298.922,42 (z DDV)	C, V, K, E, JR (s K Za Ljubnico)	77,10
Situacija izvajalca (sept., oktober 2008)	116.600,65 (brez DDV)	C, V, K, E, JR, TK	30,07

Presoja podatkov in dejanski stroški

Najnovejša dokumentacija z ocenjenimi (ovrednotenimi) stroški investicije za izgradnjo komunalne opreme na območju Janezovo polje, pred izvedbo, je DIIP. Pred tem je bil narejen PGD. Na podlagi presoje so najbolj realni oziroma dejanski stroški prikazani v situaciji izvajalca. Najnovejši in privzet kot dejanski vir stroškov opreme so stroški izvedbe (realizacija, situacija) izbranega podjetja CMC Celje d.o.o. iz Celja.

Zadnja situacija izgradnje in realizacije komunalne opreme. September/oktober 2008. Celje, CMC Celje d.o.o.

Kot najugodnejši ponudnik za izvedbo komunalne opreme je bilo v postopku javnega naročanja izbrano podjetje CMC Celje d.o.o. iz Celja s ponudbo v mesecih april in maj 2008. Izvajalec je komunalno opremljanje končal v septembru in oktobru 2008 ter izstavil situacijo izgradnje. Izvedena je večja investicija v fekalno in meteorno kanalizacijo, ki se veže na ZN Janezovo polje, a služi širšemu območju in bi bila zgrajena tudi, če ne bi bilo opremljanja Janezovega polja. V obračun stroškov za zadnjo situacijo so vključeni stroški celotne komunalne opreme, vključno z deležem izgradnji kanalizacije za Janezovo polje, ki se navezuje na ulico Za Ljubnico. Delež je ocenjen kot odstotek dolžine voda, ki pripada Janezovemu polju, od dolžine celotnega kanalizacijskega voda Za Ljubnico, in znaša 22,1% za fekalno in 31,9% za meteorno kanalizacijo. Stroški za fekalno in meteorno kanalizacijo se v sorazmernem deležu dolžine omrežja (iz geodetskega posnetka) prištejejo k stroškom komunalnega opremljanja Janezovega polja.

V naslednji preglednici je prikazana struktura stroškov komunalne opreme za Janezovo polje in kanalizacije Za Ljubnico.

Preglednica 5: Obračun stroškov po zadnji situaciji, brez DDV; dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike) (Občinska uprava Občine Ljubno, 2008; PGD, 2004; ZN, 2002)

Table 5: Cost accounts after the last building situation, excluding VAT (value added tax); length and cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity) (Municipal Administration of the Municipality Ljubno, 2008; DCPm, 2004; TPS, 2002)

Vrsta dela, komunalne opreme	Dolžina vodov (m)	Stroški (EUR)	S/D (EUR/m)
Pripravljalna dela	-	1.910,43	-
Zemeljska dela	-	12.089,22	-
Odvodnjavanje	-	13.135,51	-
Voziščna konstrukcija	78,7	13.335,16	172,1
Oprema cest		210,41	
Vodovod	124	6.961,82	56,1
Dodatna dela	-	14.684,57	-
Kabelski priključki	-	481,56	-
Javna razsvetljava	-	2.457,12	-
Elektrika	355	12.315,81	34,7
SKUPAJ		77.581,61	
Fekalna kanalizacija	128	16.445,19	156,9
Meteorna kanalizacija	57	22.573,85	
SKUPAJ		39.019,04	
SKUPAJ brez DDV		116.600,65	
SKUPAJ z 20% DDV		139.920,78	

Dejanski stroški komunalnega opremljanja območja Janezovo polje znašajo 116.600,65 EUR ali 30,07 EUR/m² gradbene parcele, brez DDV.

Stroški so podrobneje opisani v prilogah (Priloga B).

Revalorizacija stroškov za zadnjo situacijo izgradnje komunalne opreme, brez kanalizacije Za Ljubnico, na datum junij 2009: 77.581,61 EUR.

Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij 2009} / \text{oktober 2008}) = 115,6/115,6 = 1$$

- Investicija v fekalno kanalizacijo, ki se veže na ZN Janezovo polje: 74.412,62 EUR, brez DDV. 22,1% investicije: 16.445,19 EUR.

$$I (\text{junij 2009} / \text{oktober 2008}) = 115,6/115,6 = 1$$

- Investicija v meteorno kanalizacijo, ki se veže na ZN Janezovo polje: 70.764,43 EUR, brez DDV. 31,9% investicije: 22.573,85 EUR.

I (junij 2009 / oktober 2008) = 115,6/115,6 = 1

- Stroški za fekalno in meteorno kanalizacijo, v sorazmernem deležu 22,1% in 31,9% za Janezovo polje: 16.445,19 EUR + 22.573,85 EUR = 39.019,04 EUR.

Revalorizirani stroški in preračun na enoto mere na datum junij 2009:

- Dejanski (revalorizirani) stroški komunalnega opremljanja območja Janezovo polje s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko, javno razsvetlavo in telekomunikacijami (telefon, kablenska TV): (77.581,61 + 39.019,04) + 20% DDV = **139.920,78 EUR**.
- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: **36,09 EUR/m²**, z DDV in revalorizirani stroški.

5.3.4 Komunalni prispevek

Pravne podlage

V Občini Ljubno je za celotno območje občine narejen program opremljanja in sprejet odlok, ki vsebuje podlage za odmero komunalnega prispevka. Za ZN Janezovo polje ni narejen podrobnejši program opremljanja stavbnih zemljišč.

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občine Ljubno. UL RS št. 120/07.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

Na podlagi sprejetega odloka za občino leži območje Janezovo polje v aglomeraciji Ljubno ob Savinji. Obračuna se prispevek za ceste, kanalizacijo, čistilne naprave, vodovod, javno razsvetlavo, EKO-otoke, odlagališče odpadkov, pokopališča in javne površine. Komunalni prispevek na obravnavanem območju glede na odlok za celo občino znaša 34.814,33 EUR ali 8,98 EUR/m², preračunano na površino vseh gradbenih parcel, na junij 2009.

- Površina gradbenih parcel: 3.877 m², neto tlorisna površina objektov: 1.050 m².

Podlage za odmero komunalnega prispevka v sprejetem odloku za Občino Ljubno:

- obračunsko območje (aglomeracija): Ljubno ob Savinji

- obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo v aglomeraciji Ljubno ob Savinji
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: $C_p = 10,49 \text{ EUR/m}^2$, $C_t = 40,73 \text{ EUR/m}^2$
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,3:0,7
- faktor dejavnosti za gradnjo stanovanjskih objektov: 0,7
- indeksiranje (revalorizacija): $I (\text{junij } 2009 / 1.11.2007) = 115,6/110,1 = 1,050$

Kupcem zemljišč se izračuna komunalni prispevek in izda odločba na podlagi sprejetega odloka za celo občino. Za namen gradnje se izračuna komunalni prispevek po odloku za Občino Ljubno in znaša **8,98 EUR/m²**.

5.3.5 Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Občina zaradi visoke cene zemljišč ne odkupuje zemljišč, a kljub temu zagotavlja njihovo komunalno opremo z izborom najugodnejšega izvajalca. Dve neopremljeni parceli je predhodno kupilo nepremičninsko podjetje, ki jih prodaja preko spletnega oglaševanja. Za opremljena zemljišča občinska uprava odmeri komunalni prispevek.

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč

Vrednost neopremljenih zemljišč je po podatkih občine 35 EUR (brez DDV) oziroma **42 EUR** (z DDV) za m² zemljišča. Nekaj zemljišč obravnavanega območja oglašuje in prodaja podjetje ATRIJ stanovanjska zadruga z.o.o. iz Celja preko spletnih strani Nepremicnine.net (junij 2009) in Bolha.com (oktober 2008) po (enaki) ceni 35 EUR/m² (brez DDV).

Komunalno neopremljeno zemljišče je podjetje ATRIJ kupilo spomladi 2002. Po podatkih Občine Ljubno so bila takrat zemljišča vredna 7,5 DEM/m², preračunano 3,75 EUR/m². Parcele se od takrat prodajajo že dlje časa (nekaj let) in že dolgo (več kot dve leti) po isti ceni 35 EUR/m².

$$V_n = 42 \text{ EUR/m}^2, \text{ z DDV}$$

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč

V času od nakupa leta 2002 je občina zemljišče komunalno opremila in cena opremljenega zemljišča je na prostem trgu na datum primerjave (junij 2009) še vedno po 35 EUR/m² (brez DDV), zanj pa je potrebno plačati še komunalni prispevek. Zemljišče prodaja podjetje ATRIJ.

Končna cena ali cena komunalno opremljenih zemljišč za kupca teh zemljišč predstavlja vsoto cene komunalno opremljenih zemljišč z DDV, po kateri se prodajajo, in komunalnega prispevka, ki ga je potrebno plačati za zemljišče. Na ta način kupci zemljišč prispevajo za novo komunalno opremo območja urejanja. Komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo (po odloku) je potrebno plačati in se šteje v ceno komunalno opremljenih zemljišč.

Vrednost zemljišč na enoto opremljene površine stavbnih zemljišč, z DDV in komunalnim prispevkom:

$V_o = \text{vrednost zemljišč s komunalno opremo (na trgu, z DDV)} + \text{komunalni prispevek (po odloku)}$

$$V_o = 42 \text{ EUR/m}^2 + 8,98 \text{ EUR/m}^2$$

$$V_o = 50,98 \text{ EUR/m}^2$$

V evidenci TRGOSKOP ni podatkov o transakcijah s komunalno opremljenimi zemljišči ali z zemljišči z gradbenim dovoljenjem v Občini Ljubno, zato vrednosti komunalno opremljenega zemljišča ne moremo oceniti na osnovi neposredne primerjave cen primerljivih zemljišč na podobnih lokacijah v isti lokalni skupnosti.

Če bi upoštevali povprečen porast cen v Koroški in Savinjski statistični regiji (50%), bi znašala prodajna cena komunalno opremljenega zemljišča brez DDV 52,50 EUR/m² oziroma 63 EUR/m², z DDV.

$$V_o = (V_n \text{ (brez DDV)} + 50\% V_n \text{ (brez DDV)}) + 20\% \text{ DDV}$$

$$V_o = (35 \text{ EUR/m}^2 + 17,50 \text{ EUR/m}^2) + 20\% V_o \text{ (brez DDV)}$$

$V_o = 63 \text{ EUR/m}^2$, z DDV

Prispevek k vrednosti zemljišč

Cena stavbnega zemljišča na območju Janezovo polje se s komunalno opremljenostjo poveča za višino komunalnega prispevka, izračunanega po odloku. Prispevek k vrednosti zemljišč bo dejansko enak komunalnemu prispevku in znaša $8,98 \text{ EUR/m}^2$. Če upoštevamo 50% povprečno povečanje vrednosti komunalno opremljenega zemljišča, znaša prispevek 21 EUR/m^2 .

$$PV = V_o - V_n = 50,98 \text{ EUR/m}^2 \text{ (oziroma } 63 \text{ EUR/m}^2) - 42 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 8,98 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 21 \text{ EUR/m}^2$$

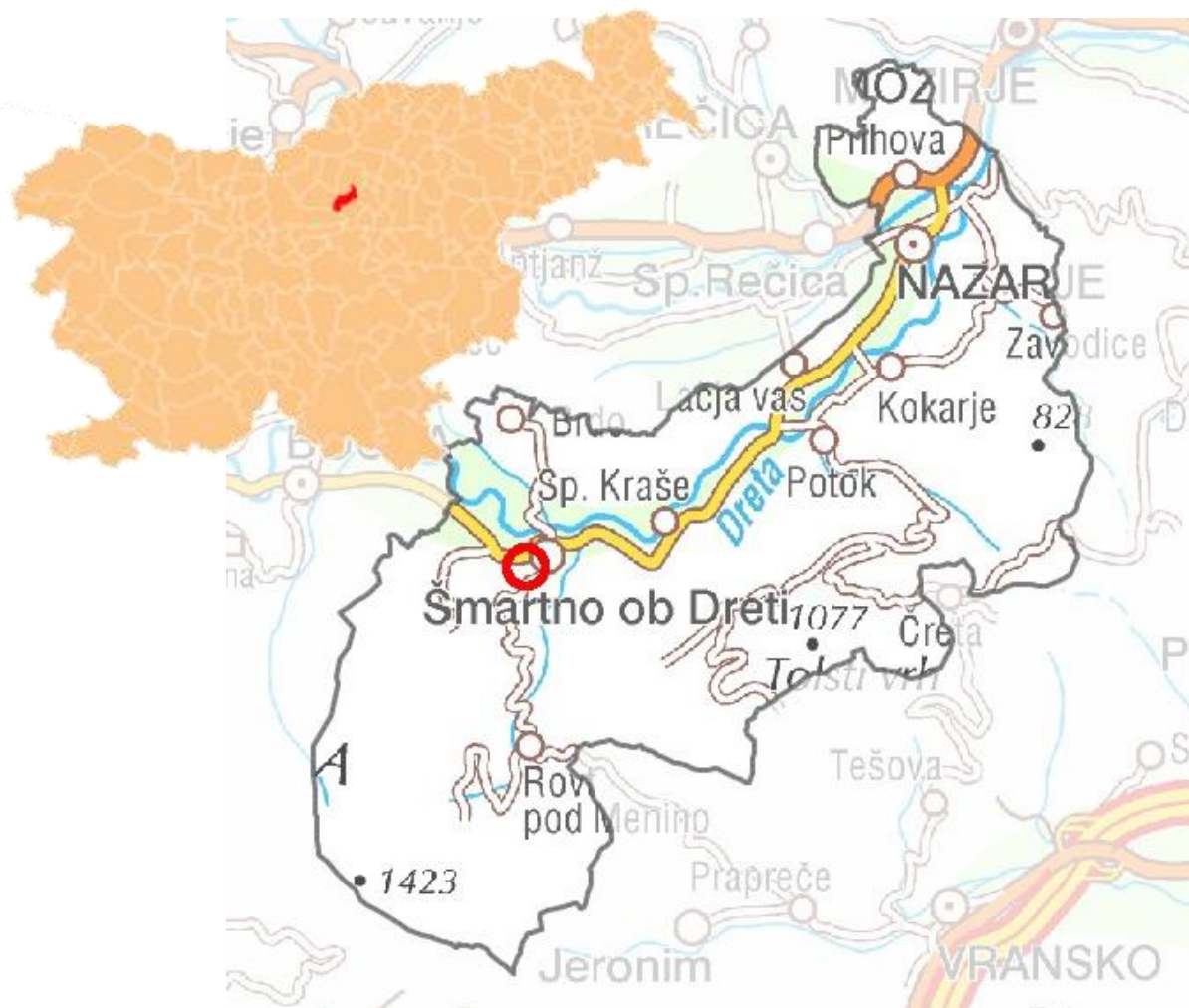
5.3.6 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti

Trije obravnavani parametri, revalorizirani na junij 2009, so prikazani kot vrednosti na površinsko enoto (EUR/m^2) in medsebojno primerjani. Primerjava je prikazana tudi na grafikonu v poglavju 7.

- Predvidena komunalna oprema: C, V, K, E, JR, TK.
- Stroški komunalne opreme: $36,09 \text{ EUR/m}^2$.
- Komunalni prispevek: $8,98 \text{ EUR/m}^2$.
- Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča: $8,98 \text{ EUR/m}^2$ oziroma na trgu stavbnih zemljišč 21 EUR/m^2 .

Prispevek komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč ($8,98 \text{ EUR/m}^2$) je enak komunalnemu prispevku ($8,98 \text{ EUR/m}^2$). Če upoštevamo povprečen porast tržne vrednosti zemljišč v Savinjski in Koroški regiji, se prispevek k vrednosti zemljišča bolj kot podvoji (21 EUR/m^2), a še vedno je precej manjši od stroškov komunalne opreme ($36,09 \text{ EUR/m}^2$), ki znašajo štirikrat več kot komunalni prispevek.

5.4 BIČ



Slika 10: Lega Občine Nazarje v Sloveniji; lega območja Bič v Občini Nazarje (SURs, PISO, 2009)

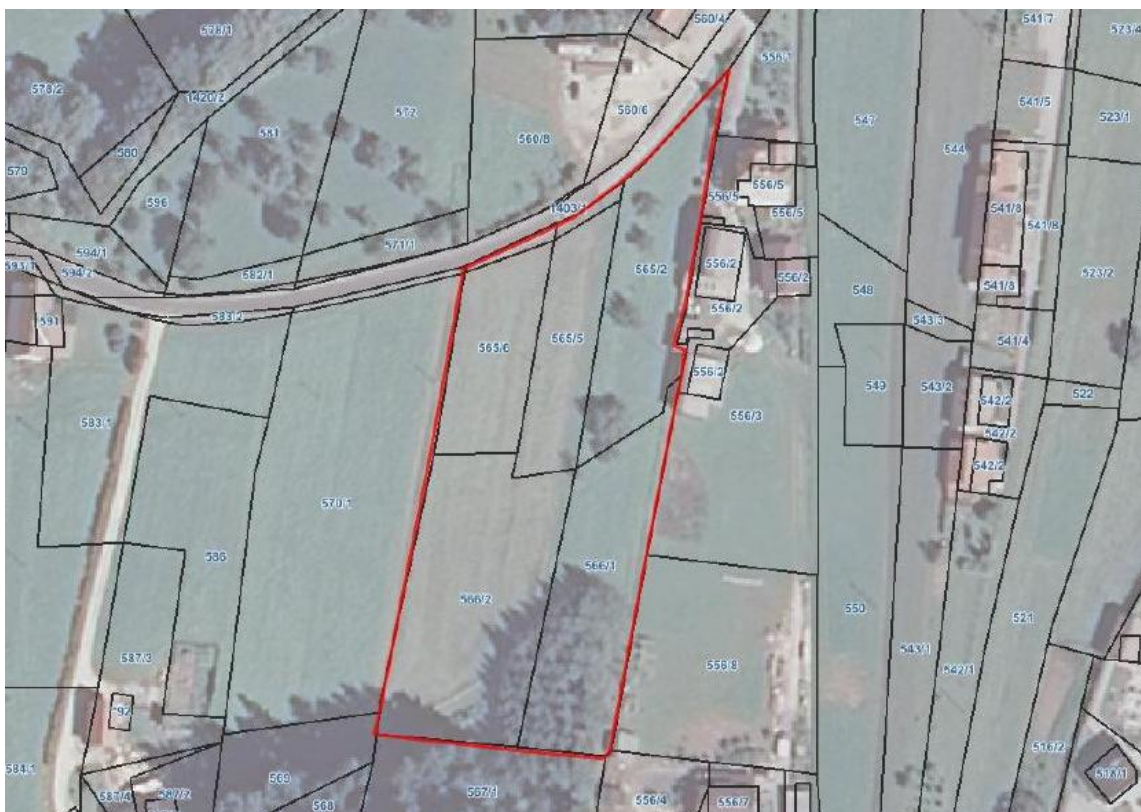
Figure 10: Location of the municipality Nazarje in Slovenia; location of the area Bič in the municipality Nazarje (SORS, GISM, 2009)

5.4.1 Predstavitev območja

Lega območja

Lokalna skupnost: Občina Nazarje

Katastrska občina: Šmartno ob Dreti



Slika 11: Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Bič je označena z rdečo črto (PISO, 2009)

Figure 11: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Bič is marked with red line (GISM, 2009)

Opis območja

Zaselek Bič leži na jugozahodnem obrobju naselja Šmartno ob Dreti. Območje je podolgovate nepravilne oblike, z daljšo stranico v smeri sever - jug, s prečno širino največ 56 m. S severnim delom spremlja zavoj regionalne ceste Nazarje - Gornji Grad v dolžini nekaj več kot 80 m in je od vodotoka Dreta na severu oddaljeno dobrih 100 m, južno pa se približa gozdnim površinam in vznožju hriba na oddaljenosti 20 m.

V naravi je območje nepozidan in neopremljen vlažen travnik, manjšega naklona, ki se rahlo spušča od gozda na jugu proti cesti na severu in na severovzhodu meji na pozidane parcele. Nahaja se v območju poplavnih vod.



Slika 12: Prikaz območja Bič v naravi s ceste, s severovzhodnega vogala (Vlasta Miklavžin, 14.6.2009)

Figure 12: Display of the area Bič from the road from the northeastern corner (Vlasta Miklavžin, 14.6.2009)

Prostorski akti, ki urejajo območje

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Mozirje za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopoljenega leta 1989 in srednjeročnega družbenega plana Občine Mozirje za obdobje 1986-1990, usklajenega leta 1989, za območje Občine Nazarje. UG ZSO št. 2/02, 8/02.
- Odlok o lokacijskem načrtu Bič za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti. UG ZSO št. 9/06, 11/06 – popravek.

Namembnost, funkcija območja

Naselje Bič se nahaja v ureditvenem območju lokacijskega načrta Bič (v nadaljevanju LN Bič). Ureditveno območje LN Bič predstavlja zemljišče površine 8.106,49 m², od tega je 1.807,45 m² zemljišča predvidenega za izgradnjo ceste in čistilne naprave, ostalih zelenih površin je 258,37 m². Velikost vseh gradbenih parcel, opredeljena v programu opremljanja in izhodišče za izračun komunalnega prispevka, je 6.040,67 m². Po geodetski izmeri in izračunu površin parcel, realna površina gradbenih parcel meri 6.273 m². Realne površine parcel so osnova za izračun izklicnih cen komunalno opremljenih zemljišč.

Območje Bič je namenjeno za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti. Z lokacijskim načrtom je načrtovana ureditev 8 gradbenih parcel za enako število stanovanjskih objektov. Ureditveno območje zajema še dve gradbeni parceli, od katerih ena predstavlja dovozno cesto z obračališčem in ekološkim otokom za ločeno zbiranje odpadkov, druga pa javno površino, v severovzhodnem vogalu ob regionalni cesti, na kateri je za potrebe zaselka Bič načrtovana gradnja male čistilne naprave (ČN).

Zaradi poplavnega značaja območja objekti niso podkleteni. Maksimalni vertikalni gabariti objektov so P+N+M, maksimalni tlorisni gabariti so 15 m · 12 m. Neto tlorisna površina vseh objektov je 3.168,00 m².

5.4.2 Komunalna oprema

Načrtovana komunalna oprema je prikazana v naslednji dokumentaciji in podrobneje opisana v prilogah (Priloga A):

- Lokacijski načrt Bič za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti. Julij 2005. Št. projekta 543/04. Velenje, URBANA Kočar in Kočar d.o.o. Velenje.
- Program opremljanja zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti. Ureditveno območje LN BIČ. Januar 2008. Ljubljana, Inštitut za urbano ekonomiko.

Območje LN Bič je opremljeno z naslednjo komunalno opremo – gospodarsko javno infrastrukturo državnega in lokalnega pomena:

- regionalna cesta RIII-697/5514 Nazarje - Gornji Grad,
- NN elektrika-zračni vodnik,
- telefonski kabel,
- kabela TV,
- magistralni vodovod Letošč,
- lokalni vodovod.

Komunalna oprema, ki jo bo potrebno zgraditi, je: cestna infrastruktura s hodnikom za pešce in javno razsvetljavo, kanalizacija v ločenem sistemu s čistilno napravo, predstavitev magistralnega in lokalnega vodovoda ter izgradnja vodovodnega omrežja znotraj območja LN Bič, vodnogospodarska in zunanja ureditev, izgradnja NN električnega omrežja, telefonskega omrežja in kabelske televizije.

5.4.3 Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč

Za celotno komunalno opremljenost območja Bič je potrebna izgradnja komunalne infrastrukture lokalnega in državnega pomena. Za opremljanje območja Bič je bil narejen program opremljanja z oceno skupnih stroškov. V obračunskih stroških za komunalni prispevek so vključeni le stroški infrastrukture lokalnega pomena. Stroški financiranja niso vključeni.

Za komunalno ureditev individualne stanovanjske gradnje območja Bič je bilo izvedeno javno naročilo, razpis za izvajalca komunalne ureditve. Izbran je bil najugodnejši ponudnik storitve. Ponudba vsebuje stroške komunalnega opremljanja. V obvestilu o oddaji javnega naročila je navedena pogodbeno vrednost, ki je privzeta kot vir dejanskih stroškov. Območje še ni komunalno opremljeno.

Površina gradbenih parcel: 6.273 m²

Preglednica 6: Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Bič

Table 6: Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Bič

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
Program opremljanja (januar 2008)	375.908,25 (brez DDV)	C, V, K, E, JR, TK	59,92
Ponudba (april 2008)	368.648,41 (z DDV)	C, V, K, E, JR, TK	58,77

»se nadaljuje ...«

»... nadaljevanje«

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
Obvestilo o oddaji javnega naročila (maj 2008)	320.717,86 (z DDV)	C, V, K, E, JR, TK	51,13

Presoja podatkov in dejanski stroški

Program opremljanja vsebuje oceno stroškov, ponudbena vrednost predstavlja ceno za izvedbo storitve, skladno z razpisno dokumentacijo. Vir dejanskih in hkrati najnovejši vir stroškov komunalne ureditve je ponudba oziroma pogodbeno vrednost po ponudbi izvajalca komunalnega opremljanja, ki je bil izbran z javnim naročanjem. Iz ponudbe je razbrati obseg komunalne ureditve.

Ponudba za javno naročilo storitev po odprtem postopku: Komunalna ureditev za individualno stanovanjsko gradnjo območja Bič - Šmartno ob Dreti. April 2008. Celje, NIVO d.d., gradnje in ekologija.

OBVESTILO o oddaji javnega naročila. Maj 2008. Nazarje, Občinska uprava Občine Nazarje.

- Naročilo je bilo objavljeno na Portalu javnih naročil dne 17. 03. 2008, številka objave 9541172200896.
- Skupni stroški komunalnega opremljanja v ponudbi: 368.648,41 EUR (cena vključuje DDV).
- Pogodbeno vrednost ponudnika z najugodnejšo popolno ponudbo je nižja od stroškov v ponudbi: **320.717,86** EUR (cena vključuje DDV) oziroma **51,13** EUR/m².

Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij } 2009 / \text{maj } 2008) = 115,6/113,8 = 1,016$$

- Izdano bo gradbeno dovoljenje za izgradnjo komunalne opreme ob pridobitvi služnosti lastnikov sosednjih zemljišč, projekt je v fazi pridobivanja soglasij.

Preglednica 7: Rekapitulacija stroškov v ponudbi izbranega izvajalca za komunalno ureditev po posameznih vrstah infrastrukture ali del; dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike) (NIVO d.d., april 2008; Projektiva inženiring Celje, d.d., oktober 2007)

Table 7: Recapitulation of the costs in an offer of the selected implementator for communal settlement according to individual types of infrastructure or work; length and cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity) (NIVO, April 2008; Projektiva inženiring Celje, October 2007)

Vrsta infrastrukture, dela	Dolžina vodov (m)	Stroški (EUR)	S/D (EUR/m)
Cesta in križišče z regionalno cesto	140	68.590,01	489,9
Vodnogospodarska ureditev območja	-	34.038,49	-
Fekalna kanalizacija, čistilna naprava in meteorna kanalizacija	259 (brez HP)	78.411,47	302,7
Prestavitev NN el. omrežja in izgradnja el. priključka za posamezno gradbeno parcelo	229	40.109,83	175,2
Elektroinstalacija javne razsvetljave	-	11.648,84	-
Zaščita in novogradnja TK omrežja	-	15.412,34	-
Prestavitev Vodovoda DN 300 in izgradnja distribucijskega vodovodnega omrežja DN 100	120	51.057,19	425,5
Kabelsko razdelilni sistem – gradbeni del	-	7.938,84	-
SKUPAJ brez DDV		307.207,01	
SKUPAJ z 20% DDV		368.648,41	

Dejanski stroški opremljanja območja Bič znašajo po pogodbeni vrednosti ponudnika **320.717,86** EUR, kar na površinsko enoto (realnih) gradbenih parcel pride **51,13** EUR/m².
Stroški so podrobneje opisani v prilogah (Priloga B).

Revalorizirani stroški in preračun na enoto mere na datum junij 2009:

- Dejanski (revalorizirani) stroški komunalnega opremljanja območja Bič s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljavo in telekomunikacijami:

320.717,86 EUR · I (junij 2009 / maj 2008) = **325.849,34** EUR.

- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: **51,94** EUR/m², z DDV in revalorizirani.

5.4.4 Komunalni prispevek

Pravne podlage

Za celotno območje občine Nazarje je narejen program opremljanja in sprejet odlok kot podlaga za odmero komunalnega prispevka. Za LN Bič je narejen in sprejet podrobnejši program opremljanja s komunalno infrastrukturo, ki je podlaga za obračun komunalnega prispevka zavezancev na območju Bič.

- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo v Občini Nazarje in podlage za odmero komunalnega prispevka. UG ZSO št. 05/07.
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti – ureditveno območje LN Bič in podlage za odmero komunalnega prispevka. UG ZSO št. 02/08.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

V programu opremljanja za območje Bič zajemajo skupni obračunski stroški komunalne opreme tudi del stroškov izgradnje obstoječe komunalne infrastrukture, v skladu s sprejetim odlokom o programu opremljanja za Občino Nazarje. Tako so vključeni vsi stroški za preračun parametrov za odmero komunalnega prispevka na območju Bič.

- Skupni obračunski stroški gradnje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena za novo komunalno opremo: 319.766,59 EUR (brez DDV).
- Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo: 35.955,30 EUR.
- Skupni obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo: 355.721,89 EUR.
- Površina gradbenih parcel: 6.273 m², neto tlorisna površina objektov: 3.168 m².

Preglednica 8: Obračunski stroški gradnje komunalne opreme, preračunani na enoto mere, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Bič

Table 8: Accounting costs of municipal infrastructure building, calculated per unit of measure, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area Bič

Obračunski stroški komunalne opreme na enoto mere	C(pi)	C(ti)
Obstoječa komunalna oprema	52,94	100,94
Nova komunalna oprema	4,73	13,68
SKUPAJ	57,67	114,62

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- eno obračunsko območje: ureditveno območje LN Bič
- obračunski stroški za novo in obstoječo komunalno opremo
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: Cp in Ct (v prejšnji preglednici); preračun na površino parcel iz programa opremljanja
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,5:0,5
- faktor dejavnosti za gradnjo stanovanjskih objektov: 1
- indeksiranje (revalorizacija): I (junij 2009 / 15.02.2008) = 115,6/111,3 = 1,039

Komunalni prispevek za celotno območje Bič znaša 369.520,80 EUR ali **58,91 EUR/m²** gradbene parcele. Pri izračunu upoštevamo realne površine parcel in ne površine gradbenih parcel, povzete iz LN Bič. V tem primeru bi bil komunalni prispevek 362.821,56 EUR ali **60,06 EUR/m²**. Komunalni prispevek se tem zavezancem v praksi ne odmeri posebej. Strošek komunalnega opremljanja v višini komunalnega prispevka je vključen v ceno komunalno opremljenih stavbnih zemljišč, ki jo plačajo novi lastniki ob nakupu parcele.

5.4.5 Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Občina Nazarje je od lastnikov odkupovala oziroma odkupuje komunalno neopremljena stavbna zemljišča in je izbrala najugodnejšega izvajalca komunalne opreme, skladno z Zakonom o javnem naročanju (UL RS št. 128/06, 16/08). Izvedena je bila parcelacija na

podlagi lokacijskega načrta. Ko bodo parcele komunalno opremljene, se bodo prodajale na dražbi.

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč

Občina Nazarje je januarja 2008 za odkup neopremljenih zemljišč predvidela ceno **12 EUR/m²**. Trg nepremičnin kaže višjo vrednost zemljišča.

ETN (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – plan, občina Nazarje, naselje Šmartno ob Dreti, 940 (k.o. Šmartno ob Dreti), parcela znotraj naselja Šmartno ob Dreti – površina 872 m², pogodbeno cena 16.568 EUR: 19 EUR/m².

V ETN je evidentiran primer prodaje zazidljivega zemljišča za gradnjo v Šmartnem ob Dreti na prosto konkurenčnem trgu s pogodbeno ceno 19 EUR/m², DDV je vključen.

V_n = 19 EUR/m²

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč

Komunalno opremljene parcele namerava občina prodajati na dražbi po določeni izklicni ceni parcel, ki bo izračunana kot vsota cene komunalno neopremljenih parcel ter vrednosti nove in obstoječe komunalne opreme, izračunane v obliki komunalnega prispevka. Vrednosti bo prištet še dva odstotni davek na promet z nepremičninami (2% davek). Pri izračunu stroškov v obliki komunalnega prispevka za določitev vrednosti opremljenih parcel se upoštevajo realne površine parcel in ne površine gradbenih parcel, ki so določene v sprejetem programu opremljanja. Realne površine parcel so geodetsko izračunane površine odmerjenih parcel in so različne od gradbenih parcel iz programa opremljanja, po katerem so določeni parametri kot podlaga za izračun komunalnega prispevka. Realne površine vseh parcel (6.273 m²) so večje od gradbenih iz programa opremljanja (6.040,67 m²).

Izklicna cena vsake izmed neopremljenih parcel, z 2% davkom:

$V = KP$ (ene parcele z realno površino parcele in neto tlorisno površino objekta) + (cena enote realne površine neopremljene parcele · realna površina parcele) + 2% davek

$V = (PP \cdot (0,5 \cdot C_p) + NTP \cdot (0,5 \cdot C_t)) \cdot I + PP \cdot V_n + 0,02 \cdot V$ (brez davka)

I (junij 2009 / 15.02.2008) = 115,6/111,3 = 1,039

Izklicna cena vseh parcel, z 2% davkom:

$V = (6.273 \text{ m}^2 \cdot 28,83 \text{ EUR/m}^2 + 3.168 \text{ m}^2 \cdot 57,31 \text{ EUR/m}^2) \cdot 1,039 + 6.273 \text{ m}^2 \cdot 12,47 \text{ EUR/m}^2 + 2\% \text{ davek}$

$V = 454.766,92 \text{ EUR} + 0,02 \cdot 454.766,92 \text{ EUR}$

$V = 463.862,26 \text{ EUR}$

Izklicna cena na enoto realne površine parcel, z 2% davkom:

$V = 73,95 \text{ EUR/m}^2$

Za vsako parcelo se bo izračunala izklicna cena za prodajo, ki se bo spreminjala glede na povpraševanje, zato bodo dejanske (sklenjene) cene različne od predvidenih izračunanih vrednosti in primerljive s trgom nepremičnin. Kot vrednost komunalno opremljenih parcel upoštevamo podatke za primerljiva zemljišča na trgu nepremičnin.

V ETN ni podatkov o transakcijah s komunalno opremljenimi zemljišči v občini Nazarje, zato ocenimo vrednost na podlagi primerjave s podobnimi zemljišči v drugih (bližnjih) občinah. Za primerjavo upoštevamo faktorje, ki vplivajo na tržno vrednost zemljišč: velikost, oblika, lokacija, status in komunalna opremljenost zemljišča. Za primerjavo izberemo zemljišča, ki so čim bolj podobna ocenjevanemu po velikosti, obliki, čim bližje občini Nazarje, z zagotovljenimi priključki na cesto, vodovod, kanalizacijo in elektriko ter s plačanim komunalnim prispevkom, kar velja tudi v primeru zagotovljenega gradbenega dovoljenja.

Ocenjevano zemljišče v območju Bič je stavbno zemljišče, velikosti 6.273 m², približno pravokotne oblike, na robu strnjenege podeželskega naselja Šmartno ob Dreti. Zagotovljeni so cesta, vodovod, kanalizacija, elektrika, urejeno je gradbeno dovoljenje. Prodajale se bodo komunalno opremljene stavbne parcele, velikosti 600 – 1000 m², zato za primerjavo

upoštevamo transakcije s tako velikimi zemljišči. V ETN so primeri prodaje podobnih (primerljivih) zemljišč v občinah Mozirje, Polzela, Kamnik.

ETN: (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – komunalno opremljeno, občina Mozirje, naselje Mozirje, 920 (k.o. Mozirje), parcela 343/13 – površina 899 m², pogodbeno cena 60.000 EUR: 66,74 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče – z gradbenim dovoljenjem, občina Polzela, naselje Breg pri Polzeli, 991 (k.o. Orla vas), parcela 639/12 – površina 941 m², pogodbeno cena 70.575 EUR: 75 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče – z gradbenim dovoljenjem, občina Kamnik, naselje Spodnje Stranje, 1893 (k.o. Stranje), parcela 469/18 – površina 976 m², pogodbeno cena 85.000 EUR: 87,09 EUR/m².

Vrednost komunalno opremljenega zemljišča na območju Bič je ocenjena kot aritmetična sredina primerljivih cen zemljišč iz dejanskih primerljivih transakcij 76,28 EUR/m².

$$V_o = 76,28 \text{ EUR/m}^2$$

Prispevek k vrednosti zemljišč

Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč na območju Bič je enak razliki vrednosti opremljenih in neopremljenih stavbnih zemljišč. Ob preračunu na enoto realne površine parcel znaša:

$$PV = V_o - V_n = 76,28 \text{ EUR/m}^2 - 19 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 57,28 \text{ EUR/m}^2$$

5.4.6 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti

Trije obravnavani parametri, revalorizirani na junij 2009, so prikazani kot denarne vrednosti na površinsko enoto (EUR/m²) in medsebojno primerjani. Primerjava je prikazana tudi na diagramu v poglavju 7.

- Predvidena komunalna oprema: C, V, K, E, JR, TK.

- Stroški komunalne opreme: 51,94 EUR/m².
- Komunalni prispevek: 60,06 EUR/m².
- Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča: 57,28 EUR/m².

V primerjavi s stroški komunalne opreme (51,94 EUR/m²) in komunalnim prispevkom (60,06 EUR/m²) je prispevek k vrednosti zemljišča (57,28 EUR/m²) nižji in bliže stroškom opreme. Parametri so med seboj različni, ker so pridobljeni iz različnih, med seboj neodvisnih, nepovezanih virov podatkov.

5.5 KRAHELNOVO



Slika 13: Lega Občine Mozirje v Sloveniji; lega območja Krahelnovo v Občini Mozirje (SURS, PISO, 2009)

Figure 13: Location of the municipality Mozirje in Slovenia; location of the area Krahelnovo in the municipality Mozirje (SORS, GISM, 2009)

5.5.1 Predstavitev območja

Legra območja

Lokalna skupnost: Občina Mozirje

Katastrska občina: Mozirje



Slika 14: Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Krahele je označena z rdečo črto (PISO, 2009)

Figure 14: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Krahele is marked with red line (GISM, 2009)

Opis območja

Območje Krahele leži v severnem delu naselja Mozirje ob regionalni cesti Mozirje - Golte. Na severozahodni strani meji na travnik, na severovzhodni strani na regionalno cesto in stanovanjsko pozidavo, na jugovzhodni strani na zeleni pas Starega trškega jedra naselja Mozirje, na jugozahodni strani na pozidavo naselja in potok Trnava.

Predvideno območje ureditve za gradnjo je v naravi utrjena, komunalno opremljena in delno pozidana površina, ki se na severu nadaljuje v travnik. Predstavlja zaokroženo površino med potokom in cesto proti Žekovcu, na severnem obrobju Mozirja. Zemljišče leži v neposredni bližini naselbinskega spomenika – trškega jedra občinskega središča Mozirje. Na jugovzhodni strani zemljiškega kompleksa je zeleni pas starega trškega jedra. Obravnavano območje se od ceste na severu rahlo nagiba proti pozidavi na jugovzhodu in potoku na jugozahodu.



Slika 15: Prikaz območja Krahelново v naravi s ceste, s severovzhodne strani (Vlasta Miklavžin, 11.6.2009)

Figure 15: Display of the area Krahelново from the road from the northeastern side (Vlasta Miklavžin, 11.6.2009)

Prostorski akti, ki urejajo območje

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Mozirje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 – dopolnjenega leta 1989 in srednjeročnega družbenega plana Občine Mozirje za obdobje 1986 do leta 1990, usklajenega leta 1989 za območje Občine Mozirje. UG ZSO št. 2/02, 8/00.
- Odlok o lokacijskem načrtu Krahelново. UL RS št. 4/06.

Namembnost, funkcija območja

Zazidalno območje Krahelново leži znotraj območja urejanja občinskega lokacijskega načrta Krahelново (LN Krahelново). Velikost območja lokacijskega načrta znaša približno 9.083

m². Zaokroženo območje opremljanja zemljišč, skupaj s cesto površine 1.092 m², obsega 8.974 m². Za izgradnjo celotne javne infrastrukture novega cestnega omrežja in parkirišča je potrebno zagotoviti 1.210 m² površine v območju urejanja. Velikost gradbenih parcel meri 7.743 m².

Na obravnavanem območju mešane namenske rabe je dovoljena gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih objektov ter ureditev zelenih parkovnih površin. Predvidenih je devet objektov, sedmih enostanovanjskih in dveh dvostanovanjskih, praviloma podolgovate oblike in vertikalnega gabarita P+M. Pozidava ne predvideva podkletitev. Objekti so postavljeni vzporedno z regionalno cesto, s slemenimi vzdolž daljše stranice. Dvostanovanjska objekta sta predvidena na severu in severozahodu območja. Neto tlorisna površina objektov je 2.797 m².

5.5.2 Komunalna oprema

Komunalna oprema je povzeta po naslednji dokumentaciji in podrobneje opisana v prilogah (Priloga A):

- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš KRAHELNOVO. UL RS št. 31/06.
- Odlok o lokacijskem načrtu Krahelno. UL RS št. 04/06.
- Lokacijski načrt Krahelno. Januar 2006. Št. projekta LN27/05. Sevnica, AR projekt d.o.o.
- Projekt za izvedbo. Ureditev infrastrukture lokacijskega načrta Krahelno. Marec 2006. Št. projekta 2814/06. Maribor, Vodnogospodarski biro Maribor d.d.
- Situacija po izvedbi. Komunalna ureditev za stanovanjsko pozidavo – Krahelno. Oktober 2006. Mozirje, Občinska uprava Občine Mozirje.

Območje se opremlja z javno gospodarsko infrastrukturo tako, da se novo omrežje priključuje na obstoječa omrežja izven območja lokacijskega načrta, z izgradnjo podzemnih primarnih vodov. Izven območja lokacijskega načrta poteka izvedba priključitve območja na cestno, električno, vodovodno, kanalizacijsko, telefonsko in KTV omrežje naselja Mozirje.

V območju ureditve se zgradi in uredi naslednja javna gospodarska infrastruktura:

- cestno omrežje z novim priključkom na regionalno cesto, druge javne površine, parkirišče in ureditev zelenih površin,
- vodovodno omrežje za oskrbo z vodo,
- dva hidranta,
- prestavitev vodovoda v privatni lasti,
- kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih vod,
- meteorni jaški, lovilci olj in meteorna kanalizacija,
- omrežje za oskrbo z električno energijo,
- rekonstrukcija obstoječega zračnega NN voda,
- javna razsvetljava,
- telefonsko omrežje.

5.5.3 Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč

Stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture izhajajo iz obstoječega stanja infrastrukture in obsegajo ureditve izven območja urejanja in v samem območju ureditve. Ocenjeni stroški izgradnje so povzeti po predvidenih ukrepih obnovitev, ureditev in gradnje v skladu z LN Krahelno. Projektna dokumentacija se krije iz občinskega proračuna. Sredstva se povrnejo iz naslova komunalnega prispevka investitorjev v objekte v območju Krahelno. Skupni stroški komunalnega opremljanja so opredeljeni v PGD in PZI ter v programu opremljanja, ki jih je zagotovila občina za komunalno ureditev območja Krahelno. Dejanski stroški so bili ugotovljeni v situaciji po izgradnji komunalne opreme.

Površina gradbenih parcel: 7.743 m²

Stroški in vrste komunalne opreme so opredeljeni v naslednji preglednici.

Preglednica 9: Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Krahelno

Table 9: Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Krahelno

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
Program opremljanja (marec 2006)	115.985,90 (brez cene zemljišča)	C, V, K, E, TK	14,98
PGD, PZI (marec 2006)	204.037,96 (z 20% DDV)	C, V, K, JR, KRS	26,35
Situacija (občinska uprava, okt. 2006)	303.625,56 (z DDV)	C, V, K, E, JR, TK	39,21

Presoja podatkov in dejanski stroški

Najnatanejši in dejanski vir stroškov komunalnega opremljanja je situacija stroškov po izvedbi opremljanja, ki jo je posredovala Občina Mozirje, ki je pripravljavec komunalnega opremljanja območja. Situacija odstopa od sicer precej natančno ocenjenih podatkov v PGD in PZI. Podatki iz situacije vključujejo stroške za vse vrste komunalne opreme, dejansko zgrajene na območju. Program opremljanja vključuje predvidene stroške ureditve in gradnje javne gospodarske infrastrukture cestnega, vodovodnega, kanalizacijskega, elektro, telefonskega in kabelskega TV omrežja, brez stroškov (cene) za zemljišča. Podatki o ocenjenih stroških, prikazani v odloku o programu opremljanja, so obračunski in ne dejanski stroški. Stroški ocenjeni v PGD ne vključujejo stroškov električnega in telekomunikacijskega omrežja. Najnovejši vir stroškov občine, pridobljeni po situaciji, pomenijo dejanske stroške komunalnega opremljanja območja Krahelno.

Situacija po izvedbi. Komunalna ureditev za stanovanjsko pozidavo – Krahelno.

Oktober 2006. Mozirje, Občinska uprava Občine Mozirje, Javno podjetje Komunala d.o.o. Mozirje.

- Vsi stroški v zvezi s komunalno ureditvijo za stanovanjsko pozidavo, vključno s stroški celotnega zemljišča LN Krahelno: 111.048.731,00 SIT.
- Skupni stroški komunalne ureditve za stanovanjsko pozidavo, vključujoč stroške zemljišč za komunalno opremo: 72.760.829,84 SIT oziroma **303.625,56 EUR**.

Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij } 2009 / \text{oktober } 2006) = 115,6/105,4 = 1,097$$

Preglednica 10: Ocena vseh stroškov iz projektantskega predračuna po vrstah komunalne opreme – predvidena ocena stroškov za celotno izvedbo novega omrežja (EUR); dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)

Table 10: An estimate of all costs deriving from the design estimate by types of municipal infrastructure – estimated costs for the entire implementation of the new network (EUR); length and cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)

Vrste stroškov	Dolžina vodov (m)	Stroški (SIT/EUR)	S/D (EUR/m)
zemljišče za GJI*		6.087.098,84 / 25.401,01	-
projekt		10.143.000,00 / 42.325,99	-
ceste	198	12.562.165,00 / 52.420,99	264,8
vodovod	250	10.763.881,00 / 44.916,88	179,7
meteorna kanalizacija	234	6.375.930,00 / 26.606,28	106,4
fekalna kanalizacija	292	7.031.321,00 / 29.341,18	
elektrika	242 (izmerjeno LN)	2.070.000,00 / 8.637,96	35,7
razsvetljava		6.150.000,00 / 25.663,50	-
telefon		3.355.434,00 / 14.001,98	-
KRS		8.222.000,00 / 34.309,80	-
SKUPAJ		72.760.829,84 / 303.625,56	

*zemljišče za cesto in za zaokrožitev območja: $1.092 + 139 = 1.231 \text{ m}^2$

Dejanski stroški znašajo 303.625,56 EUR ali 39,21 EUR/m².

Stroški so podrobneje opisani v prilogah (Priloga B).

Revalorizirani stroški in preračun na enoto mere na datum junij 2009:

- Dejanski (revalorizirani) stroški komunalnega opremljanja območja Krahelevo s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljava in telekomunikacijami (telefon, KRS): **333.077,23** EUR.
- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: **43,02** EUR/m², z 20% DDV in revalorizirani.

5.5.4 Komunalni prispevek

Pravne podlage

Občina Mozirje je za območje celotne občine sprejela odlok o programu opremljanja in gradivo kot sestavni del odloka kot podlaga za odmero komunalnega prispevka. Še pred programom za celo občino je bil narejen in z odlokom sprejet program opremljanja za območje LN Krahelnovo. Komunalni prispevek se zavezancem obračuna na podlagi podrobnega programa za Krahelnovo.

- Odlok o programu opremljanja s komunalno infrastrukturo zemljišč za gradnjo v Občini Mozirje in podlage za odmero komunalnega prispevka. UL RS št. 64/07.
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš KRAHELNOVO. UL RS št. 31/06.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

V obračunske stroške za izračun parametrov, ki so podlaga za izračun in odmero komunalnega prispevka, so vključeni stroški cestnega omrežja, oskrbe z vodo, kanalizacijskega, električnega, TK in KTV omrežja. Komunalni prispevek je določen po cenah v decembru 2005.

- Obračunski stroški – skupna ocenjena vrednost stroškov izvedbe javne gospodarske infrastrukture: 115.985,90 EUR (27.794.860,00 SIT), brez cene zemljišča.
- Parametri za obračun komunalnega prispevka.
- Površina gradbenih parcel: 7.743 m², neto tlorisna površina objektov: 2.797 m².

Preglednica 11: Obračunski stroški gradnje komunalne opreme, preračunani na enoto mere, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Krahelnovo

Table 11: Accounting costs of municipal infrastructure building, calculated per unit of measure, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area Krahelnovo

Obračunski stroški komunalne opreme na enoto mere	C(pi)	C(ti)
Nova komunalna oprema	20,35	56,59

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- eno obračunsko območje: ureditveno območje LN Krahelnovo
- obračunski stroški za novo komunalno opremo, ki se priključuje na obstoječa omrežja
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: Cp in Ct (v prejšnji preglednici)
- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 1:1 (to pomeni enak delež obeh delov, ki skladno s predpisi skupaj znašata 1, razmerje deležev je 0,5:0,5)
- faktor dejavnosti za gradnjo stanovanjskih objektov: 1
- indeksiranje (revalorizacija): I (junij 2009 / december 2005) = $115,6/100,9 = 1,146$

Komunalni prispevek za celotno območje Krahelnovo znaša 362.015,38 EUR ali **46,75 EUR/m²** gradbene parcele. Višina komunalnega prispevka se zavezancem obračuna tako, da se upošteva cena opremljanja glede na površino gradbene parcele in glede na neto tlorisno površino objekta po predpisani obliki izračuna, prikazani v odloku o programu opremljanja.

5.5.5 Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Občina Mozirje je kupovala leta 2006 nezazidana komunalno neopremljena stavbna zemljišča po različnih cenah za parcele od 15 do 25 EUR/m². Občina je plačala načrt komunalne opreme, izvedla parcelacijo po lokacijskem načrtu, pridobila gradbeno dovoljenje za izgradnjo infrastrukture, izbrala izvajalca za njeno izgradnjo in komunalno opremljene stavbne parcele prodajala na dražbi, vsako po svoji ceni.

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč

Celotno neopremljeno zemljišče, vključno s površinami za infrastrukturo, je Občina Mozirje kupila po ceni, ki je veljala na dan 03.08.2006. Iz stroškov za zemljišče je možen preračun cele nakupne cene zemljišča (185.173,59 EUR = 44.375.000,00 SIT) na enoto površine celotnega (kupljenega) območja urejanja (8.974 m²). Vrednost neopremljenih zemljišč je ob nakupu znašala **20,63 EUR/m²** površine na območju opremljanja.

Današnja vrednost neopremljenega območja pokažejo primerljive tržne vrednosti zemljišč. V ETN je primer prodaje parcele v neposredni bližini, a izven ureditvenega območja Krahelnovo.

ETN (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – plan, občina Mozirje, naselje Mozirje, 920 (k.o. Mozirje), parcela št. 362/14, v neposredni bližini, južno od območja Krahelnovo v Mozirju – površina 122 m², pogodbeno cena 4.880 EUR: 40 EUR/m².

Vrednost neopremljenega zemljišča je privzeta prodajna cena, preračunana na površinsko enoto 40 EUR/m².

$$V_n = 40 \text{ EUR/m}^2$$

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč

Na območju Krahelnovo je komunalno opremljenih devet gradbenih parcel, ki so dosegle na dražbi različne cene od 55 do 67 EUR/m² parcel. Povprečna prodajna cena za stavbne parcele na površinsko enoto znaša **58,56** EUR/m² in velja decembra 2006. V ceni je vključena vrednost investicije v komunalno opremo, tako so novi lastniki ob nakupu parcel plačali stroške komunalne opreme in komunalnega prispevka ni bilo potrebno plačati, ker je bil le-ta vključen v ceno komunalno opremljene parcele.

ETN (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – komunalno opremljeno, občina Mozirje, naselje Mozirje, 920 (k.o. Mozirje), parcela št. 343/13, znotraj območja Krahelnovo v Mozirju – površina 899 m², pogodbeno cena 60.000 EUR: 66,74 EUR/m².

V ETN je zabeležen promet z eno od parcel komunalno opremljenega območja Krahelnovo, na katerem velja lokacijski načrt (PIA). Pogodbeno ceno na enoto površine privzamemo za današnja vrednost opremljenega zemljišča 66,74 EUR/m².

$$V_o = 66,74 \text{ EUR/m}^2$$

Prispevek k vrednosti zemljišč

Povečanje vrednosti zemljišč zaradi komunalne opreme je enako razliki (revaloriziranih) vrednosti opremljenega in neopremljenega zemljišča. Glede na tržne vrednosti je prispevek:

$$PV = V_o - V_n = 66,74 \text{ EUR/m}^2 - 40 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 26,74 \text{ EUR/m}^2$$

Če za prispevek k vrednosti upoštevamo povprečen 50% porast tržne vrednosti komunalno neopremljenega zemljišča v Savinjski in Koroški regiji, znaša prispevek komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč 20 EUR/m².

$$PV = 50\% V_n = 0,5 \cdot 40 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 20 \text{ EUR/m}^2$$

Prispevek komunalne opreme glede na podatke Občine Mozirje o nakupu in prodaji parcel konec leta 2006 znaša več, kot kažejo podatki trga:

$$PV (2006) = V_o - V_n = 58,56 \text{ EUR/m}^2 - 20,63 \text{ EUR/m}^2 = 37,93 \text{ EUR/m}^2$$

$$I (\text{junij } 2009 / \text{december } 2006) = 115,6/105,4 = 1,097$$

$$PV (2006, \text{ revalorizirana}) = 41,61 \text{ EUR/m}^2$$

5.5.6 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti

Trije obravnavani parametri, revalorizirani na junij 2009, so prikazani kot vrednosti na površinsko enoto (EUR/m²) in medsebojno primerjani. Primerjava je prikazana tudi na grafikonu v poglavju 7.

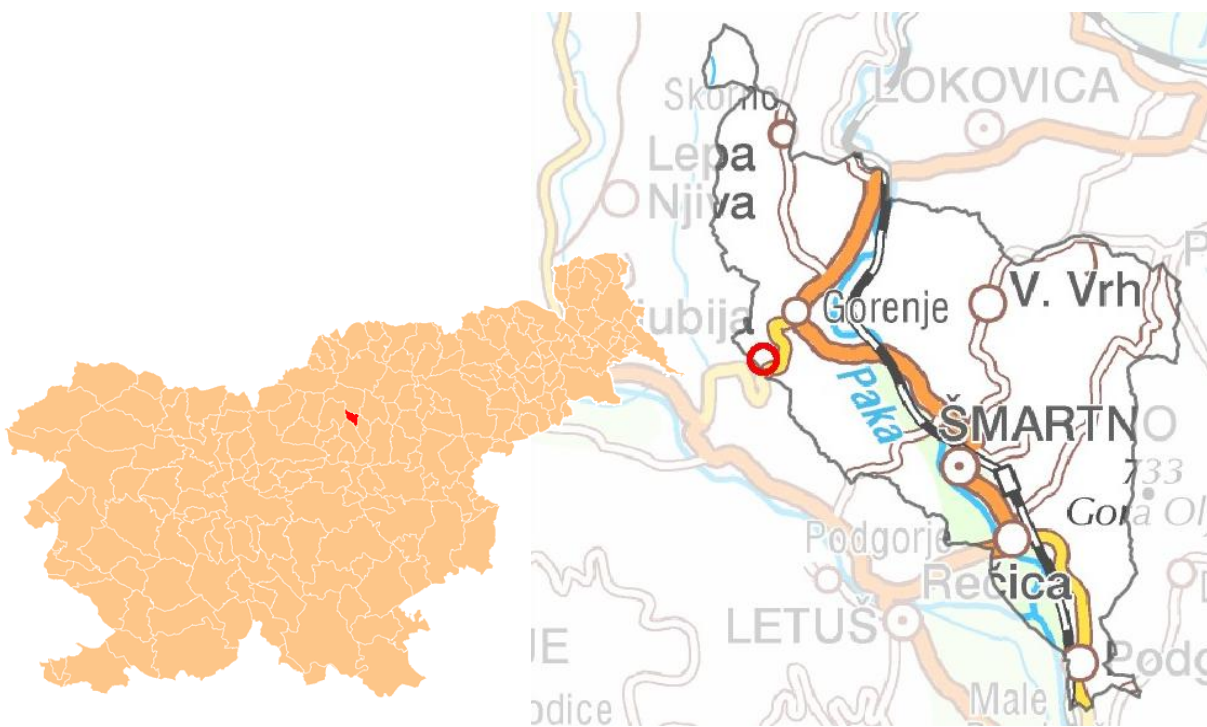
- Predvidena komunalna oprema: C, V, K, E, JR, TK.
- Stroški komunalne opreme: 43,02 EUR/m².
- Komunalni prispevek: 46,75 EUR/m².
- Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča: 26,74 EUR/m² oziroma 20 EUR/m².

Komunalna oprema prispeva k vrednosti stavbnih zemljišč (26,74 EUR/m² oziroma 20 EUR/m²) precej manj, kot so dejanski stroški opremljanja (43,02 EUR/m²) zemljišč in kot bi

znašal komunalni prispevek (46,75 EUR/m²), izračunan po veljavnem odloku o programu opremljanja za območje Krahelново.

Prodajna cena opremljenih zemljišč je bila formirana tako, da je vključevala ceno neopremljenih zemljišč in dejanske stroške komunalne opreme, zato je bil ob prodaji parcel prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišč v tem primeru enak oziroma podoben stroškom opreme 41,61 EUR/m². Del stroškov za cesto je bil odštet, ker je cesta prešla v last občine, zato izklicne cene opremljenih zemljišč niso pokrile celotnih stroškov. Prispevek k vrednosti je za junij 2009 določen na podlagi trga nepremičnin, zato se razlikuje od ostalih dveh parametrov. V današnjem času trg pokaže manjši prispevek opreme k vrednosti zemljišč.

5.6 GNEČ



Slika 16: Lega Občine Šmartno ob Paki v Sloveniji; lega območja Gneč v Občini Šmartno ob Paki (SURS, PISO, 2009)

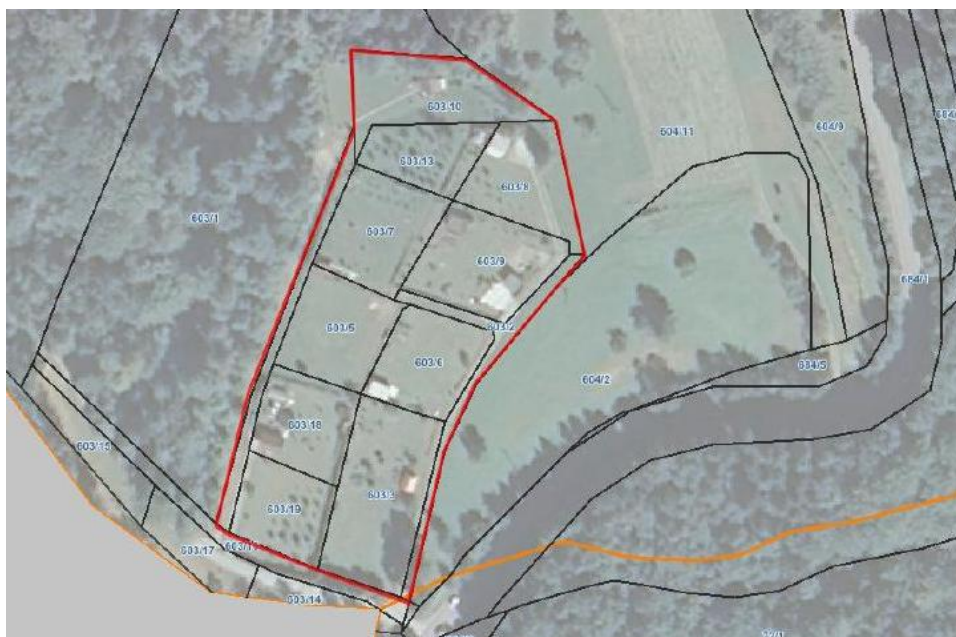
Figure 16: Location of the municipality Šmartno ob Paki in Slovenia; location of the area Gneč in the municipality Šmartno ob Paki (SORS, GISM, 2009)

5.6.1 Predstavitev območja

Lega območja

Lokalna skupnost: Občina Šmartno ob Paki

Katastrska občina: Gorenje



Slika 17: Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Gneč je označena z rdečo črto (PISO, 2009)

Figure 17: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Gneč is marked with red line (GISM, 2009)

Opis območja

Ureditveno območje Gneč je zazidljiva površina nad vasjo Gorenje, ki je od vasi oddaljena okrog 0,6 km. Območje obdajajo kmetijske površine na vzhodu, gozd na jugu, ter posekana utrjena površina na zahodu in severozahodu. Dostop do zaokroženega območja z regionalne ceste Gorenje - Soteska je v južnem vogalu območja, ki je od regionalne ceste na jugovzhodu oddaljen približno 15 m. Gneč se nahaja v zahodnem obrobju občine, poleg občinske meje, ki poteka po prelazu med dolino reke Pake in Savinjsko dolino.

Območje Gneč v naravi izgleda kot vrtničkarsko naselje, večinoma travnata površina in urejeni vrtovi. Obkrožajo ga kolovozne dovozne ceste do novo načrtovanih in odmerjenih parcel, na katerih ponekod stojijo manjši ali večji leseni enostavni in manj zahtevni objekti (vrtne ute, vikendi). Parcele so ponekod poraščene z grmovnim rastjem, sadnim drevjem ali jih pokrivajo obdelane njive oziroma vrtovi. Zemljišče se na zazidljivem predelu rahlo spušča proti severu in severovzhodu, severneje in vzhodno od območja pa so kmetijske površine bolj strme. Teren od juga proti severu pade za približno 12 m.



Slika 18: Prikaz območja Gneč v naravi s ceste, ki pelje mimo, severozahodno nad območjem (Vlasta Miklavžin, 11.6.2009)

Figure 18: Display of the area Gneč from the road passing by northwest of the area (Vlasta Miklavžin, 11.6.2009)

Prostorski akti, ki urejajo območje

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Velenje za obdobje od leta 1986 - 2000, dopolnjen 1988 in 1990 ter družbenega plana Občine Velenje za obdobje od leta 1986 - 1990 za območje Občine Šmartno ob Paki - dopolnjen 2002. UV MOV št. 14/04.
- Odlok o lokacijskem načrtu za območje urejanja imenovano Gneč. UV MOV št. 12/07.

Namembnost, funkcija območja

V lokacijskem načrtu, narejenem za urejanje območja Gneč (v nadaljevanju LN Gneč), so načrtovani trajni objekti, vključno s površino in ureditvami za njihovo nemoteno rabo. Opremljanje zemljišč se nanaša na območje LN Gneč v površini 10.928 m². Obravnavano

območje je v prostorskem planu občine označeno kot območje eno in dvostanovanjskih stavb. V LN Gneč je znotraj ureditvenega območja predvidena gradnja enajstih stanovanjskih hiš ter pripadajoče infrastrukture. Za izgradnjo celotne gospodarske javne infrastrukture je potrebno zagotoviti 3.550 m² površine v območju urejanja in izven le tega 1.200 m². Skupna potrebna površina je v izmeri 4.750 m². Gradbene parcele skupaj merijo 9.891 m².

Ena od predvidenih enajst hiš je zasnovana kot dvojček. V objektih so lahko po dve samostojni bivalni enoti. Objekti bodo pritlični in z izkoriščenim podstrešjem (P+M), nekateri tudi podkleteni (K+P+M), ti so predvideni na parcelnih številkah, kjer je strmina terena večja. V posameznem objektu je dopustna ureditev poslovnih prostorov na največ tretjini površine etaže. Dovoljene so dejavnosti, ki ne generirajo večje dostave in obiska (usluge, svetovanja). Izhodiščni tloris za posamezni objekt je 13,0 m · 10,0 m. Objekti so lahko tudi manjši ali večji, v okviru dopustnih toleranc. Neto tlorisna površina je ocenjena na podlagi izhodiščnega tlorisa stavb in predpostavke dveh etaž oziroma treh za podkletene objekte ter meri 2.880 m². Ocenjeno neto tlorisno površino objektov izračunamo kot vsoto bruto tlorisnih površin stavb, pomnoženo s številom etaž in deljeno z redukcijskim faktorjem 1,16 za redukcijo (preračun) bruto v neto površino.

5.6.2 Komunalna oprema

Komunalna infrastruktura je predeljena v narejeni dokumentaciji in podrobneje opisana v prilogah (Priloga A):

- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš v območju Gneč. UV MOV št. 12/07.
- Odlok o lokacijskem načrtu za območje urejanja imenovano Gneč. UV MOV št. 12/07.
- Lokacijski načrt Gneč. Maj 2005. Št. projekta Ap 202/2004. Velenje, Arhena, projektivno podjetje, s.p.
- Idejna zasnova. Zasnova komunalne ureditve v LN Gneč. November 2006. Št. načrta 910/05. Velenje, Profil, Podjetje za urbanizem, projektiranje, inženiring in ekonomiko, d.o.o.

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Komunalna ureditev v območju lokacijskega načrta Gneč. Omrežje elektrifikacije Lokacijski načrt Gneč. Julij 2007. Št. projekta 8/07. Velenje, BIMEL Julija Berljak s.p.

Območje se opremlja z javno gospodarsko infrastrukturo tako, da se novo omrežje priključuje na obstoječa omrežja izven območja lokacijskega načrta. V območju ureditve se uredi in zgradi naslednja javna gospodarske infrastruktura:

- cestno omrežje z novima priključkoma na lokalno cesto,
- ureditev drugih javnih površin in ureditev zelenih površin ob izpustu voda po brežini na severu območja urejanja do površinskega recipienta,
- vodovodno omrežje za oskrbo z vodo,
- hidrant,
- kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih vod,
- meteorni jašek za kontroliran izpust meteorne vode in meteorna kanalizacija,
- omrežje za oskrbo z električno energijo,
- javna razsvetljava.

5.6.3 Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč

Stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture izhajajo iz obstoječega stanja infrastrukture in obsegajo ureditve izven območja urejanja in v samem območju ureditve. Ocenjeni stroški izgradnje so povzeti po predvidenih ukrepih obnovitev, ureditev in gradnje v skladu z LN Gneč, brez geoloških podatkov o območju urejanja. Za komunalno opremljanje območja Gneč je bila pripravljena le idejna zasnova komunalne ureditve v LN, na podlagi katere je bil narejen tudi program opremljanja. Komunalna oprema je le delno zgrajena, za izvedbo opremljanja celotnega območja natančnejši projekt izvedbe ni bil narejen.

Površina gradbenih parcel: 9.891 m²

V naslednji preglednici so prikazani trije različni viri s stroški komunalne opreme, preračunanimi na enoto površine gradbenih parcel.

Preglednica 12: Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Gneč

Table 12: Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Gneč

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
Program opremljanja (maj 2007, julij 2009)	218.811,55	C, V, K, E	22,12
Idejna zasnova, LN (nov. 2006, maj 2005)	151.084,96 (z DDV)	C, V, K, E	15,27
PGD (julij 2007)	166.400,10 (z DDV)	C, V, K, E	16,82

Presoja podatkov in dejanski stroški

Vsa izhodišča za program opremljenosti zemljišča so podana v LN Gneč in idejni zasnovi komunalne ureditve. Navedeni so tudi stroški, ki niso številsko prikazani v programu opremljanja ali so opredeljeni brez vrednosti. V odloku o programu opremljanja so iz idejne zasnove privzeti obračunski stroški. Prvotni (izvorni) podatki o ocenjenih stroških komunalne opreme so opredeljeni v idejni zasnovi, zato je to boljši vir dejanskih stroškov komunalne opreme, ki jih je potrebno še revalorizirati. Najnovejši vir podatkov o stroških dela predvidene komunalne opreme (ceste, vodovod, kanalizacija) je ocena stroškov iz projektantskega predračuna v PGD za komunalno ureditev v območju LN Gneč. Prišteti je potrebno še stroške električnega omrežja, ki so vključeni v dejanske stroške komunalne opreme za LN Gneč. Dejanski stroški za komunalno opremljanje območja Gneč so ocenjeni po idejni zasnovi.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Komunalna ureditev v območju lokacijskega načrta Gneč. Omrežje elektrifikacije Lokacijski načrt Gneč. Julij 2007. Št. projekta 8/07. Velenje, BIMEL Julija Berljak s.p.

- V PGD so v projektantski oceni kratko povzeti stroški komunalne in prometne infrastrukture v skupni vrednosti 131.696,10 EUR.

Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij } 2009 / \text{julij } 2007) = 115,6/109,5 = 1,056$$

- Skupni stroški komunalne ureditve, revalorizirani: 139.071,08 EUR.

Električno omrežje v območju Gneč zajema objekte KB, TP, NNKB in se še gradi. Stroški, ki so vključeni v izgradnjo električnega omrežja, brez davka, vključujejo:

- priključni kablovod 20 kV (KB) dolžine 90 m, prereza 70 mm²: 16.020,00 EUR,
- transformatorska postaja (TP) v kovinskem ohišju do 250 kVA tip TEN 2/24: 4.400,00 EUR,
- NN kabelski priključki (NNKB) dolžine 223 m, preseka 70 mm² vključno s prostostoječimi omaricami (3 kom): 8.500 EUR.
- Skupni stroški: 28.920 EUR, brez DDV; 34.704 EUR, z DDV.
I (junij 2009 / julij 2007) = 115,6/109,5 = 1,056
- Skupni stroški, z 20% DDV, revalorizirani: 36.647,42 EUR.

Dejanski skupni stroški so ocenjeni kot vsota revaloriziranih stroškov iz PGD za ceste, vodovod in kanalizacijo ter stroškov električne opreme:

$$S_d = S(C, V, K) \cdot I + S(E) \cdot I$$

$$S_d = 139.071,08 \text{ EUR} + 36.647,42 \text{ EUR} = \mathbf{175.718,50 \text{ EUR}}$$

Preglednica 13: Ocena vseh stroškov iz projektantskega predračuna v PGD (EUR); dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)

Table 13: An estimate of all costs deriving from the design estimate in DCPm (EUR); length and cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)

Vrsta komunalne opreme	Dolžina vodov (m)	Stroški (EUR)	S/D (EUR/m)
Cestno omrežje	309,58	44.080,16	142,4
Kanalizacijsko omrežje	664,10	79.553,73	119,8
Vodovodno omrežje	190,00	8.062,21	42,4
SKUPAJ (brez elektrike)		131.696,10	
Električno omrežje	313	34.704,00	110,9
SKUPAJ, z 20% DDV		166.400,10	

Ocenjeni dejanski stroški za komunalno opremljanje območja Gneč so po idejni zasnovi ocenjeni na 151.084,96 EUR oziroma 15,27 EUR/m² (brez malih čistilnih naprav in električnih omaric, ki so hišni priključki), glede na PGD pa znašajo 166.400,10 EUR ali **16,82** EUR/m².

Stroški so podrobneje opisani v prilogah (Priloga B).

Revalorizirani stroški in preračun na enoto mere na datum junij 2009:

- Dejanski (revalorizirani) stroški komunalnega opremljanja območja Gneč s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko: **175.718,50** EUR.
- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: **17,77** EUR/m², z DDV in revalorizirani.

5.6.4 Komunalni prispevek

Pravne podlage

Občina Šmartno ob Paki je sprejela odlok o programu opremljanja in podlagah za odmero komunalnega prispevka za celotno območje Občine Šmartno ob Paki. Pred tem je bil sprejet odlok o programu opremljanja za območje Gneč. Skladno z novim programom opremljanja se za objekte znotraj območja urejanja podrobnega prostorskega načrta plača komunalni prispevek za komunalno opremo iz odloka za celo občino, ustrezno po obračunskih območjih, in komunalno opremo iz podrobnega prostorskega načrta, za katero je izdelan nov program opremljanja, ki je dopolnitev programa opremljanja za celo občino. Komunalni prispevek se zavezancu na območju Gneč obračuna kot vsota komunalnega prispevka po obeh odlokih.

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odmeri komunalnega prispevka za območje Občine Šmartno ob Paki. UV MOV št. 9/08, 6/10.
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš v območju Gneč. UV MOV št. 12/07.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

Komunalni prispevek se na datum primerjave izračuna na osnovi programov opremljanja za Gneč in Občino Šmartno ob Paki. Kasneje se komunalni prispevek izračuna in odmeri na osnovi spremenjenega programa opremljanja za Občino Šmartno ob Paki. V odloku o programu opremljanja za območje Gneč skupni obračunski stroški komunalne opreme zajemajo le stroške izgradnje nove lokalne komunalne opreme območja. Za ostalo obstoječo in načrtovano komunalno infrastrukturo, ki jo zavezanci koristijo, so stroški opredeljeni v programu opremljanja za celo občino. Po odloku za celo občino plačajo prispevek za ceste in

javno razsvetljavo, vodovod, odlagališča odpadkov, ekološke otoke in javne površine. Podlage za odmero komunalnega prispevka so opredeljene v obeh odlokih.

- Skupna ocenjena vrednost obračunskih stroškov izvedbe lokalne javne gospodarske infrastrukture – nove komunalne opreme: 185.724,42 EUR (brez DDV).
- Obračunski stroški za obstoječo in načrtovano komunalno opremo za celo občino: 9.107.160 EUR.
- Površina gradbenih parcel: 9.891 m², neto tlorisna površina objektov: 2.880 m².

Preglednica 14: Obračunski stroški gradnje komunalne opreme, preračunani na enoto mere, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Gneč

Table 14: Accounting costs of municipal infrastructure building, calculated per unit of measure, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area Gneč

Obračunski stroški komunalne opreme na enoto mere	C(pi)	C(ti)
Obstoječa in načrtovana oprema – v odloku za celo občino	4,181	23,196
Nova lokalna komunalna oprema – v odloku za Gneč	12,81	71,43
SKUPAJ	16,991	94,626

Podlage za odmero komunalnega prispevka – odlok za Občino Šmartno ob Paki:

- obračunska območja: ceste in javna razsvetljava, javne površine in odlagališča odpadkov – občina, vodovod – Velenje, ekološki otoki – Gorenje
- obračunski stroški za obstoječo in načrtovano komunalno opremo
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: Cp in Ct (v prejšnji preglednici); parametra sta vsota prispevkov za posamezne vrste komunalne opreme
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,3:0,7
- faktor dejavnosti za gradnjo stanovanjskih objektov: 0,8
- indeksiranje (revalorizacija): I (junij 2009 / 05.06.2008) = 115,6/113,8 = 1,016

Podlage za odmero komunalnega prispevka – odlok za območje Gneč:

- eno obračunsko območje: ureditveno območje LN Gneč
- obračunski stroški za novo lokalno komunalno opremo

- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: $C_p = 3.069,06 \text{ SIT/m}^2$ in $C_t = 17.118,08 \text{ SIT/m}^2$ (v EUR v prejšnji preglednici)
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,7:0,3
- faktor dejavnosti za gradnjo stanovanjskih objektov: 1
- indeksiranje (revalorizacija): $I (\text{junij } 2009 / \text{december } 2005) = 115,6/100,9 = 1,146$

Komunalni prispevek za območje Gneč po odloku za Gneč znaša 172.346,04 EUR ali 17,42 EUR/m² gradbene parcele, po odloku za območje cele občine znaša 50.613,86 EUR ali 5,12 EUR/m² gradbene parcele. Skupni komunalni prispevek je 222.959,90 EUR ali **22,54 EUR/m²** zazidljive parcele. Komunalni prispevek se zavezancem odmeri glede na površino parcele in neto tlorisno površino objekta.

5.6.5 Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Parcele na območju Gneč so odmerjene, kot je predvideno v lokacijskem načrtu, in so last zasebnikov. Občina zemljišč ne bo odkupovala, zagotovila je izdelavo projektne dokumentacije za izgradnjo komunalne opreme. Komunalna oprema iz programa opremljanja še ni zgrajena v celoti. Delno je zgrajen vodovod na lastne stroške enega od lastnikov. Izvedena je elektrifikacija. Predvidoma občina ne bo gradila komunalne opreme na območju Gneč, ampak bodo to uredili lastniki parcel. Sredstva za izgradnjo opreme v proračunu občine ne bodo zagotovljena. Sklenjena bo pogodba o opremljanju med občino in lastniki, ki bodo s tem oproščeni dela komunalnega prispevka, izračunanega na podlagi programa opremljanja za območje Gneč.

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč

ETN (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – plan, občina Šmartno ob Paki, naselje Gorenje, 962 (k.o. Gorenje), parcela 603/9, znotraj območja Gneč – površina 1,098 m², pogodbeno cena 40.000 EUR: 36,43 EUR/m².

Primerljiva ponudba za zemljišče v bližini območja Gneč je objavljena na portalu spletne trgovine Bolha.com.

Bolha.com: (oktober 2008)

- Zemljišče – Šmartno ob Paki; ravna, sončna, zazidljiva parcela na mirni lokaciji 5 km od Velenja, Šoštanja, Mozirja; na parceli je manjša brunarica, voda; gradbeno dovoljenje za elektriko je pridobljeno: 39,1 EUR/m².

Na območju Gneč imamo podatek o prodaji ene parcele. Izvedena je bila transakcija, ki je evidentirana v evidenci trga nepremičnin (ETN) na dan 21. 11. 2008 in znaša 36,43 EUR/m². Del infrastrukture je že narejen (voda, delno elektrika), za gradnjo na parceli je potrebno plačati še komunalni prispevek.

I (junij 2009 / 21.11.2008) = 115,6/115,6 = 1

Vn = 36,43 EUR/m²

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč

Zemljišče v Gneču bi se na trgu nepremičnin prodajalo po ceni, ki ne vključuje poravnane komunalnega prispevka. Komunalni prispevek je za Gneč potrebno poravnati naknadno, zato je vrednost opremljenega zemljišča ocenjena na podlagi podatkov ponudbenih cen na trgu nepremičnin za podobna zemljišča z zagotovljenim gradbenim dovoljenjem v občini Šmartno ob Paki.

Bolha.com: (14. 7. 2009)

- Zemljišče – Šmartno ob Paki; 5.680 m² zazidljivega zemljišča, pridobitev gradbenega dovoljenja za devet enodružinskih hiš je v postopku: 40 EUR/m².

Za primerjavo ocenjene vrednosti so prikazane še druge ponudbene cene opremljenih zemljišč v Občini Šmartno ob Paki, ki kažejo primerljivost cen.

Nepremicnine.net: (08.07.2008)

- Zazidljivo zemljišče v Rečici ob Paki, ob glavni cesti sredi naselja v ravnini, na njem so priključki javne kanalizacije, elektrike, vode in drugo: 60 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče v Šmartnem ob Paki, z gradbenim dovoljenjem (pridobitev gradbenega dovoljenja za devet enodružinskih hiš je v postopku): 40 EUR/m².

Na Bolha.com je bila objavljena ponudba za kompleks devetih parcel, velikosti 5.680 m², na pobočju nad Šmartnem ob Paki s pridobljenim gradbenim dovoljenjem. V tem primeru komunalnega prispevka ni potrebno plačati. Po internih podatkih investitorja gradnje bo cena znašala 35.000 EUR za parcelo, kar za devet parcel pomeni 55,46 EUR/m².

$$V_o = 55,46 \text{ EUR/m}^2$$

Prispevek k vrednosti zemljišč

Cena komunalno opremljenega zemljišča se z izgradnjo opreme poveča za vse stroške, ki pri tem nastanejo, a komunalni prispevek s tem še ni plačan.

Prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišča izračunamo kot razliko (o)cen opremljenega in neopremljenega zemljišča.

$$PV = V_o - V_n = 55,46 \text{ EUR/m}^2 - 36,43 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 19,03 \text{ EUR/m}^2$$

5.6.6 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti

Trije obravnavani parametri, revalorizirani na junij 2009, so prikazani kot vrednosti na površinsko enoto (EUR/m²) in medsebojno primerjani. Primerjava je prikazana tudi na grafikonu v poglavju 7.

- Predvidena komunalna oprema: C, V, K, E.
- Stroški komunalne opreme: 17,77 EUR/m².
- Komunalni prispevek: 22,54 EUR/m².
- Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča: 19,03 EUR/m².

Prispevek k vrednosti (19,03 EUR/m²) ne odstopa veliko od stroškov (17,77 EUR/m²), ki so nižji, in komunalnega prispevka (22,54 EUR/m²), ki je višji. Podobnost je le naključna, saj so podatki ocenjeni iz različnih virov podatkov in zanesljivost ni najvišja.

5.7 BREG PRI POLZELI



Slika 19: Lega Občine Polzela v Sloveniji; lega območja Breg pri Polzeli v Občini Polzela (SURS, MOP ARSO, LUZ d.d., 2009)

Figure 19: Location of the municipality Polzela in Slovenia; location of the area Breg pri Polzeli in the municipality Polzela (SORS, MESP SEA, UPIL, 2009)

5.7.1 Predstavitev območja

Legra območja

Lokalna skupnost: Občina Polzela

Katastrska občina: Polzela



Slika 20: Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Breg pri Polzeli je označena z rdečo črto (Atlas okolja, 2009)

Figure 20: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Breg pri Polzeli is marked with red line (Environmental Atlas, 2009)

Opis območja

Nova soseska se nahaja ob regionalni cesti v naselju Breg pri Polzeli. Je 1,5 km oddaljena od avtocestnega priključka ter slab kilometer od občinskega središča Polzela. Regionalna cesta v loku obkroža območje od severozahoda do jugovzhoda in tvori severni oziroma severovzhodni rob območja. V severozahodnem vogalu se v križišču proti jugu odcepi lokalna cesta, ki vodi skozi obstoječo poselitev, ki na zahodu meji na obravnavano novo sosesko. Z

južne strani se naselje nadaljuje v travnik. Dostop do objektov je preko nove dovozne ceste, ki je vezana s skupnim priključkom na obstoječo regionalno cesto Velenje – Dobrteša vas.

Pozidano območje stanovanjskih hiš z zgrajeno komunalno infrastrukturo in zunanjo ureditvijo leži na izbrani sončni in ravni lokaciji, blizu stičišča za Slovenijo in Savinjsko regijo pomembnih prometnih poti in večjih urbanih središč, po večini je obkroženo s podeželsko pozidavo. Nova soseka stanovanjskih hiš se na trgu nepremičnin ponuja pod imenom »Savinjski log – soseka prijaznih ljudi!«.



Slika 21: Prikaz območja Breg pri Polzeli v naravi s ceste na vzhodnem vogalu (Vlasta Miklavžin, 3.6.2009)

Figure 21: Display of the area Breg pri Polzeli from the road in the eastern corner (Vlasta Miklavžin, 3.6.2009)

Prostorski akti, ki urejajo območje

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Žalec za obdobje 1986–2000 in prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec za obdobje 1986–1990, za območje Občine Polzela, dopolnitve v letu 2002. UL RS št. 71/03.
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja Občine Žalec z oznako PUP2. UL RS št. 35/96, 98/00.

Namembnost, funkcija območja

Območje urejanja stavbnih zemljišč v naselju Breg pri Polzeli – »zaselek Breg«, v približni površini 10.423,57 m², je v prostorskem planu pretežno namenjeno za poselitev. Tudi v prostorskih ureditvenih pogojih (PUP2), ki veljajo na tem območju, je glede na namen tu območje za poselitev (gradnja stanovanjskih objektov). Funkcija vseh, do poletja 2007 zgrajenih objektov, je izključno stanovanjska. Skupna površina gradbenih parcel meri 8.730 m². Za izgradnjo celotne gospodarske javne infrastrukture je potrebna zagotovitev 1.736 m² površine v območju urejanja. Tolikšno površino predstavljajo prometnice.

V ureditvenem območju družinske soseske je investitor zgradil trinajst enostanovanjskih hiš in štiri dvojčke s skupno osmimi stanovanjskimi enotami. Hiše tipov Avrora, Vesta in Diana v novem stanovanjskem naselju družinskih hiš na Bregu pri Polzeli na datum primerjave na svoji spletni strani za investitorja ponuja podjetje Kapitol Nepremicnine, d.o.o. iz Celja. Tip Avrora je enostanovanjska družinska hiša tlorisne dimenzije 9,10 · 11,90 m. Na 152,69 m² tlorisne površine so pritličje, mansarda. Hiš tipa Avrora je skupaj deset. Tlorisne dimenzije treh enostanovanjskih družinskih hiš tipa Vesta znašajo 8,45 · 13,54 m. Tlorisna površina 157,15 m² predstavlja bivalni prostor v dveh nadstropjih, pritličju ter mansardi. Dvojčki tipa Diana so štirje. V njih je skupaj osem stanovanjskih enot s tlorisno površino 134,43 m² ter dvema etažama v vsaki od enot. Tlorisne dimenzije stanovanjskih objektov tega tipa znašajo 11,50 m · 15,25 m. Vsaka stanovanjska enota ima balkon in teraso.



Slika 22: Tipi hiš »Avrora«, »Vesta« in »Diana«

(www.kapitol-nepremicnine.si/savinjskilog, maj 2008)

Figure 22: Types of houses »Avrora«, »Vesta« and »Diana«

(www.kapitol-nepremicnine.si/savinjskilog, May 2008)

5.7.2 Komunalna oprema

Predvidena komunalna oprema je navedena v sledeči dokumentaciji in podrobneje opisana v prilogah (Priloga A):

- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo v območju »zaselka Breg«. UL RS št. 138/06.
- Novo naselje družinskih hiš Savinjski log na Bregu pri Polzeli. April, maj 2008. Celje, Kapitol nepremicnine. www.kapitol-nepremicnine.si/savinjskilog.

Družinsko naselje stanovanjskih hiš na Bregu pri Polzeli je opremljeno z vso potrebno infrastrukturo: asfaltiranimi cestnimi povezavami, urejenimi ulicami s pločniki ter ulično razsvetljava, plinovodom, kanalizacijo vezano na čistilno napravo in telekomunikacijskimi ter električnimi priključki. Območje ureditve se priključuje na obstoječo komunalno infrastrukturo. Vsi novi infrastrukturni vodi so speljani do oziroma v vsak posamezni objekt s primarnimi razvodi.

V območju je urejena in zgrajena naslednja javna gospodarske infrastrukture:

- cestno omrežje z izgradnjo novega priključka na regionalno cesto in s pločnikom, ki se na novo priključuje tudi na občinsko lokalno cesto – peš promet,
- vodovodno omrežje za oskrbo z vodo,
- hidrantno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih vod,
- omrežje za oskrbo z električno energijo,
- telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske televizije,
- plinovodno omrežje.

5.7.3 Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč

Stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture izhajajo iz obstoječega stanja infrastrukture in obsegajo ureditve izven območja urejanja in v samem območju ureditve. Ocenjeni stroški

izgradnje so povzeti po predvidenih ukrepih in v skladu s predloženo projektno dokumentacijo.

Za območje Savinjski Log na Bregu pri Polzeli je občina pripravila program opremljanja, ki vsebuje stroške prometne in komunalne infrastrukture. Stroške s komunalno opremo na celotnem območju je plačal investitor, s katerim je občina sklenila pogodbo o opremljanju. Investitor stanovanjske soseske je zagotovil PGD (tudi za elektrifikacijo) in zgradil objekte. Območje je v celoti pozidano.

Površina gradbenih parcel: 8.730 m²

Preglednica 15: Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Breg pri Polzeli

Table 15: Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Breg pri Polzeli

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
Program opremljanja (december 2006)	154.274,12 (z DDV)	C, V, K	17,67
PZI za električno omrežje (maj 2007)	26.300,19 (brez DDV)	E	3,6
Ocena vseh stroškov	211.028,25 (z DDV)	C, V, K, E	24,17

Presoja podatkov in dejanski stroški

Za izgradnjo celotne gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni stroški prikazani v programu opremljanja za območje v naselju Breg pri Polzeli. Komunalno opremo je zgradil zasebni investitor, ki podatkov ne želi dati, zato natančnejših podatkov o dejanskih stroških komunalnega opremljanja nimamo, imamo podano oceno stroškov s strani občine. Edini točni vir predvidenih stroškov je program opremljanja, vendar upoštevamo podatek občine, ki je eden od podpisnikov pogodbe o opremljanju, ki vsebuje podatek o dejanskih stroških.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo v območju »zaselka Breg«. UL RS št. 138/06.

Projekt za izvedbo. Elektrifikacija NN priključkov za stanovanjske stavbe. December 2006. Št. projekta 640/2006-NN. Slovenska Bistrica, L Projekt d.o.o.

Ocena dejanskih stroškov izgradnje komunalne opreme na območju zaselka Savinjski log na Bregu pri Polzeli. September 2007. Polzela, Občinska uprava Občine Polzela. Celje, Kapitol nepremicnine (interni podatki).

- Skupni stroški so ocenjeni v programu opremljanja. Skupna projektantska ocenjena (predračunska) vrednost stroškov izvedbe javne gospodarske infrastrukture, vključno z vrednostjo zemljišča za ceste, vodovod, kanalizacijo: 154.274,12 EUR, z DDV.
- Izgradnja komunalne opreme je potekala v obdobju julij - september 2007.
- Med investitorjem in Občino Polzela je bila sklenjena pogodba o opremljanju ter ob prevzemu komunalne opreme oziroma njeni predaji upravljavcem narejen zapisnik, kjer so opredeljeni dejanski stroški izvedbe komunalnega opremljanja (ceste, vodovoda, kanalizacije). Po podatkih občine so dejanski stroški približno enaki skupnih stroškov iz programa opremljanja. Prihaja do manjših odstopanj okrog 5 - 6%, za nekatere vrste komunalne infrastrukture so stroški nekoliko višji, za druge nižji od ocene v programu opremljanja. V skupni vrednosti so stroški približno 5% višji. Investitor ne želi dati podatkov o stroških.

Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij } 2009 / \text{september } 2007) = 115,6/105,4 = 1,097$$

- PZI – Elektrifikacija NN priključkov. Elektrifikacija je (v večjem delu) opravilo podjetje Elektro Celje d.d. Gradbena dela je delno opravil tudi investitor stanovanjskih objektov (njegovi stroški niso poznani). Investitor je izvedel sekundarne NN priključke od priključno merilnih omaric do stanovanjskih objektov. Po projektu PZI gre za zemeljske kable, katere dolžina je grobo ocenjena na skupaj 400 metrov.

$$I (\text{junij } 2009 / \text{december } 2006) = 115,6/109,5 = 1,056$$

Preglednica 16: Podatki o stroških podjetja Elektro Celje d.d. v zvezi z elektrifikacijo NN priključkov v zaselku Savinjski log (EUR), brez DDV

Table 16: Information on costs of the firm Elektro Celje, with regard to electrification of low tension connectors in the hamlet Savinjski log (EUR), excluding VAT

Vrsta stroškov	Višina stroškov (EUR)
gradbena dela	2.665,30
elektromontažna dela	19.834,89
Gradbena in elektromontažna dela z izdelavo geodetskega posnetka 400 m položenih kablov	3.800
SKUPAJ, brez DDV	26.300,19

Dejanski stroški so ocenjeni kot vsota ustrezno revaloriziranih skupnih stroškov (iz programa opremljanja za C, K, V), povečanih za 5% skupnih stroškov (iz programa opremljanja za C, K, V), in stroškov električnega omrežja (E), vključno z DDV.

$$S_d = S_{po} (C, V, K) \cdot I + 5\% S_{po} (C, V, K) \cdot I + (S (E) + 20\% DDV) \cdot I$$

$$S_d = 154.274,12 \text{ EUR} \cdot 1,097 + 7.713,71 \text{ EUR} \cdot 1,097 + (26.300,19 + 5.260,04) \cdot 1,056$$

$$S_d = \mathbf{211.028,25 \text{ EUR}}$$

Preglednica 17: Ocena stroškov in dolžine za štiri vrste komunalne opreme, z DDV; strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike) (Občinska uprava Občine Polzela, maj 2008; Elektro Celje d.d., december 2006)

Table 17: An estimate of costs and length of four types of municipal infrastructure, including VAT; the cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity) (Municipal Administration of the Municipality Polzela, May 2008; Elektro Celje, December 2006)

Vrsta komunalne opreme	Dolžina vodov (m)	Stroški (EUR)	S/D (EUR/m)
Ceste	285	177.700,65	215,7
Vodovod	364		
Kanalizacija	144		
Elektrika	313	33.327,60	106,5
SKUPAJ		211.028,25	

Kot višina dejanskih stroškov je privzeta ocenjena vrednost dejanskih stroškov in znaša **211.028,25 EUR** ali **24,17 EUR/m²**.

Stroški so podrobneje opisani v prilogah (Priloga B).

Revalorizirani stroški in preračun na enoto mere na datum junij 2009:

- Dejanski (revalorizirani) stroški komunalnega opremljanja območja Breg pri Polzeli s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko: **211.028,25** EUR.
- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: **24,17** EUR/m², z DDV in revalorizirani.

5.7.4 Komunalni prispevek

Pravne podlage

V Občini Polzela je sprejet odlok o programu opremljanja za celo občino. Za območje urejanja stavbnih zemljišč v naselju Breg pri Polzeli »zaselek Breg« podrobnejši prostorski načrt ne obstaja, velja PUP. Na pobudo investitorja je bil narejen in z odlokom sprejet program opremljanja, ki vsebuje podlage za odmero komunalnega prispevka na tem območju.

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občine Polzela. UL RS št. 6/08.
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo v območju »zaselka Breg«. UL RS št. 138/06.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

Za odmero komunalnega prispevka zavezancem se stroški zemljišča za javno gospodarsko infrastrukturo in stroški infrastrukture delijo na površino gradbene parcele in na neto tlorisno površino objektov. Iz ocene obračunskih stroškov (zmanjšane za delež sofinanciranja občine) z vrednostjo zemljišča za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture, skupne površine parcel in neto največje možne tlorisne površine objektov na obračunskem območju sledi cena opremljanja kvadratnega metra gradbene parcele (Cp) in neto tlorisne površine objekta (Ct).

- Obračunski stroški so enaki skupni projektantski ocenjeni vrednosti stroškov izvedbe javne gospodarske infrastrukture, zmanjšani za znesek iz proračuna občine (19.794,00 EUR): 134.480,00 EUR.
- Površina gradbenih parcel: 8.730 m², neto tlorisna površina objektov: 3.073,79 m².

Preglednica 18: Obračunski stroški gradnje komunalne opreme, preračunani na enoto mere, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Breg pri Polzeli

Table 18: Accounting costs of the municipal infrastructure building, calculated per unit of measure, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area Breg pri Polzeli

Obračunski stroški komunalne opreme na enoto mere	Cp	Ct
Gospodarska javna infrastruktura za obravnavano območje	15,59	43,34

Podlage za odmero komunalnega prispevka – odlok za območje zaselka na Bregu pri Polzeli:

- eno obračunsko območje: ureditveno območje »zaselek Breg«
- obračunski stroški za gospodarsko javno infrastrukturo
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: $C_p = 3.738,30 \text{ SIT/m}^2$ in $C_t = 10.387,17 \text{ SIT/m}^2$ (v EUR v prejšnji preglednici)
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,7:0,3
- faktor dejavnosti za gradnjo stanovanjskih objektov: 1
- indeksiranje (revalorizacija): $I (\text{junij } 2009 / \text{december } 2006) = 115,6/105,4 = 1,097$

Občina Polzela izračunava in odmerja komunalni prispevek za zaselek Breg po odloku o programu opremljanja za to območje. Komunalni prispevek za celotno območje zaselka Breg znaša 148.353,79 EUR ali **16,99 EUR/m²** gradbene parcele. Če bi komunalni prispevek izračunavali po odloku, ki velja za celo občino, bi bil prispevek nižji, in sicer 121.731,80 EUR ali 13,94 EUR. Komunalni prispevek se zavezancem odmeri glede na površino parcele in neto tlorisno površino objekta.

V primeru Brega pri Polzeli komunalnega prispevka ob nakupu hiše ni treba plačati, ker so zemljišča zazidana in je bil komunalni prispevek s pridobitvijo gradbenega dovoljenja poravnan.

5.7.5 Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Investitor je kupil zazidljiv, komunalno neopremljen del zemljišča v naselju Breg pri Polzeli. Uredil je parcelacijo zemljišča, z Občino Braslovče sklenil urbanistično pogodbo, zemljišče komunalno opremil in zgradil stanovanjske stavbe, ki jih skupaj s parcelami preko spletne strani oglašuje in prodaja na datum primerjave nepremičninska agencija Kapitol Nepremicnine. Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč je vsebovan v razliki med ceno objektov z zemljišči, ki se prodajajo, in ceno kupljenega neopremljenega zemljišča.

Dejanska cena same komunalne opreme in vrednost opremljenih stavbnih zemljišč nista znani, zato je cena, po kateri bi se prodajale komunalno opremljene parcele, ocenjena. Nekaj podatkov o ponudbenih cenah zemljišč na območju naselja Breg pri Polzeli je na voljo na spletnih straneh za promet z nepremičninami.

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč

Po podatkih predstavnice občinske uprave Občine Braslovče s področja prostora je bilo neopremljeno zemljišče kupljeno leta 2006 po ceni 30 EUR/m², kar je pomenilo vrednost neopremljenega zemljišča.

Zaradi ugodne lokacije (bližina avtoceste) je cena zemljišča zelo narasla nad 30 EUR/m². Iz podatkov evidence trga nepremičnin (ETN) se pogodbene cene izvedenih nakupov (neopremljenih) stavbnih zemljišč na območju Brega pri Polzeli v Občini Polzela, v obdobju od februarja 2008 do junija 2009, gibljejo od 10 – 70 EUR/m². Povprečna vrednost zemljišč, na podlagi izbranih primerljivih izvedenih transakcij znaša 42,31 EUR/m².

Vrednost je izračunana na osnovi primerjave štirih (4) primerov opravljenih transakcij na Bregu pri Polzeli, kjer zemljišča ureja plan ali PIA. Upoštevamo transakcije z zemljišči, ki so po velikosti primerljiva s parcelami za stanovanjsko gradnjo, približno 500 – 1.000 m².

ETN: (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – PIA, občina Polzela, naselje Breg pri Polzeli, 991 (k.o. Orla vas), parcela 624/3 – površina 643 m², pogodbeni cena 16.000 EUR: 24,88 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče – PIA, občina Polzela, naselje Breg pri Polzeli, 991 (k.o. Orla vas), parcela 639/10 – površina 810 m², pogodbeni cena 28.350 EUR: 35,00 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče – PIA, občina Polzela, naselje Breg pri Polzeli, 992 (k.o. Polzela), parcela 326/110 – površina 808 m², pogodbeni cena 55.500 EUR: 68,69 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče – plan, občina Polzela, naselje Breg pri Polzeli, 992 (k.o. Polzela), parcela 414/5 – površina 861 m², pogodbeni cena 35.000 EUR: 40,65 EUR/m².

V ponudbah na spletnih straneh Nepremicnine.net in Bolha.com gre po večini za bolj ali manj opremljena zemljišča (a brez komunalnega prispevka), zato so vrednosti previsoke za primerjavo z neopremljenim zemljiščem. Po ocenah nepremičninskega podjetja, ki prodaja nepremičnine (hiše, stanovanja) na Bregu pri Polzeli, so neopremljena zemljišča v naselju Polzela vredna 60 – 65 EUR/m², na Bregu pri Polzeli pa okrog 40 – 60 EUR/m². Vrednost neopremljenega zemljišča v Savinjskem logu na Bregu pri Polzeli ocenjujemo na podlagi primerljivih transakcij v ETN na **42,31 EUR/m²**.

$$V_n = 42,31 \text{ EUR/m}^2$$

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč

Zemljišča z zgrajenimi hišami v območju Breg pri Polzeli se prodajajo po določenih cenah za vsako parcelo posebej. Povprečna cena za komunalno opremljeno zazidano stavbno zemljišče na območju zaselka Breg pri Polzeli znaša 359,52 EUR/m² (brez DDV) površine parcel. Ker sama nepozidana opremljena zemljišča niso bila v prodaji, je potrebno vrednost oceniti.

Na spletni strani Nepremicnine.net je več oglasov prodaje zemljišč na Bregu pri Polzeli. Od teh velja nekaj ponudbenih cen za zemljišča z zagotovljenimi priključki komunalne opreme na parcelah, vendar komunalni prispevek v cene ni vključen, zato niso primerne za primerjavo

in oceno vrednosti komunalno opremljenega zemljišča obravnavanega območja Breg pri Polzeli.

ETN: (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – gradbeno dovoljenje, občina Polzela, naselje Breg pri Polzeli, 991 (k.o. Orla vas), parcela 639/12 – površina 941 m², pogodbeni cena 70.575 EUR: 75 EUR/m².

V ETN je evidentirana cena zemljišča na Bregu pri Polzeli z gradbenim dovoljenjem, kar privzemamo kot ceno komunalno opremljenega zemljišča po **75 EUR/m²**.

$$V_o = 75 \text{ EUR/m}^2$$

Prispevek k vrednosti zemljišč

Prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišč, ki ga dosega na trgu nepremičnin, je razlika ocenjene tržne vrednosti opremljenega in nakupne cene neopremljenega zemljišča. Komunalni prispevek je vključen v ceni 75 EUR/m².

$$PV = V_o - V_n$$

$$PV = 75 \text{ EUR/m}^2 - 42,31 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 32,69 \text{ EUR/m}^2$$

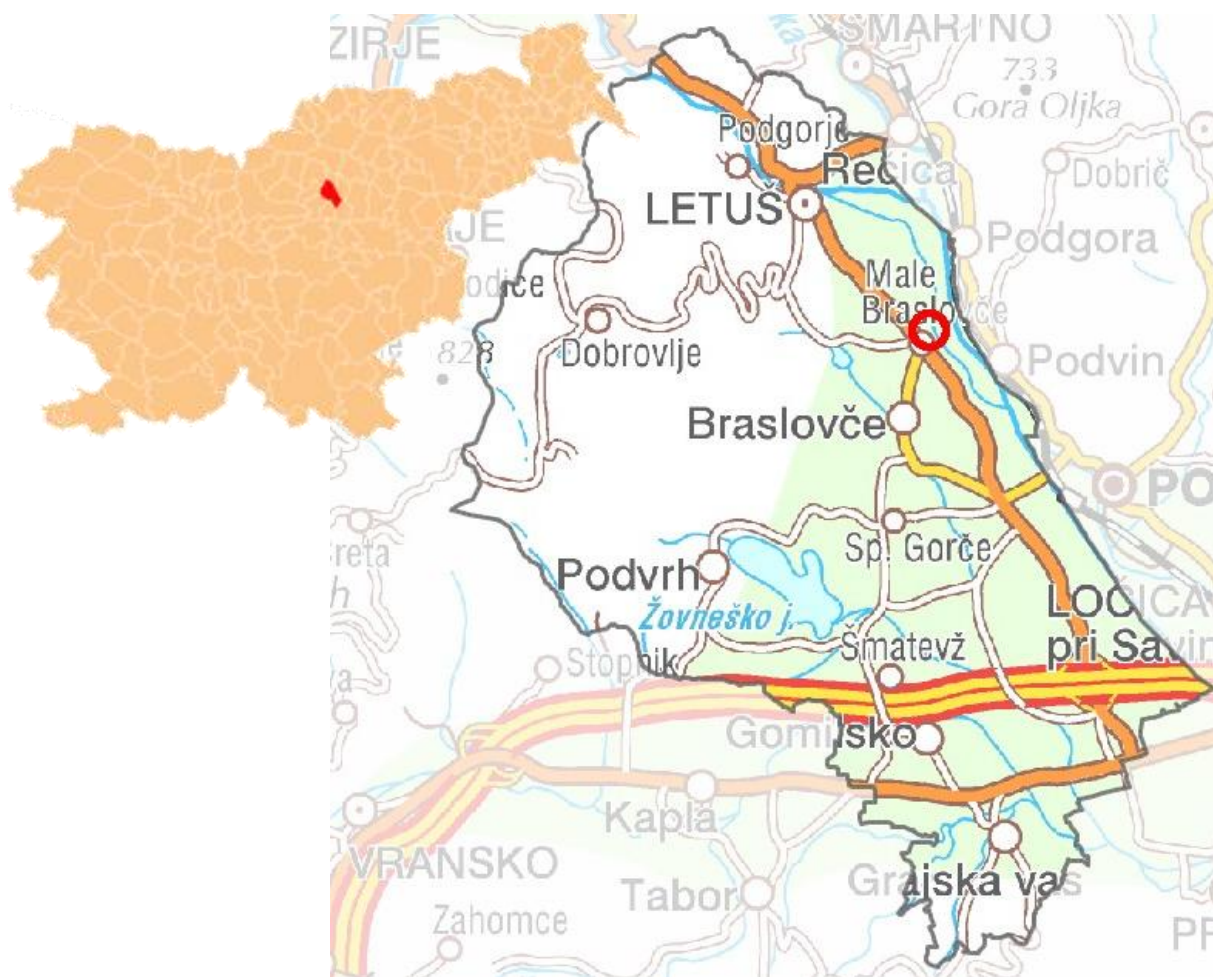
5.7.6 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti

Trije obravnavani parametri, revalorizirani na junij 2009, so prikazani kot denarne vrednosti na površinsko enoto (EUR/m²) in medsebojno primerjani. Primerjava je prikazana tudi na grafikonu v poglavju 7.

- Predvidena komunalna oprema: C, V, K, E.
- Stroški komunalne opreme: 24,17 EUR/m².
- Komunalni prispevek: 16,99 EUR/m².
- Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča: 32,69 EUR/m².

V primerjavi z ocenjenimi stroški opreme iz programa opremljanja (24,17 EUR/m²) in komunalnim prispevkom (16,99 EUR/m²) je ocenjen prispevek 32,69 EUR/m² precej večji od stroškov in komunalnega prispevka, skoraj dvakrat večji od komunalnega prispevka. Sorazmerno visoko razliko prispevka k vrednosti od stroškov in komunalnega prispevka pojasnjuje vključenost dobička investitorja v prodajno ceno zazidanih ali nezazidanih stavbnih zemljišč.

5.8 MALE BRASLOVČE



Slika 23: Lega Občine Braslovče v Sloveniji; lega območja Male Braslovče v Občini Braslovče (SURs, PISO, 2009)

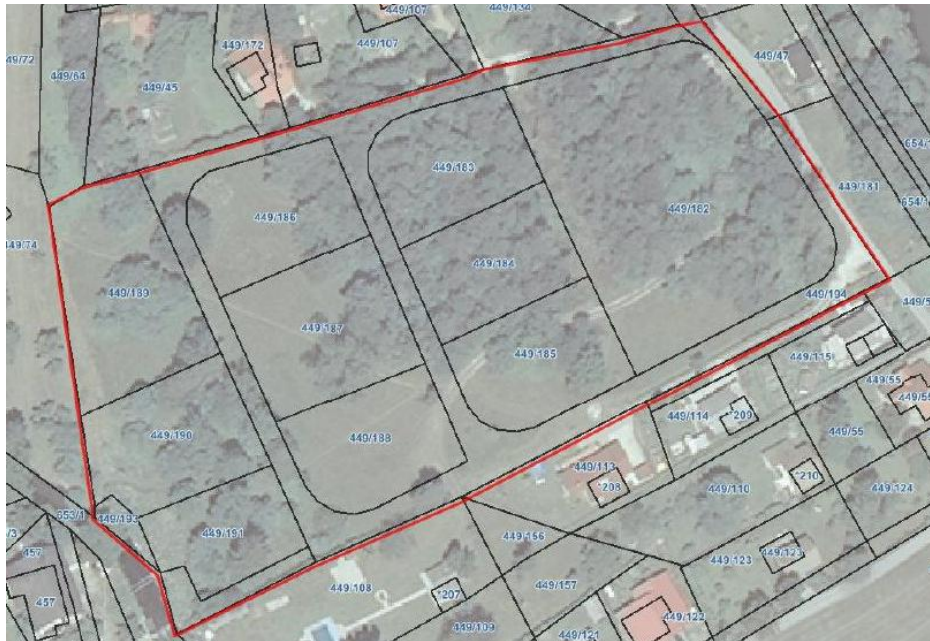
Figure 23: Location of the municipality Braslovče in Slovenia; location of the area Male Braslovče in the municipality Braslovče (SORS, GISM, 2009)

5.8.1 Predstavitev območja

Legra območja

Lokalna skupnost: Občina Braslovče

Katastrska občina: Male Braslovče



Slika 24: Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Male Braslovče je označena z rdečo črto (PISO, 2009)

Figure 24: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Male Braslovče is marked with red line (GISM, 2009)

Opis območja

Zemljišče urejanja se nahaja ob reki Savinji v borovem gozdičku, v naselju Male Braslovče. Oddaljeno je okrog 30 m od Savinje, 300 m od Preserskega jezera in 5 km od uvoza na avtocesto A1 Koper-Maribor (uvoz Šentrupert). Ravninsko območje, ki leži med poseljenimi območji na jugu, jugozahodu in severu, je orientirano pravokotno na Savinjo v smeri severovzhod-jugozahod in v večjem delu pokrito z gozdom, predvsem na severu in nekoliko redkeje na jugozahodu, drugje je travnik. Na severovzhodu meji na cesto, vzporedno z reko

Savinjo, mimo jugozahodnega vogala teče potok Letuška Struga, v severozahodnem vogalu pa se območje nadaljuje v travnate in njivske kmetijske površine. Regionalna cesta skozi Male Braslovče teče jugozahodno od obravnavanega območja na povprečni oddaljenosti 75 m.



Slika 25: Prikaz območja Male Braslovče v naravi z jugovzhodne meje območja (Vlasta Miklavžin, 12.6.2009)

Figure 25: Display of the area Male Braslovče from the southeastern border of the area (Vlasta Miklavžin, 12.6.2009)

Prostorski akti, ki urejajo območje

- Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Občine Braslovče. UL RS št. 16/08.
- Odlok o Prostorskem redu Občine Braslovče. UL RS št. 16/08.
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. UL RS št. 109/05.

Namembnost, funkcija območja

V strateškem aktu občine je območje ob Savinji v Malih Braslovčah označeno kot območje stanovanj. Sprejete so spremembe zazidalnega načrta vikend naselja (ZN Male Braslovče). V obstoječem ZN Male Braslovče je zemljišče predvideno za taborjenje. Na teh površinah se načrtuje izgradnja športno rekreacijskega območja s spremljajočimi objekti in gradnja enodružinskih stanovanjskih hiš s potrebno gospodarsko javno infrastrukturo. V predvidenih individualnih stanovanjskih objektih je možno urediti prostore za okoljsko nemotečo dejavnost (šiviljstvo, pisarna), pod pogojem, da se ne poslabšajo bivalni pogoji ter ob upoštevanju vseh pogojev za varovanje okolja. Skupna površina parcel na območju

opremljanja znaša, skladno s programom opremljanja, 11.394,68 m², od tega za gradnjo enostanovanjskih objektov 8.883,00 m² v lasti investitorja. Po izvedeni parcelaciji dejanska površina parcel meri 8.886,67 oziroma zaokroženo 8.887 m². Za obe cesti je potrebnih 456,38 m². Obravnavano območje je razparcelirano, še nezazidano, a že skoraj v celoti komunalno urejeno.

Na vzhodnem delu območja ob lokalni cesti so predvidene površine za športno rekreativne dejavnosti krajanov. Predvidenih 9 stanovanjskih objektov bo lociranih v treh sklopih, zahodno od rekreacijskega območja. V vsakem od treh vzporednih sklopov so umeščeni trije objekti. Prvi sklop meji na rekreacijsko območje, drugi je v osrednjem delu, tretji sklop objektov pa poteka vzporedno s predvideno enosmerno dovozno cesto na skrajno zahodnem delu ureditvenega območja. Največje dovoljene dimenzije nepodkletenih objektov so 15,00 m · 13,00 m, brez nasutja, etažnost objektov je P+IP. Večnamenski objekt bo maksimalno dimenzij 15,00 m · 15,00 m, nepodkleten, etažnost objekta je P+IP. Skupna ocenjena neto tlorisna površina objektov znaša 2.141,33 m², od tega novo predvidenih stanovanjskih objektov 1.781,33 m².

5.8.2 Komunalna oprema

Za območje Male Braslovče je bilo narejenih več dokumentov, ki prikazujejo komunalno opremljenost območja; podrobneje je komunalna oprema opisana v prilogah (Priloga A):

- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. UL SRS št. 109/05.
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje, opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. UL RS št. 11/07, 87/08.
- Dokument identifikacije investicijskega projekta. Gradnja devetih stanovanjskih hiš v Malih Braslovčah. November 2008. Mali Vrh, BB GIB d.o.o.
- Projekt za izvedbo. Prometna in komunalna ureditev na območju ZN vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. December 2006. Št. projekta 093/06-02. Celje, Vizura Matko d.o.o.

- Urbanistična pogodba Št. 01-2008 za realizacijo programa opremljanja zemljišč za gradnjo na območju ZN vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. Julij 2008. Naročnik Občina Braslovče, investitor VENDER d.o.o. Žalec.

Na območju urejanja se bo z novo razširila že obstoječa komunalna infrastruktura. Gradnjo vse novo predvidene komunalne infrastrukture bo izvajal investitor, s katerim je občina sklenila pogodbo o opremljanju. Novo predvidena komunalna infrastruktura na območju opremljanja zajema:

- dve enosmerni dovozni cesti,
- dva vodovoda s 5 nadzemnimi hidranti,
- tri meteorne kanale s 24 revizijskimi jaški in eno ponikovalnico,
- tri fekalne kanale z 18 revizijskimi jaški in lokalno čistilno napravo zmogljivosti 100 PE,
- nizkonapetostno električno omrežje,
- javno razsvetljava, ki bo urejena ob dovoznih cestah,
- telekomunikacijsko omrežje,
- organizirano zbiranje in odvoz odpadkov.

5.8.3 Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč

Za komunalno opremljenost celotnega območja v Malih Braslovčah je Občina Braslovče zagotovila in financirala program opremljanja ter PGD in PZI za prometno in komunalno ureditev, izvedla razpis za izvajalca komunalne ureditve ter z najugodnejšim ponudnikom sklenila urbanistično pogodbo, na podlagi katere investitor (izvajalec) zagotovi celotno komunalno opremo območja v Malih Braslovčah. Za primerjavo stroškov je priložen DIIP (za gradnjo devetih stanovanjskih hiš) neizbranega ponudnika na razpisu, z oceno prihodkov, odhodkov ter poslovnega izida iz poslovanja pri predvideni izvedbi del v obsegu IV. gradbene faze.

Površina gradbenih parcel: 8.887 m² (9 parcel, v lasti investitorja), 11.398,68 m² (10 parcel, ena v lasti občine).

Preglednica 19: Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Male Braslovče

Table 19: Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Male Braslovče

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
DIIP (za 9 objektov) (november 2006)	997.150,31 (brez DDV)	C, V, K, E	87,48 (10 parcel)
PZI (december 2006)	248.229,75 (z DDV)	C, V, K	27,93 (9 parcel)
Program opremljanja (feb. 2007, sep. 2008)	312.672	C, V, K	35,18 (9 parcel)
Urbanistična pogodba (julij 2008)	286.136,00 (z DDV)	C, V, K, E, JR, TK, O	32,20 (9 parcel)

Presoja podatkov in dejanski stroški

Narejenih je več dokumentov, ki predstavljajo vire stroškov komunalne opreme. Primerjamo lahko stroške v različnih dokumentih. V programu opremljanja za območje v Malih Braslovčah so ocenjeni skupni stroški v višini 312.672 EUR oziroma 35,18 EUR/m² stavbnega zemljišča in 27,43 EUR/m² celotnega območja urejanja. Za izbor izvajalca je bil narejen razpis. Ponudnik s predloženim DIIP ni bil izbran. Iz finančnega dela DIIP projekta oziroma iz postavk poslovnega izida tudi ni mogoče točno določiti dejanskih stroškov komunalnega opremljanja. Kot dejanski stroški so predpostavljene stroški v urbanistični pogodbi, ki se navezujejo tudi na PZI.

URBANISTIČNA POGODBA Št. 01-2008 za realizacijo programa opremljanja zemljišč za gradnjo na območju ZN vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. Julij 2008. Braslovče.

Pogodba je sklenjena med naročnikom Občino Braslovče ter investitorjem VENDER d.o.o., Žalec, ki je izvajalec komunalnega opremljanja. V urbanistični pogodbi so stroški podani v skupnem znesku in niso opredeljeni po posameznih vrstah komunalne opreme. Vrednost del za gradnjo javne komunalne opreme zajema celotno komunalno opremo območja, brez hišnih priključkov in delež komunalnega prispevka za priključevanje na obstoječo javno lokalno infrastrukturo. Stroški se revalorizirajo z indeksom I.

Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij } 2009 / \text{julij } 2008) = 115,6/116,2 = 0,995$$

Preglednica 20: Predvidena komunalna oprema na ureditvenem območju za celotno komunalno infrastrukturo; dolžina in povprečni (ocenjen) strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)

Table 20: Anticipated municipal infrastructure in the planning area for the whole municipal infrastructure; length and (estimated) average cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)

Komunalna infrastruktura	Dolžina (m)	Stroški (EUR)	S/D (EUR/m)	
Dovozne ceste	482,7	286.136,00	136,0*	
Meteorna kanalizacija	449,2			
Fekalna kanalizacija	391,5			
Vodovod	440,1			
NN električno omrežje	340			
Javna razsvetljava	-			-
TK omrežje	-			-
Zbiranje in odvoz odpadkov	-			-
SKUPAJ		286.136,00 · I		

*Informativni izračun vseh stroškov za štiri vrste infrastrukture, ob predpostavki, da večino celotnih stroškov res predstavljajo stroški za te štiri vrste komunalne opreme (C, V, K, E).

Električno in TK omrežje nista predmet urbanistične pogodbe. Po podpisani urbanistični pogodbi so stroški komunalne ureditve nižji kot v programu opremljanja, in sicer **286.136,00** EUR oziroma **32,20** EUR/m² stavbnih parcel.

Stroški so podrobneje opisani v prilogah (Priloga B).

Revalorizirani stroški in preračun na enoto mere na datum junij 2009:

- Dejanski stroški komunalnega opremljanja območja Male Braslovče s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljava, telekomunikacijami, z zbiranjem in odvozom odpadkov: **286.136,00** EUR, revalorizirano **284.705,32** EUR.
- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: 32,20 EUR/m², z DDV, revalorizirano **32,04** EUR/m².

5.8.4 Komunalni prispevek

Pravne podlage

Za območje cele občine je sprejet nov odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka. Na območju, ki ga opredeljujejo spremembe in dopolnitve ZN Male Braslovče vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah, je bil pred tem sprejet program opremljanja za to območje in kasneje še njegove spremembe. Na podlagi programa in njegovih sprememb se izračunava in odmerja komunalni prispevek.

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče. UL RS št. 59/08.
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje, opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. UL RS št. 11/07, 87/08.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

Vsi parametri in formule za izračun komunalnega prispevka zavezancem so opredeljeni v odlokih o programu opremljanja za območje ZN Male Braslovče in za celo občino Braslovče. Obračunski stroški investicije predstavljajo skupne stroške, zmanjšane za sofinanciranje drugih ter za sredstva Občine Braslovče za izvedbo predvidene komunalne infrastrukture iz proračuna. Obračunska vrednost investicije (stroški gradnje komunalne opreme): 241.383 EUR.

- Občina bo za namene izvedbe odloka o programu opremljanja za ZN Male Braslovče iz proračuna namenila skupno 71.289 EUR. Iz nenamenskih virov sredstev bo zagotovila potrebno komunalno infrastrukturo za športno-rekreacijske površine. Zagotovila bo sofinanciranje izgradnje električnega in telekomunikacijskega omrežja na tem območju. Iz tega razloga pri izračunih komunalnega prispevka upoštevamo le del ureditvenega območja za stanovanjske namene.
- Po posameznih vrstah komunalne opreme in skupno za vse vrste so obračunski stroški preračunani na enoto skupne površine parcel (C_{pij}) in enoto skupne neto tlorisne površine objektov (C_{tij}) na obračunskem območju, in sicer za obstoječo in novo predvideno komunalno opremo, to je preračun na enoto mere.

- Skupna višina komunalnega prispevka predstavlja seštevek:
 - komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, izračunanega po odloku za območje Občine Braslovče,
 - komunalnega prispevka za novo predvideno ali rekonstruirano komunalno opremo, izračunanega po merilih, določenih z odlokom za ZN Male Braslovče.
- Površina gradbenih parcel: 8.887 m² (8.883 m² v programu opremljanja), neto tlorisna površina objektov: 1.781,33 m².

Preglednica 21: Povprečni stroški – skupno za vse vrste novo predvidene komunalne infrastrukture, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Male Braslovče

Table 21: Average costs – the same for all types of new anticipated municipal infrastructure, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area Male Braslovče

Obračunski stroški komunalne opreme na enoto mere	Cp	Ct
Novo predvidena komunalna oprema za obravnavano območje	27,16	135,51

Podlage za odmero komunalnega prispevka, opredeljene v odloku za območje vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah:

- eno obračunsko območje: ureditveno območje »naselje v Malih Braslovčah«
- obračunski stroški za gradnjo novo predvidene gospodarske javne infrastrukture (komunalne opreme)
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: Cp in Ct (v EUR/m² v prejšnji preglednici)
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,5:0,5
- faktor dejavnosti za stanovanjsko gradnjo: 1,0
faktor dejavnosti za gradnjo garaž (garaže izven stavb): 0,70
faktor dejavnosti za nestanovanjske stavbe: 1,10
- indeksiranje (revalorizacija): I (junij 2009 / 31.06.2008) = 115,6/113,8 = 1,016

Preglednica 22: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po posameznih vrstah komunalne opreme, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Občine Braslovče in naselja Male Braslovče za vodovod

Table 22: Calculation of accounting costs per measure units by individual types of municipal infrastructure, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area of the Municipality Braslovče and the settlement Male Braslovče in regard to water supply

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Naselje	C _{pi}	C _{ti}
Cestno omrežje	OC	vsi	8,40	29,35
Javna razsvetljava	OJR	vsi	0,08	0,28
Javne površine	OJP	vsi	0,18	0,64
Vodovodno omrežje	OV1	... Male Braslovče ...	0,67	2,36
Ekološki otoki	OEO	vsi	0,00	0,01
SKUPAJ			9,33	32,64

Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo opremo, povzeto iz odloka za območje cele Občine Braslovče:

- obračunska območja za cestno omrežje, javno razsvetljava, javne površine in ekološke otoke: OC, OJR, OJP, OEO (vsi – vsa naselja v občini), za vodovodno omrežje: OV1 (za naselje Male Braslovče)
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: C_p in C_t (v prejšnji preglednici); parametra sta vsota prispevkov za posamezne vrste komunalne opreme
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,5:0,5

V vikend naselju poleg športno rekreacijskega centra ob Savinji v Malih Braslovčah se komunalni prispevek obračunava kot vsota prispevkov za staro in predvideno komunalno opremo po odloku o programu opremljanja, ki je bil narejen za to območje in vsebuje podlage za izračun komunalnega prispevka za obstoječo in novo opremo. Za obstoječo komunalno opremo so povprečni stroški na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme ter po posameznih obračunskih območjih povzeli po odloku o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče ter vključeni v odlok za Male

Braslovče. Celoten komunalni prispevek za devet stanovanjskih objektov znaša 316.899,17 EUR ali **35,66 EUR/m²**. Prispevek za novo opremo (27,60 EUR/m²) je več kot trikrat tolikšen kot prispevek za obstoječo opremo (8,06 EUR/m²).

V Malih Braslovčah investitor sam gradi komunalno opremo in na ta način plačuje komunalni prispevek. Z občino je sklenjena urbanistična pogodba, v kateri je skladno z odlokom za odmero komunalnega prispevka v Malih Braslovčah določena višina stroškov komunalne opreme, ki jo mora zgraditi investitor in v celoti velja kot komunalni prispevek.

Na podlagi urbanistične pogodbe za izgradnjo komunalne opreme je investitor oproščen običajnega načina plačila komunalnega prispevka. Gradnja komunalne opreme v obsegu, potrebnem za gradnjo stanovanjskih stavb, predstavlja plačilo komunalnega prispevka v naravi. Občina Braslovče, skladno z urbanistično pogodbo, ne bo imela dodatnih zahtev za plačilo komunalnega prispevka, v kolikor investitor zgradi infrastrukturo v načrtanem obsegu. Vrednost komunalnega prispevka po urbanistični pogodbi znaša 286.136,00 EUR, kar je **32,20 EUR/m²** površine devet (9) parcel in je podobno prispevku po odloku. V ceni niso zajeti hišni priključki in delež komunalnega prispevka za priključevanje na obstoječo javno lokalno infrastrukturo.

5.8.5 Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Za ureditev vikend naselja v Malih Braslovčah je bil izveden natečaj. Izbrana je bila najugodnejša varianta in narejena parcelacija. Občina ni kupovala zemljišč in jih komunalno opremljala. Opremljenost naj bi uredili lastniki parcel, ki kupijo neopremljeno zemljišče in zgradijo stavbo. Kasneje se je občina odločila, da preko izbranega izvajalca območje komunalno opremi, stavbne parcele pa se prodajajo kot komunalno opremljene. Po podatkih investitorja komunalne opreme v Malih Braslovčah (podjetje VENDER d.o.o., Žalec) je zemljišče komunalno opremljeno, ni pa še podatkov o dejanskih transakcijah z opremljenimi zemljišči oziroma o prodaji opremljenih parcel. Cene zemljišč so podane na podlagi investitorjevih podatkov o nakupu nepremičnin in ponudbi za prodajo. Narejena je tudi primerjava z oglaševanimi oziroma ponudbenimi cenami za zemljišča obravnavanega območja.

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč

Po (internih) podatkih podjetja, ki je sodelovalo pri natečaju, je bilo komunalno neopremljeno zemljišče leta 2006 vredno 27 EUR/m².

Investitor je komunalno neopremljeno zemljišče kupil od prvotnega lastnika parcel in na podlagi prodajne predpogodbe (oktober 2007) je skupna kupnina znašala 60 EUR/m².

ETN: (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – PIA, občina Braslovče, naselje Male Braslovče, 983 (k.o. Male Braslovče), parceli 449/179 – površina 1.483 m² (skupna), pogodbeni cena 75.000 EUR (skupna): 50,57 EUR/m²; površina parcele 219 m² (PISO).
- Zazidljivo zemljišče – PIA, občina Braslovče, naselje Male Braslovče, 983 (k.o. Male Braslovče), parcela 449/80 – površina 1.483 m² (skupna), pogodbeni cena 75.000 EUR (skupna): 50,57 EUR/m²; površina parcele 1.264 m² (PISO).

Današnja vrednost ocenjujemo na osnovi primerjave cen iz dejansko izvedenih transakcij ob prometu s primerljivimi parcelami v zadnjem obdobju, objavljenih v ETN. V obdobju od februarja 2008 do junija 2009 sta bili v naselju Male Braslovče izvedeni transakciji primerljivega zemljišča dveh sosednjih parcel, ki se nahajata v bližini ocenjevanega.

Cena, ki jo privzamemo kot ocenjeno vrednost komunalno neopremljenega zemljišča, je **50,57 EUR/m²**.

V_n = 50,57 EUR/m²

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč

Na nepremičninskih spletnih straneh (Nepremicnine.net, Bolha.com) so bile objavljene ponudbe za zemljišča na območju vikend naselja v višini 110 (še prej 100) EUR/m². Gre za iste parcele, ki so bile, po podatkih podjetja BB GIB d.o.o., oktobra 2007 kupljene za 60 EUR/m².

Objave na **Nepremicnine.net**: (april 2008)

- Zazidljivo zemljišče v Malih Braslovčah na območju vikend naselja ob Savinji, 9 zazidljivih parcel, čudovita lokacija, mir, narava; dobra priložnost tudi za investitorje: **100 EUR/m²**.
- 2-krat Zazidljivo zemljišče v Malih Braslovčah; v lepi zeleni okolici ob reki Savinji; možnost postavitve enodružinske hiše velikosti 13 m · 15 m, etažnost P+IP (izkoriščena podstreha); zemljišče bo komunalno opremljeno: **100 EUR/m²** (2-krat).
- Zazidljivo zemljišče v Malih Braslovčah; možnost graditve 9 enodružinskih hiš, velikosti tlorisne površine do 13 m · 15 m, etažnost P+IP (izkoriščeno podstrešje); zemljišče bo komunalno opremljeno: **100 EUR/m²** (cena ne vključuje davka DDV).

Objave na **Bolha.com**: (podjetje TANAL GORŠAK nepremičnine k.d., oktober 2008, Logatec, PE Ljubljana)

- Zazidljivo zemljišče, kraj Male Braslovče, zemljiška knjiga urejena; ravno, sončno zemljišče, v lepi okolici ob reki Savinji; možnost graditve 9 enodružinskih hiš, tlorisa 13 m · 15 m, etažnost P+IP (izkoriščena podstreha); zemljišče bo komunalno opremljeno, v ceni je plačan komunalni prispevek za 9 hiš: **110 EUR/m²** (brez 20% DDV).
- Zazidljivo zemljišče, kraj Male Braslovče, zemljiška knjiga urejena; ravno in sončno zemljišče, v lepi zeleni okolici ob reki Savinji; možnost postavitve enodružinske hiše, velikosti 13 m · 15 m, etažnost P+IP (izkoriščena podstreha); zemljišče bo komunalno opremljeno, v ceni je plačan komunalni prispevek za enodružinsko hišo: **110 EUR/m²** (brez 20% DDV).
- Zazidljivo zemljišče, kraj Male Braslovče, zemljiška knjiga urejena; ravno, sončno zemljišče, v lepi zeleni okolici ob reki Savinji; možnost postavitve enodružinske hiše, velikosti 13 m · 15 m, etažnost P+IP (izkoriščena podstreha); zemljišče bo komunalno opremljeno, cena je s plačanim komunalnim prispevkom za gradnjo hiše: **110 EUR/m²** (brez 20% DDV).

Ponudbe v višini 100 EUR/m² so se v pol leta povišale na 110 EUR/m² in v naslednjem polletju padle na 95 EUR/m². Te ponudbe po 110 (prej 100) EUR/m² predstavljajo

spreminjanje vrednosti obravnavanega območja, saj gre za vikend naselje ob Savinji, za devet hiš $13 \text{ m} \cdot 15 \text{ m}$. Ker je znan podatek investitorja, ki prodaja opremljene parcele, in so trije primeri ponudb, objavljeni predvidoma za zemljišče na obravnavanem območju v Malih Braslovčah, je cena **95 EUR/m²** (brez DDV) upoštevana kot ocenjena vrednost komunalno opremljenega zemljišča. Komunalni prispevek, ki predstavlja prispevek za stroške komunalne opreme, je vključen v nakupno ceno 95 EUR/m², zato velja vrednost za komunalno popolnoma opremljeno zemljišče (s plačanim komunalnim prispevkom). Z nakupom zemljišča bo komunalni prispevek poravnan.

Vrednost komunalno opremljenega zemljišča je oglaševana cena opremljenih zemljišč na trgu nepremičnin. Investitor prodaja opremljena zemljišč po **95 EUR/m²**, brez DDV, v času datuma primerjave. Kasneje se cena zniža.

$$V_o = 95 \text{ EUR/m}^2$$

Prispevek k vrednosti zemljišč

Razlika ocenjenih vrednosti opremljenega in neopremljenega zemljišča predstavlja prispevek k vrednosti zemljišč:

$$PV = V_o - V_n = 95 \text{ EUR/m}^2 - 50,57 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 44,43 \text{ EUR/m}^2$$

5.8.6 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti

Trije obravnavani parametri, revalorizirani na junij 2009, so prikazani kot vrednosti na površinsko enoto (EUR/m²) in medsebojno primerjani. Primerjava je prikazana tudi na grafikonu v poglavju 7.

- Predvidena komunalna oprema: C, V, K, E, JR, TK, O.
- Stroški komunalne opreme: 32,04 EUR/m².
- Komunalni prispevek: 32,20 EUR/m².
- Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča: 44,43 EUR/m².

V primerjavi s stroški komunalne opreme (32,04 EUR/m²) za 9 parcel in komunalnim prispevkom (32,20 EUR/m²), ki sta podobna, je prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišč (44,43 EUR/m²) značilno višji. Prispevek k vrednosti je večji (tudi zato), ker vrednosti opremljenih zemljišč niso določene na podlagi dejanskih stroškov opreme in urbanistične pogodbe, kot je komunalni prispevek, ampak na podlagi postavljenih cen na trgu nepremičnin. Glavni razlog za odstopanje prispevka vrednosti od stroškov je predvidoma dobiček pri investiciji v komunalno opremo stavbnih zemljišč, ki ga nepremičninsko podjetje vključi v prodajno ceno zazidljivih zemljišč. Vikend naselje še ni zgrajeno, vendar je komunalna oprema po večini zaključena in v prodaji so opremljena zemljišča, za katera so stroški komunalne opreme za kupca poravnani.

5.9 ŠMATEVŽ



Slika 26: Lega Občine Braslovče v Sloveniji; lega območja Šmatevž v Občini Braslovče (SURS, PISO, 2009)

Figure 26: Location of the municipality Braslovče in Slovenia; location of the area Šmatevž in the municipality Braslovče (SORS, GISM, 2009)

5.9.1 Predstavitev območja

Lega območja

Lokalna skupnost: Občina Braslovče

Katastrska občina: Šmatevž



Slika 27: Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Šmatevž je označena z rdečo črto, 10 in 6 (južneje) parcel (PISO, 2009)

Figure 27: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Šmatevž is marked with red line, 10 and 6 (more to the south) plots (GISM, 2009)

Opis območja

Obravnavano območje leži ob lokalni cesti, ki vodi iz občinskega središča Braslovče južno proti Gomilskemu, blizu avtoceste Ljubljana - Maribor, okrog 215 m od nadvoza lokalne ceste čez avtocesto. Razmeroma ravno območje je na zahodnem delu in v jugovzhodnem vogalu pozidano s stanovanjskimi stavbami in kmečkimi gospodarskimi objekti, z vmesnimi kmetijskimi površinami in drevjem. Vzhodni in južni rob sta občinski cesti (lokalna cesta in javna pot). Zahodni rob obravnavanega območja je vzhodna meja pozidanih parcel ob gozdu

na severozahodu in ob travniku na jugozahodu območja opremljanja. Osrednji del območja so travne in njivske površine, ki se nadaljujejo proti severu izven območja urejanja.



Slika 28: Prikaz območja Šmatevž v naravi z nove ceste na severozahodnem vogalu šestih novih parcel (Vlasta Miklavžin, 12.6.2009)

Figure 28: Display of the area Šmatevž from the new road in the northwestern corner of six new plots (Vlasta Miklavžin, 12.6.2009)

Prostorski akti, ki urejajo območje

- Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Občine Braslovče. UL RS št. 16/08.
- Odlok o Prostorskem redu Občine Braslovče. UL RS št. 16/08.
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Šmatevž. UL RS št. 14/05.

Namembnost, funkcija območja

V prostorskem planu občine je (poseljeni) del območja urejanja označen kot območje stanovanj, na večjem osrednjem delu je planska namenska raba še vedno kmetijsko zemljišče. Podrobnejša namembnost zemljišča, predvidena v spremembah zazidalnega načrta Šmatevž (ZN Šmatevž), je stanovanjska. V predvidenih stanovanjskih objektih je možna sprememba namembnosti za okolje nemotečo dejavnost po predhodni prostorski preveritvi in pod pogojem, da se ne poslabšajo bivalni pogoji. Celotno ureditveno območje ZN Šmatevž meri okoli 3,00 ha. Skupna površina parcel na območju opremljanja znaša 19.325,00 m², od tega za novo predvidene objekte 16.177,00 m². Skupna površina obstoječe ter novih dovoznih in internih cest je 2.489,3 m².

Območje je predvideno za gradnjo stanovanjskih objektov, na vzhodnem delu je definiranih štirinajst novih objektov ter na osrednjem zahodnem delu še štirje objekti med obstoječo

pozidavo, skupaj osemnajst. Tlorisne dimenzije prosto stoječih stanovanjskih hiš so 13 m · 11 m, na vzhodnem delu je etažnost P+IP, na zahodnem delu pa K+P+IP. Skupna ocenjena neto tlorisna površina znaša 5.699,23 m², od tega novo predvidenih objektov 3.854,23 m². Na območju je na datum primerjave v fazi gradnje šest hiš, za katere je investitor (podjetje BB GIB) kupil del območja ZN Šmatevž. Zdaj je zgrajenih vseh šest objektov (štirje dvojčki in dve individualni hiši) ter ena stanovanjska hiša severno in ena zahodno od območja.

5.9.2 Komunalna oprema

Komunalna infrastruktura je obravnavana v več dokumentih; podrobneje je infrastruktura opisana v prilogah (Priloga A):

- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Šmatevž. UL RS št. 14/05.
- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje, opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž. UL RS št. 87/08, 19/09.
- Urbanistična pogodba št. 01-2007, za realizacijo programa opremljanja zemljišča za gradnjo na območju zazidalnega načrta Šmatevž. April 2007. Naročnik Občina Braslovče, investitor NLB Leasing Velenje d.o.o., Velenje, in BB GIB d.o.o., Mali Vrh.
- Aneks št. 01/2009 k Urbanistični pogodbi Št.: 01/2007 za realizacijo programa opremljanja zemljišča za gradnjo na območju zazidalnega načrta Šmatevž. Junij 2009. Naročnik Občina Braslovče, investitor NLB Leasing Velenje d.o.o., Velenje, in BB GIB d.o.o., Mali Vrh.
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Dve stanovanjski hiši. Marec 2007. Št. projekta 6129. Velenje, Projektivni biro Velenje, d.d.
- Projekt za izvedbo. Prometna in komunalna ureditev na območju ZN Šmatevž. Mesec 2009. Št. projekta 072/06-02. Celje, Vizura Matko d.o.o.

Na obračunskem območju je že zgrajena naslednja komunalna infrastruktura: električno omrežje, vodovodno omrežje, telekomunikacijsko omrežje in dovozna cesta. Obstoječa komunalna infrastruktura je namenjena oskrbi obstoječih objektov, ki ležijo zahodno od

območja. Predvidena nova komunalna infrastruktura na območju opremljanja bo priključena na obstoječo in zajema:

- rekonstrukcijo obstoječe in izgradnjo novih dovoznih in internih cest,
- izgradnjo meteorne kanalizacije,
- izgradnjo fekalne kanalizacije s čistilno napravo zmogljivosti 100 PE,
- povečanje zmogljivosti obstoječega in izgradnjo novega vodovodnega omrežja s tremi nadzemnimi hidranti,
- izgradnjo javne razsvetljave z 20 svetili,
- izgradnjo električnega omrežja, vključno z demontažo obstoječega NN omrežja (330 m),
- izgradnjo telekomunikacijskega omrežja.

5.9.3 Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč

Za celo območje ZN Šmatevž je občina pripravila in kasneje spremenila program opremljanja. Za (jugovzhodni) del območja ZN je občina sklenila urbanistično pogodbo. V urbanistični pogodbi so definirani stroški gradnje dela komunalne opreme, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti (C, V, K). Za prometno in komunalno infrastrukturo je narejen projektantski popis in predračun v ponudbi za izdelavo infrastrukture. Občina je zagotovila PZI prometne in komunalne ureditve celega območja ZN. Komunalna oprema je prikazana tudi v DIIP, ki ga je investitor izdelal za gradnjo prvotno načrtovanih šestih dvojčkov in štirih individualnih hiš na vzhodu ZN. Električno omrežje (E) je prikazano v PGD investitorja za dve prvotno zgrajeni stanovanjski hiši. Po spremembi namena investicije šestih namesto desetih objektov je bil podpisan aneks k urbanistični pogodbi. Investitor bo zgradil komunalno opremo, ki bo služila širšemu območju ZN, ne le njegovim šest parcelam.

Površina gradbenih parcel: 4.890,95 m² (6 parcel, v lasti investitorja), 8.366 m² (10 parcel, po urbanistični pogodbi), 16.177,00 m² (skupna površina iz programa opremljanja za novo predvidene stavbe na območju opremljanja ZN).

V naslednji preglednici so prikazani številni viri s stroški komunalne opreme in njihovim preračunom na enoto površine gradbenih parcel.

Preglednica 23 Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Šmatevž

Table 23: Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Šmatevž

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
Program opremljanja (sep. 2008, mar. 2009)	696.392	C, V, K, E, JR, TK	43,05
PGD (marec 2007)	43.504,11	E	28,87
PZI za ZN (marec 2009)	423.540,53 (z DDV)	C, V, K	
Projektantski popis in predračun (10 objektov) (december 2007)	190.423,96 (z DDV)	C, V, K, JR	22,76
DIIP (10 objektov) (december 2007)	1.959.509 (brez DDV)	C, V, K, E	234,22
Urbanistična pogodba - 10 objektov (april 2007)	261.371 (z DDV)	C, V, K, JR	31,24
Aneks k pogodbi - 6 parcel (april 2009)	151.107,76 (z DDV)	C, V, K	30,90

Presoja podatkov in dejanski stroški

Za območje Šmatevž je narejen program opremljanja, v katerem so navedeni skupni stroški komunalnega opremljanja. To je edini vir stroškov opremljanja celotnega območja ZN in celotne komunalne opreme. Stroški komunalne in prometne ureditve celega območja ZN so razčlenjeni in prikazani v projektantskem popisu in predračunu ter v PZI. Za investicijo deset objektov na jugovzhodnem delu ZN Šmatevž je bila sklenjena urbanistična pogodba in narejen dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP). V urbanistični pogodbi, ki je skladna s programom opremljanja, so opredeljeni predvideni skupni stroški za prometno in komunalno opremljanje območja investicije deset parcel. Urbanistična pogodba vsebuje predvidene dejanske stroške za ceste, kanalizacijo in vodovod za deset objektov. V DIIP je prikazan poslovni izid investiranja do III. gradbene faze, ki ne prikaže stroškov po vrstah

komunalne opreme. Investitor je spremenil načrt investicije desetih v šest objektov, vendar bo oprema služila širšemu območju, vsaj prvotno predvidenim deset objektom.

URBANISTIČNA POGODBA Št. 01-2007 za realizacijo programa opremljanja zemljišča za gradnjo na območju zazidalnega načrta Šmatevž. April 2007. Med naročnikom Občino Braslovče ter investitorjema – dajalcem kredita NLB Leasing Velenje d.o.o. in podjetjem BB GIB d.o.o. April 2007. Braslovče, Občina Braslovče, Velenje, NLB Leasing Velenje d.o.o., Mali Vrh, BB GIB.

Aneks št.: 01/2009 k urbanistični pogodbi Št.: 01/2007 za realizacijo programa opremljanja zemljišča za gradnjo na območju zazidalnega načrta Šmatevž. Junij 2009. Naročnik Občina Braslovče, Braslovče, investitor – dajalec kredita NLB Leasing Velenje d.o.o., Velenje, in podjetjem BB GIB d.o.o., Mali Vrh.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Dve stanovanjski hiši. Načrt električnih inštalacij in električne opreme št. 6129. Marec 2007. Št. 6129. Velenje, Projektivni biro Velenje d.d.

Dve stranki nastopata kot investitor za realizacijo odloka o programu opremljanja za del območja ZN Šmatevž. Pogodba je bila sklenjena z namenom opremljanja zemljišč za gradnjo 10 stanovanjskih objektov – na vzhodnem območju ZN Šmatevž. Kasneje je prišlo do spremembe glede števila predvidenih objektov v šest stanovanjskih objektov in skladno s spremembo je bil podpisan Aneks k pogodbi. Električno omrežje, vključno z demontažo obstoječega NN omrežja in TK omrežja, ni lokalna javna infrastruktura in ni predmet urbanistične pogodbe, zato so stroški za celotno električno opremo povzeti po PGD za dva nova objekta.

- Skupno ugotovljena vrednost zmanjšane obsega del – vrednost pogodbenih del z 20% DDV po Aneksu št. 01 predstavlja dejanske stroške za 6 objekt iz aneksa k urbanistični pogodbi: 151.107,76 EUR, revalorizirajo se z indeksom I.

Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij } 2009 / \text{april } 2008) = 115,6/113,8 = 1,016$$

- Stroški električnih inštalacij in električne opreme: 43.504,11 EUR, revalorizirajo se z indeksom I na junij 2009.

$$I (\text{junij } 2009 / \text{marec } 2007) = 115,6/106,5 = 1,085$$

- Izračunana je višina stroškov izgradnje nove komunalne infrastrukture, vključno z električnim omrežjem, za 6 novih hiš, in preračunana na površinsko enoto.

Dejanski skupni stroški za šest (6) objektov so ocenjeni kot vsota revaloriziranih stroškov iz urbanistične pogodbe oziroma aneksa k urbanistični pogodbi za ceste, vodovod in kanalizacijo ter stroškov električne opreme iz PGD za dve stanovanjski hiši:

$$S_d = S(C, V, K) \cdot I + S(E) \cdot I$$

$$S_d = 153.525,48 + 47.201,96 = \mathbf{200.727,44 \text{ EUR}}$$

Preglednica 24: Predlog investitorja glede izvedbe infrastrukture za šest (6) novih objektov, s podatki o stroških za tri (3) vrste komunalne infrastrukture, navedenih v Aneksu; dolžina in strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)

Table 24: Investor's advice on the implementation of infrastructure of six (6) new buildings, with information on costs of three (3) types of municipal infrastructure indicated in Annex; length and cost of unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)

Komunalna infrastruktura	Dolžina vodov (m)	Stroški (EUR)	S/D (EUR/m)	Opomba – izračun
Dovozna cesta C1	153,52	62.634,00	408,0	Brez asfaltiranja in robnikov
Meteorna kanalizacija J1-J10	102	20,174,00	237,1	Celotna vrednost iz P.O.
Fekalna kanalizacija od ČN do JF6	197	11.848,00		Celotna vrednost iz P.O.
od JF4 do JF20	104,50	6.250,00		Celotna vrednost iz P.O.
od JF6 do JF7	64,50	2.562,59		Izračun: $28m \cdot 55,55 \text{ EUR} + 1.007,19 \text{ EUR}$
Čistilna naprava	-	30.045,00		Celotna vrednost iz P.O.
Vodovod	115,06			152,9
vod 2	115,06	16.068,13	Izračun: $115,06 \text{ m} \cdot 139,65 \text{ EUR}$	
2 hidranta	-	1.526,04	Izračun: $763,02,06 \text{ m EUR} \cdot 2$	
SKUPAJ (C, V, K)		151.107,76		
SKUPAJ (Električno omrežje)	485	43.504,11	89,7	Delno strošek investitorja

Preglednica 25: Predračun za nizkonapetostno električno omrežje iz PGD projekta za dve hiši
Table 25: An estimate of low tension electricity network from the DCPm for two houses

Popis materiala in montažnih del	Stroški (EUR)
Razdelilniki in omarice	3.213,15
NN kabelski priključek	34.616,51
10% drobni material, nabava, transport	3.782,97
5% meritve in nadzor	1.891,48
SKUPAJ (Elektro omrežje)	43.504,11

Iz ocene navedenih virov podatkov sledi, da so stroški izgradnje nove komunalne opreme na celem območju glede na program opremljanja 696.392 EUR, kar na enoto pomeni 43,05 EUR/m². Za manjše območje investiranja za 10 hiš so ocenjeni v urbanistični pogodbi na 261.371 EUR ali 31,24 EUR/m². Najnovejši vir – predlog investitorja za 6 hiš kaže dejanske stroške v višini **151.107,76** EUR oziroma 30,90 EUR/m² gradbenih parcel. Prišteti je potrebno še stroške za električno opremo v višini **43.504,11** EUR ali 8,89 EUR/m² površine 6 parcel, zato se stroški povečajo na **39,79** EUR/m² (za 6 parcel).

Stroški so podrobneje opisani v prilogah (Priloga B).

Revalorizirani stroški in preračun na enoto mere na datum junij 2009:

- Dejanski (revalorizirani) stroški komunalnega opremljanja območja Šmatevž s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko: **200.727,44** EUR.
- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: **41,04** EUR/m², z DDV in revalorizirani za 6 objektov.

5.9.4 Komunalni prispevek

Pravne podlage

Za območje cele občine je narejen program opremljanja z merili za odmero komunalnega prispevka. Za območje individualnih stanovanjskih hiš, ki ga opredeljujejo spremembe in dopolnitve ZN Šmatevž, je bil po tem narejen in z odlokom sprejet ter kasneje popravljen program opremljanja, na podlagi katerega se obračunava komunalni prispevek.

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče. UL RS št. 59/08, 31/10.

- Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje, opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž. UL RS št. 87/08, 19/09.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

Vsi parametri in formula za izračun komunalnega prispevka zavezancem so opredeljeni v odloku o programu opremljanja za območje ZN Šmatevž. Opredeljeni so parametri za novo komunalno opremo in privzeti parametri za obstoječo opremo iz odloka za celo občino Braslovče.

- Obračunski stroški investicije predstavljajo skupne stroške, zmanjšane za sofinanciranje drugih za izvedbo predvidene komunalne infrastrukture. Obračunska vrednost investicije, skladno z odlokom o programu opremljanja za območje Šmatevž, je: 619.391 EUR, od tega 351.210 EUR za novo pozidavo.
- Obračunski stroški so razdeljeni na dve različni obračunski območji: ZN Šmatevž (za obstoječe objekte) in Nova pozidava (za nove objekte). Stroški so za obe obračunski območji posebej preračunani na enoto skupne površine parcel in enoto skupne neto tlorisne površine objektov na obračunskem območju – preračun na enoto mere.
- Površina gradbenih parcel: 16.177,00 m², neto tlorisna površina objektov: 3.854,23 m² (za novo pozidavo znotraj celega območja ZN).
- Površina gradbenih parcel: 8.366 m², neto tlorisna površina objektov: 2.229,40 m² (za del ZN, območje opremljanja investitorja, po urbanistični pogodbi za 10 hiš).
- Površina gradbenih parcel: 4.890,95 m², neto tlorisna površina objektov: 1.361,20 m² (za del ZN, območje opremljanja investitorja, po aneksu k pogodbi za 6 hiš).

Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo predvideno komunalno opremo – odlok za opremljanje območja Šmatevž:

- dve obračunski območji: ZN Šmatevž in Nova pozidava
- obračunski stroški za gradnjo komunalne opreme, gospodarske javne infrastrukture, posebej za obe obračunski območji
- preračun obračunskih stroškov po obračunskih območjih na enoto mere: $C_p = C_p(\text{nova}) + C_p(\text{obstoječa})$ in $C_t = C_t(\text{nova}) + C_t(\text{obstoječa})$ (v EUR/m² v naslednji preglednici)

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,5:0,5
- faktor dejavnosti za stanovanjsko gradnjo: 1,0
faktor dejavnosti za gradnjo garaž (garaže izven stavb): 0,70
faktor dejavnosti za nestanovanjske stavbe: 1,10
- indeksiranje (revalorizacija): I (junij 2009 / 31.06.2008) = 115,6/113,8 = 1,016

Preglednica 26: Povprečni stroški – skupno za vse vrste nove komunalne infrastrukture po posameznih obračunskih območjih, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Šmatevž

Table 26: Average costs – the same for all types of new municipal infrastructure by individual accounting areas, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area Šmatevž

Obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere	Cp	Ct
Komunalna oprema za obravnavano območje – ZN Šmatevž	9,20	31,20
Komunalna oprema za obravnavano območje – Nova pozidava	21,71	91,12

Preglednica 27: Preračun obračunskih stroškov na merske enote po posameznih vrstah komunalne opreme, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Občine Braslovče in naselja Šmatevž za vodovod

Table 27: Calculation of accounting costs per measure units by individual types of municipal infrastructure, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area of the Municipality Braslovče and the settlement Šmatevž in regard to water supply

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Naselje	Cpi	Cti
Cestno omrežje	OC	vsi	8,40	29,35
Javna razsvetljava	OJR	vsi	0,08	0,28
Javne površine	OJP	vsi	0,18	0,64
Vodovodno omrežje	OV1	... Šmatevž ...	0,67	2,36
Ekološki otoki	OEO	vsi	0,00	0,01
SKUPAJ			9,33	32,64

Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, povzeto iz odloka za območje cele Občine Braslovče:

- obračunska območja za cestno omrežje, javno razsvetljavo, javne površine in ekološke otoke: OC, OJR, OJP, OEO (vsi – vsa naselja v občini), vodovodno omrežje: OV1 (za naselje Šmatevž)
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: C_p in C_t (v prejšnji preglednici); parametra sta vsota prispevkov za posamezne vrste komunalne opreme
- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,5:0,5
- faktor dejavnosti za gradnjo stanovanjskih objektov: 0,7

Višina komunalnega prispevka za obstoječe objekte znotraj območja ZN se na podlagi odloka o komunalnem prispevku izračunava in odmerja po obračunskem območju »ZN Šmatevž«, za nove objekte pa po obračunskem območju »Nova pozidava«. Prispevek za obe vrsti objektov vključuje novo in obstoječo opremo. Prispevek za območje nove poselitve je višji, ker v prispevku za obstoječe objekte nekateri stroški niso vračunani, ampak se upoštevajo le v komunalnem prispevku nove pozidave. Prispevek za novo opremo je na območju »Nova pozidava« skoraj trikrat tolikšen kot za obstoječo opremo, na območju »ZN Šmatevž« pa je prispevek za novo opremo dobrih 1,5-krat tolikšen kot za obstoječo opremo. Za investitorjevo območje 6 novih hiš je komunalni prispevek za obstoječo in novo opremo po odloku za Šmatevž 162.700,82 EUR ali **33,27** EUR/m².

Skupna višina komunalnega prispevka za vsako obračunsko območje predstavlja seštevek:

- komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, izračunanega po Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče (UL RS št. 59/08, 31/10), iz katerega so povzeti povprečni stroški na enoto mere po posameznih vrstah komunalne opreme ter po posameznih obračunskih območjih,
- komunalnega prispevka za novo predvideno ali rekonstruirano komunalno opremo, izračunanega po merilih, določenih z odlokom za ZN Šmatevž.

Kot plačilo dela komunalnega prispevka se šteje tudi sklenitev pogodbe o opremljanju dela ali celotne predvidene komunalne opreme, v skladu z ZN in izdelano projektno dokumentacijo ter v kvaliteti, ki omogoča prenos zgrajene komunalne infrastrukture v upravljanje izvajalcem javnih služb na območju občine.

V urbanistični pogodbi med investitorjem, ki sam opremlja, in občino je izračunana višina komunalnega prispevka, ki ga mora investitor plačati za komunalno infrastrukturo na vzhodnem delu ZN Šmatevž. Skladno s podrobnejšimi merili za izračun komunalnega prispevka, na podlagi odloka o programu opremljanja, je bil določen komunalni prispevek za novo predvideno komunalno infrastrukturo za deset (10) parcel po urbanistični pogodbi podobno kot komunalni prispevek po odloku in z odločbo. Vložena sredstva investitorja predstavljajo plačilo tega komunalnega prispevka. Na podlagi podpisa pogodbe o opremljanju (urbanistične pogodbe) bo občina investitorju dala potrdilo o plačilu komunalnega prispevka. Zaradi spremembe v investiciji je bil podpisan aneks k pogodbi z novo določeno višino komunalnega prispevka za šest objektov. Dejanski (plačan) komunalni prispevek investitor poravna za šest (6) parcel oziroma objektov. Občini je dolžan plačati komunalni prispevek v višini 149.277,28 EUR ali **30,52 EUR/m²** parcele (gradbene parcele), kar je približno 60-odstotni del prispevka za 10 parcel v prvotni pogodbi.

5.9.5 Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Del ureditvenega območja LN Šmatevž je investitor kupil leta 2006 ter pričel z gradnjo v treh fazah. Investitor je zagotovil potrebno dokumentacijo za gradnjo, parcelacijo, gradbeno dovoljenje ter gradnjo objektov in zunanjo ureditev, ki obsega gradbena, obrtniška, zemeljska dela in izgradnjo komunalnih vodov in objektov. Projekt je na datum primerjave v II. fazi gradnje. Objekti I. faze načrtovane investicije so zgrajeni. Kasneje sledi še III. faza. V času izračuna in primerjave se oglašujejo in prodajajo nove hiše s parcelami, ki so zdaj prodane.

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč

Območje investicije v Šmatevžu je po podatkih investitorja gradnje v Šmatevžu, podjetja BB GIB d.o.o. iz Malega Vrha, bilo kupljeno novembra 2006 v višini 35 EUR/m² (brez DDV) in

s kritjem dodatnih stroškov 7.000 EUR (kompensacije), kar pomeni **42 EUR/m²** (brez DDV). Vrednost komunalno neopremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča bi po oceni istega nepremičninskega podjetja, ki gradi komunalno opremo in prodaja parcele, danes bila višine 50 – 60 EUR/m².

Ponudba na **Nepremicnine.net**: (15.12.2008)

- Zazidljivo zemljišče v naselju Šmatevž pri Gomilskem; v bližini avtoceste Ljubljana-Maribor, izvoz Šentrupert 4 km in izvoz Vransko 6 km daleč; parcela v ravnini, sončna lega, izredno lepa lokacija, bremen prosto: 50 EUR/m².

Na spletnem portalu tržnih ponudb (Nepremicnine.net) je bila v decembru 2008 objavljena prodajna ponudba (podjetje ELENA INVEST d.o.o., Celje) **50 EUR/m²** za neopremljeno zemljišče v naselju Šmatevž pri Gomilskem, kjer so parcele odmerjene in bo sprejet zazidalni načrt za predvidenih 13 – 17 objektov, etažnosti P + M in tlorisa 11 m · 13 m, ter bo občina zagotovila komunalno opremo. Komunalni prispevek je še potrebno plačati. Predvidoma gre za isti ZN Šmatevž, ki ureja obravnavano območje.

Vn = 50 EUR/m²

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč

Investitor je izbral gradnjo do III. podaljšane gradbene faze, zato se komunalno opremljena zemljišča (razen izjeme) ne prodajajo, v osnovi so namenjena za gradnjo in prodajo stanovanjskih hiš. Cena za stavbo z zemljiščem v povprečju znaša 275,34 EUR/m² gradbene parcele (DIIP za Šmatevž, november 2008).

Ponudba na **Nepremicnine.net**: (2.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče v naselju BRASLOVČE, ŠMATEVŽ, 647 m²; komunalno urejeno zemljišče (elektro omarica, vodovodni jašek, cevovod za telekomunikacije, fekalna in meteorna kanalizacija, cesta), s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem za objekt na slikah; lokacija se nahaja ob avtocesti Ljubljana-Maribor v naselju Šmatevž pri Gomilskem (občina Braslovče), do izvoza/uvoza Vransko na avtocesto je 5 km oziroma 5 minut vožnje z avtomobilom (približno enako do izvoza/uvoza Šentrupert),

Ljubljana – AC obroč je oddaljena cca. 25 min vožnje, Celje 15 km, Vransko 6 km; prodajna cena brez DDV je 60.000 EUR: 92,74 EUR/m² (brez DDV).

Po podatkih investitorja gradnje na območju Šmatevž je ena parcela z urejenim gradbenim dovoljenjem in plačanim komunalnim prispevkom v prodaji po 60.000 EUR za 647 m². Cena oziroma vrednost komunalno opremljenih parcel je tako ocenjena na **92,74 EUR/m²**. Sicer ni podatkov o dejanski ceni opremljenih nezazidanih parcel.

$$V_o = 92,74 \text{ EUR/m}^2$$

Prispevek k vrednosti zemljišč

Ocenjen prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč dobimo z razliko (ocenjene) vrednosti za opremljeno in nakupne cene neopremljenega zemljišča:

$$PV = V_o - V_n = 92,74 \text{ EUR/m}^2 - 50 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 42,74 \text{ EUR/m}^2$$

5.9.6 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti

Trije obravnavani parametri, revalorizirani na junij 2009, so prikazani kot številske vrednosti na površinsko enoto (EUR/m²) in medsebojno primerjani. Primerjava je prikazana tudi na grafikonu v poglavju 7.

- Predvidena komunalna oprema: C, V, K, E, JR.
- Stroški komunalne opreme: 41,04 EUR/m².
- Komunalni prispevek: 30,52 EUR/m².
- Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča: 42,74 EUR/m².

Komunalna oprema prispeva malenkost več k vrednosti zemljišč (42,74 EUR/m²), kot je dejanski strošek, določen v urbanistični pogodbi oziroma aneksu (41,04 EUR/m² (6 parcel)), ali še občutno več kot je komunalni prispevek za območje investicije (30,52 EUR/m² (6 parcel)), kar pomeni, da v tem primeru trg nepremičnin najvišje vrednoti komunalno opremo.

5.10 VINSKA GORA



Slika 29: Lega Mestne občine Velenje v Sloveniji; lega območja Vinska Gora v Mestni občini Velenje (SURS, PISO, 2009)

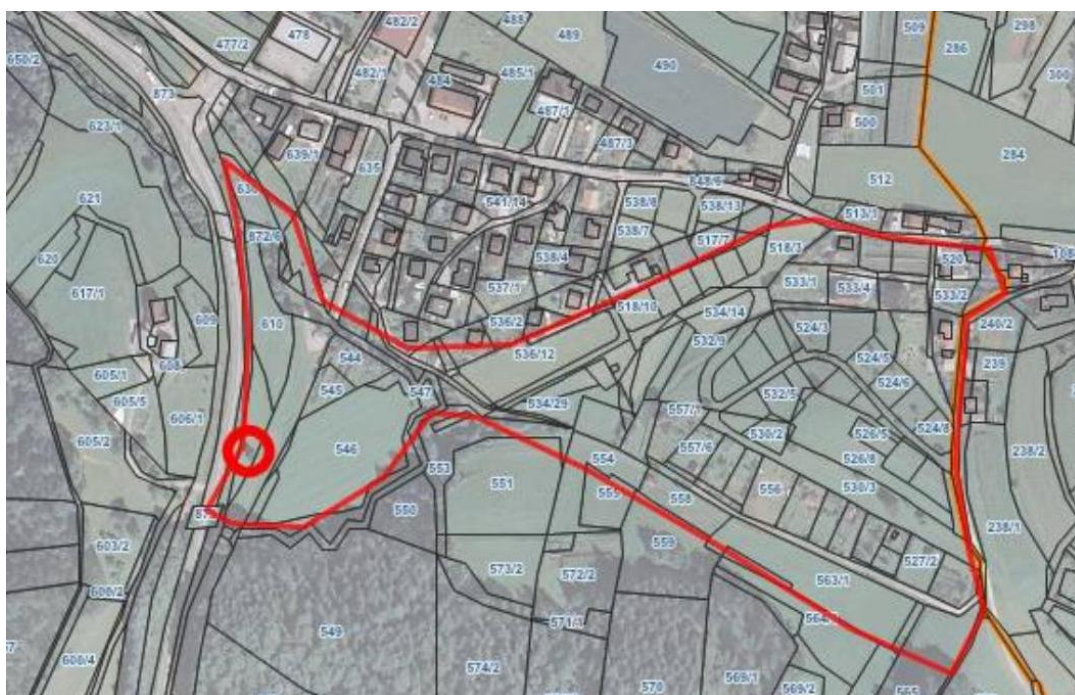
Figure 29: Location of the municipality Velenje in Slovenia; location of the area Vinska Gora in the municipality Velenje (SORS, GISM, 2009)

5.10.1 Predstavitev območja

Lega območja

Lokalna skupnost: Mestna občina Velenje

Katastrska občina: Vinska Gora



Slika 30: Izrez iz zemljiškega katastra in digitalnega ortofoto načrta; meja območja Vinska Gora je označena z rdečo črto (PISO, 2009)

Figure 30: Cutting from the land register and digital orthophoto plan; the border of the area Vinska Gora is marked with red line (GISM, 2009)

Opis območja

Območje Vinska Gora se nahaja v sklopu osrednjega dela naselja Vinska gora, neposredno ob državni cesti Velenje – Arja vas. V obravnavanem območju je ena dvosmerna cesta, ki se posredno navezuje na osrednjo cesto skozi naselje. Središče naselja Vinska Gora je od občinskega središča Velenje oddaljeno približno 6,0 km. Potok Pirešica deli površino na dve območji A (vzhodno) in B (zahodno). Prvo območje (A) meji na severu na cesto skozi naselje Vinska Gora, na vzhodu na skupino stanovanjskih hiš ter drugje na kmetijske površine in potok (zahodno). Drugo območje (B) meji na potok (vzhodno) in gozd, na zahodu je regionalna cesta Velenje – Arja vas, severno območje ponovno zamejuje potok Pirešica oziroma stanovanjske hiše v naselju Vinska Gora, vse do občinske ceste. Na obravnavanem območju že stoji samostojni stanovanjski objekt in nekaj manjših pomožnih objektov, sicer območje Vinska Gora ni pozidano in ni komunalno opremljeno.



Slika 31: Prikaz območja Vinska Gora v naravi z griča preko ceste na zahodni meji (Boštjan Kovač, 17.6.2009)

Figure 31: Display of the area Vinska Gora from a hill across the road on the western border (Boštjan Kovač, 17.6.2009)

Prostorski akti, ki urejajo območje

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Velenje za obdobje 1986 – 2000, dopolnjen 1988 in 1990 ter družbenega plana občine Velenje za obdobje 1986 – 1990 in sprememb in dopolnitev planskih aktov dela občine Žalec za območje Mestne občine Velenje – dopolnjen 2002, 2009. UL RS št. 21/90, 34/92 – za dele bivše občine Žalec, UV MOV št. 17/88, 7/01 in 13/04, 17/10.
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Vinska Gora 2. UV MOV št. 11/07.

Namembnost, funkcija območja

Območje lokacijskega načrta (LN) se nahaja v ureditvenem območju Vinska gora 2. LN Vinska Gora 2 je razdeljen na solesko stanovanjskih hiš v območju urejanja A in poslovnih objektov v območju urejanja B. Območji z oznakama A in B deli potok Pirešica. V območju A se omogoča gradnja 40 enodružinskih stanovanjskih hiš in 13 stanovanjskih objektov, s po dvema ločenima bivalnima enotama (dvojčki), skupaj 66 enodružinskih stanovanjskih enot. V območju B so predvideni trije poslovni objekti za storitvene, trgovske in poslovne dejavnosti s pripadajočimi zunanji površinami in lokalna čistilna naprava za odpadne vode za 800 PE, ki je namenjena celotnemu ureditvenemu območju Vinska gora 2 in tudi širše.

Skupna površina območja LN Vinska Gora 2 obsega 63.535 m² površin, od tega je 39.452 m² gradbenih parcel namenjenih novogradnji (vsota ocenjenih površin gradbenih parcel), 15.836,40 m² površin cestnemu omrežju, ekološkim otokom, trafo postaji in čistilni napravi, 7.195 m² površine je vodotok, obstoječi objekt pa stoji na parceli v velikosti 1.051 m². Območje A meri približno 46.600 m² in območje B okoli 18.440 m². Površina gradbenih parcel v stanovanjskem delu meri **33.802,3 m²**.

V ureditvenem območju LN so načrtovani predvideni stanovanjski in poslovni objekti, vključno s površinami in ureditvami za njihovo nemoteno rabo (zunanja in komunalna ureditev ter parkirišča) ter območje obstoječega potoka z brežinami. Največja etažnost predvidenih stanovanjskih objektov je K+P+IP (klet + pritličje + izkoriščeno podstrešje). Dopustna je ureditev dela (do ene tretjine neto površine) predvidenega stanovanjskega objekta v poslovne namene. Dovoljene so poslovne dejavnosti, ki ne povzročajo večje dostave, bistvenega povečanja obiska ter povečanja hrupa in prometa v bivalnem okolju. Vsota ocenjenih neto tlorisnih površin vseh objektov znaša 21.227 m², od tega pripada **14.374 m²** stanovanjskim objektom, 6.853 m² pa poslovnim objektom.

5.10.2 Komunalna oprema

Opremljanje obravnavanega območja s komunalno opremo je prikazano v naslednjih dokumentih, podrobneje je komunalna oprema opisana v prilogah (Priloga A):

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Vinska Gora 2. UV MOV št. 11/07.
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje lokacijskega načrta Vinska Gora – 2. UV MOV št. 18/08, 22/08.
- Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju lokacijskega načrta Vinska Gora – 2. April 2008. Št. projekta PO-5781. Velenje, BRP Konstruktivski biro Skornšek d.o.o.

Navedeno območje LN se bo v celoti na novo komunalno opremilo. Območje opremljanja obsega naslednje komunalne objekte in naprave prometne, energetske in komunalne infrastrukture, opredeljene v programu opremljanja:

- Primarna komunalna oprema (delno):
 - čistilna naprava,
 - kanalizacijsko omrežje – fekalna kanalizacija,
 - plinovodno omrežje (informativno).
- Sekundarna komunalna oprema:
 - ceste in pločniki,
 - elektro omrežje – javna razsvetljava,
 - elektro in telekomunikacijski koridor,
 - vodovodno omrežje,
 - plinovodno omrežje (informativno),
 - kanalizacijsko omrežje – fekalna in meteorna kanalizacija,
 - ekološki otok brez kontejnerjev za odpadke.

5.10.3 Stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč

Za komunalno opremljenost območja Vinska Gora je mestna občina naročila program opremljanja, ki vsebuje oceno skupnih stroškov. Območje je še komunalno neopremljeno in mestna občina še ni pričela s pripravo PGD projekta. Izdelava PGD se bo pričela po odločitvi občine glede čistilne naprave.

Površina gradbenih parcel: 39.452 m²

Preglednica 28: Stroški in vrste komunalne opreme ter preračun na enoto površine gradbene parcele v posameznih virih podatkov; za območje Vinska Gora

Table 28: Costs and types of municipal infrastructure and calculation per unit of building plot area according to individual information sources; for the area Vinska Gora

Vrsta dokumentacije (datum)	Stroški (EUR)	Vrste komunalne opreme	Stroški na enoto površine gradbenih parcel (EUR/m ²)
Program opremljanja (april 2008)	5.311.435 (z DDV)	C, V, K, E, JR, TK, EO	134,63
PGD (junij, julij 2009)	še ni podatka; pred začetkom priprave	C, V, K, E, JR, TK, EO	-

Presoja podatkov in dejanski stroški

Za območje Vinska Gora je narejen program opremljanja, v katerem so navedeni skupni stroški komunalnega opremljanja. To je edini vir stroškov opremljanja celotnega območja. Niso še kupljena vsa zemljišča za gradnjo komunalne opreme in ponudbe izvajalcev izgradnje opreme še niso pridobljene, zato dejanski stroški izvedbe še niso znani. Iz navedenih virov podatkov povzamemo ocenjene skupne stroške izgradnje nove komunalne opreme na celem območju (stanovanjskem in poslovnem). Komunalna oprema (tip, materiali objektov in naprav) je za stanovanjski in poslovni del LN Vinska Gora 2 enaka, zato veljajo isti stroški na enoto. Samo za stanovanjski del območja bi lahko ocenili stroške kot sorazmerni del stroškov glede na dolžino komunalnih vodov v stanovanjskem delu območja Vinska Gora. Stroški se revalorizirajo z indeksom I.

Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij } 2009 / \text{april } 2008) = 115,6/113,8 = 1,016$$

Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju lokacijskega načrta Vinska Gora – 2. April 2008. Št. projekta PO-5781. Velenje, BRP Konstrukcijski biro Skornšek d.o.o.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje lokacijskega načrta Vinska Gora – 2. UV MOV št. 18/08, 22/08.

Skupni stroški investicije znašajo za ceste, javno razsvetljava, elektro in TK koridor, vodovod, fekalno in meteorno kanalizacijo, ekološke otoke in plinovod: **5.311.435** EUR, z DDV. Vključeni so stroški izgradnje gospodarske javne infrastrukture, vključno s plinovodom, ter ostali stroški investicije, kot so stroški izdelave dokumentacije, programa opremljanja, odkupa zemljišč za GJI, razpisa in nadzora gradnje.

- Indeks I (SURS, junij 2009) za revalorizacijo:

$$I (\text{junij } 2009 / \text{december } 2008) = 115,6/115,6 = 1.$$

- Skupna površina vseh zemljišč za gradnjo: $PP = 39.452 \text{ m}^2$.
- Skupni stroški investicije: $S = 5.311.435 \text{ EUR}$.
- Skupni stroški investicije na površinsko enoto stavbnih zemljišč: $S = 134,63 \text{ EUR/m}^2$, z DDV.

Preglednica 29: Stroški in izmerjena dolžina komunalnih vodov v programu opremljanja; strošek dolžinske enote komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike)

Table 29: Costs and measured length of communal lines in the program of equipping; cost per unit of length of communal lines (roads, water supply, sewer, electricity)

Vrsta komunalne opreme	Dolžina vodov (m)	Stroški (EUR)	S/D (EUR/m)
Cestno omrežje	1.637,3	1.341.525	819,4
Fekalno kanalizacijsko omrežje	1.697,2	389.550	330,0
Meteorno kanalizacijsko omrežje	1.586,1	446.785	
Čistilna naprava	-	247.024	
Vodovodno omrežje	1.478,7	1.004.658	679,4
Električno omrežje (60% S(E,TK))	1.319,0	53.980,8	40,9
SKUPAJ		161.749,01	

Ocenjeni skupni stroški izgradnje nove komunalne opreme na celem območju (stanovanjskem in poslovnem) znašajo **5.311.435** EUR, kar na enoto površine pomeni 134,63 EUR/m².

Stroški so podrobneje opisani v prilogah (Priloga B).

Revalorizirani stroški in preračun na enoto mere na datum junij 2009:

- Stroški komunalnega opremljanja po programu opremljanja območja Vinska Gora s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljava, telekomunikacijami in ekološkimi otoki: **5.311.435** EUR, revalorizirano **5.396.417,90** EUR.
- Preračun stroškov (po programu opremljanja) na enoto površine gradbenih parcel: 134,63 EUR/m², z DDV, revalorizirano **136,78** EUR/m².

5.10.4 Komunalni prispevek

Pravne podlage

Za Mestno občino Velenje je narejen program opremljanja z odlokom za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Posebej za območje LN Vinska Gora 2 je narejen program opremljanja, na podlagi katerega se pripravlja odlok (v fazi predloga) za obračunavanje komunalnega prispevka za obstoječo in predvideno komunalno opremo na tem območju. Obstoječa komunalna oprema je v programu za obravnavano

območje označena in ovrednotena skladno z odlokom o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo v celi mestni občini, iz katerega program opremljanja za LN Vinska Gora 2 povzema podlage za odmero komunalnega prispevka. Privzeti so parametri za primarno obstoječe cestno omrežje v naselju Vinska Gora, javne odprte in zelene površine in površine za ravnanje z odpadki.

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje lokacijskega načrta Vinska Gora - 2. UV MOV št. 18/08, 22/08.
- Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Velenje. UV MOV št. 13/07.

Podlage za odmero komunalnega prispevka

Vsi parametri in formula za izračun komunalnega prispevka zavezancem so opredeljeni v odloku o programu opremljanja za območje LN Vinska Gora 2.

- Obračunski stroški investicije so del skupnih stroškov investicije, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in so podlaga za odmero komunalnega prispevka. Obračunski stroški investicije, skladno s programom opremljanja za območje Vinska Gora, je: 3.678.984 EUR.
- Obračunski stroški so preračunani na enoto površine parcel in enoto neto tlorisne površine objektov na območju opremljanja – preračun na enoto mere.
- Površina gradbenih parcel: 39.452 m², neto tlorisna površina objektov: 21.227 m² (za vse predvidene objekte).
- Površina gradbenih parcel: 33.802,3 m², neto tlorisna površina objektov: 14.374 m² (za stanovanjski del območja ZN Vinska Gora 2, ocena površin za 66 stanovanjskih objektov po podatkih projektanta zazidalnega načrta podjetje BRP d.o.o.).

Območje Vinske Gore je podrobno razdeljeno na veliko obračunskih območij za posamezne vrste komunalne opreme.

Preglednica 30: Cena opremljanja, povprečni stroški, za posamezna obračunska območja vrst komunalne opreme in skupno za vse vrste komunalne infrastrukture, EUR/m² parcele in EUR/m² neto tlorisne površine objekta, na območju Vinska Gora

Table 30: Price of equipping, average costs of individual accounting areas for types of municipal infrastructure and the same for all types of municipal infrastructure together, EUR/m² of plot and EUR/m² of net ground plan area of the building, in the area Vinska Gora

Obračunski stroški komunalne opreme na enoto mere		Cpi	Cti
Obračunsko območje	Oznaka		
Občinske ceste v območju LN	OC1	20,28	37,69
Primarno obstoječe cestno omrežje v naselju Vinska Gora	CE_2	1,96	6,24
Javne odprte in zelene površine	JZ_2	0,48	2,06
Javna razsvetljava	OJR	0	0
Elektro in telekomunikacijska kanalizacija	OE in TK	0,44	4,24
Vodovodno omrežje v območju LN	OV1	6,45	12,00
Primarna fekalna kanalizacija	OFK1	0	0
Sekundarna fekalna kanalizacija v območju LN	OFK2	6,56	12,19
Sekundarna meteorna kanalizacija v območju LN	OMK1	11,32	21,05
Čistilna naprava	OČN	0	0
Ekološki otok	OEO	0,27	0,50
Površine za ravnanje z odpadki	RO_1	0,29	0,89
SKUPAJ		48,04	182,51

Podlage za odmero komunalnega prispevka – odlok za opremljanje območja Vinska Gora:

- eno ureditveno območje Vinska Gora: celo območje za vse vrste komunalne opreme; za obstoječo opremo so območja širša in parametri so privzeti
- 12 obračunskih območij za vse vrste komunalne opreme: cestno omrežje, javna razsvetljava, elektro in telekomunikacijski koridor, vodovodno, kanalizacijsko omrežje, čistilna naprava, ekološki otok; brez plinovodnega omrežja (v prejšnji preglednici)
- obračunski stroški za obstoječo (del) in predvideno gospodarsko javno infrastrukturo
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere: Cp in Ct (v EUR v prejšnji preglednici)
- razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka: 0,5:0,5
- faktor dejavnosti za gradnjo stanovanjskih objektov: 1
faktor dejavnosti enostavnih in objektov za prosti čas: 0,7 ter

faktor dejavnosti proizvodne, poslovne in druge nestanovanjske stavbe: 0,8 do 1,3

- indeksiranje (revalorizacija): I (junij 2009 / 30.10.2008) = $115,6/115,6 = 1,000$

Preglednica 31: Enotna klasifikacija vrst objektov, faktor dejavnosti K (Vir: Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in po določitvi objektov državnega pomena (UL RS št. 33/03))

Table 31: Uniform classification of types of buildings, activity factor K (Source: Regulation on the introduction and use of a common classification of facilities and to identify objects of national importance (OG RS no. 33/03))

Klasifikacijska št. (CC-SI)	Vrsta objektov	Faktor dejavnosti – K
11	Stanovanjske stavbe	1
111	Enostanovanjske stavbe	1
112	Dvostanovanjske stavbe	1
121	Gostinske stavbe	1,1
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,3
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
1241	Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,3
1242	Garažne stavbe	0,7
125	Industrijske stavbe	0,8
230	Kompleksni industrijski objekti	0,8
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,8
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,8
21	Objekti transportne infrastrukture	-
22	Cevovodi, komunalna omrežja in elektroenergetski vodi	-
241	Objekt za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas	0,7
	Enostavni objekti	0,7

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi odloka o programu opremljanja za območje Vinska Gora za komunalno opremo, na katero se objekt priključuje. Izračunan je komunalni prispevek za stanovanjski del območja Vinska Gora s faktorjem za stanovanjske stavbe. Komunalni prispevek za 66 stanovanjskih objektov (40 individualnih hiš in 13 dvojčkov) je po odloku za Vinsko Goro 1.508.233,08 EUR ali **44,62 EUR/m²**. V izračunanem komunalnem prispevku so že vključeni parametri za obstoječo infrastrukturo iz odloka za celo

občino. Za primerjavo je izračunan tudi komunalni prispevek za obstoječo opremo v stanovanjskem delu Vinske Gore po odloku za celo občino in znaša 322.998,55 EUR ali 9,56 EUR/m², kar je slaba petina prispevka, ki se obračuna na podlagi odloka o komunalnem prispevku za LN Vinska Gora 2.

Komunalni prispevek predstavlja seštevek vseh izračunanih komunalnih prispevkov tiste komunalne infrastrukture, na katero se bo zavezanec lahko priključil, na obstoječo in predvideno. Obstoječa komunalna oprema, ki je predmet odmere komunalnega prispevka, je izven območja LN Vinska Gora 2 in je minimalna, zajema pa primarno občinsko cestno omrežje, ki poteka skozi naselje Vinska Gora in se nanj priključujejo predvidene ceste v LN Vinska Gora 2, javne odprte in zelene površine, ter površine za ravnanje z odpadki.

5.10.5 Prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč

Območje Vinska Gora 2 je nepozidano, razen enega stanovanjskega objekta. Zemljišča v območju Vinska Gora še niso komunalno opremljena in se še ne prodajajo kot komunalno opremljena zemljišča, zato lahko vrednost le ocenimo. Mestna občina Velenje kupuje parcele od zasebnikov, da komunalno opremi območje za gradnjo, predvideno v LN Vinska Gora 2. Ko bodo parcele opremljene, jih bo mestna občina prodajala ali na dražbi po izklicni ceni ali bo razpis, objavljen v uradnem listu za izbor najugodnejšega ponudnika, kupca zemljišč.

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč

Zemljišča na območju Vinska Gora je Mestna občina Velenje kupila oziroma jih kupuje za namen gradnje infrastrukture po 40 EUR/m². Toliko znaša upoštevan znesek za m² odkupljene površine tudi po programu opremljanja. Z isto pogodbeno ceno je v evidenci trga nepremičnin evidentiranih več transakcij kupoprodaj komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč v naselju Vinska Gora v obdobju od 7.4.2008 do 20.4.2009, kar je enako dejanski nakupni ceni neopremljenih zemljišč, ki jih kupuje občina, zato je vrednost 40 EUR/m² realna.

ETN: (15.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče – plan, občina MOV, naselje Vinska Gora, 975 (k.o. Vinska Gora), parcela 534/4 – površina 892 m², pogodbeno cena 35.680 EUR: 40 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče – plan, občina MOV, naselje Vinska Gora, 975 (k.o. Vinska Gora), parcela 524 – površina 6.216 m², pogodbeno cena 248.640 EUR: 40 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče – plan, občina MOV, naselje Vinska Gora, 975 (k.o. Vinska Gora), parcela 534/1 – površina 550 m², pogodbeno cena 22.000 EUR: 40 EUR/m².
- Zazidljivo zemljišče – plan, občina MOV, naselje Vinska Gora, 975 (k.o. Vinska Gora), parcela 527/2 – površina 711 m², pogodbeno cena 28.440 EUR: 40 EUR/m².
- 2 zazidljivi zemljišči – plan, občina MOV, naselje Vinska Gora, 975 (k.o. Vinska Gora), parceli 536/1, 534/2 – površina (497 + 9) m², pogodbeno cena 20.240 EUR: 40 EUR/m².
- 8 zazidljivih zemljišč – plan, občina MOV, naselje Vinska Gora, 975 (k.o. Vinska Gora), parcele 534/18, 534/19, 534/20, 534/26, 534/27, 534/28, 534/29, 534/30 – površina (3 + 73 + 669 + 158 + 337 + 79 + 779 + 172) m², pogodbeno cena 90.800 EUR: 40 EUR/m².

Vrednost komunalno neopremljenih zemljišč je 40 EUR/m². Komunalni prispevek je v vseh primerih nakupa zemljišča na območju Vinska Gora potrebno plačati.

$$V_n = 40 \text{ EUR/m}^2$$

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč

Vrednost komunalno opremljenih zemljišč bo določena kot izklicna cena na dražbi ali jo bo določil najugodnejši ponudnik – kupec. Po oceni predstavnika Urada za gospodarske javne službe (GJI) na Mestni občini Velenje (MOV) bo izklicna cena formirana kot vsota vrednosti neopremljenega zemljišča in stroškov komunalne opreme po programu opremljanja stavbnih zemljišč na enoto zemljišča (m² gradbene parcele) oziroma komunalnega prispevka, ki bo fiksno za vse parcele, okrog 25.000 do 45.000 EUR za parcele 200 do 1000 m². Strošek tako znaša okrog 50 do 60 EUR/m².

$$V_o = V_n + S = 40 \text{ EUR/m}^2 + 60 \text{ EUR/m}^2$$

$$V_o = 100 \text{ EUR/m}^2$$

Ponudba na **Nepremicnine.net**: (2.6.2009)

- Zazidljivo zemljišče v naselju VINSKA GORA, 2.966 m²; s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in plačanimi komunalnimi prispevki ter projekti za izgradnjo stanovanjskega objekta dimenzij 31 m · 12 m v dve etažah (tri stanovanja in velika garaža); na lokaciji je možna tudi gradnja poslovnega ali poslovno stanovanjskega objekta podobnih dimenzij; cena 296.600,00 EUR: 100 EUR/m².

Na spletni strani Nepremicnine.net je objavljena prodajna ponudba za komunalno opremljeno zemljišča v naselju Vinska Gora, za primerljivo ali celo isto lokacijo oziroma obravnavano območje v višini 100 EUR/m², zato vrednost zemljišča v objavljeni ponudbi ocenjujemo kot vrednost komunalno opremljenega nezazidanega stavbnega zemljišča na obravnavanem območju.

$$V_o = 100 \text{ EUR/m}^2$$

Prispevek k vrednosti zemljišč

Ocenjen prispevek k vrednosti stavbnih zemljišč dobimo z razliko ocenjene vrednosti za opremljeno in nakupne cene neopremljenega zemljišča:

$$PV = V_o - V_n = 100 \text{ EUR/m}^2 - 40 \text{ EUR/m}^2$$

$$PV = 60 \text{ EUR/m}^2$$

5.10.6 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti

Trije obravnavani parametri, revalorizirani na junij 2009, so prikazani kot denarne vrednosti na površinsko enoto (EUR/m²) in medsebojno primerjani. Primerjava je prikazana tudi na grafikonu v poglavju 7.

- Predvidena komunalna oprema: C, V, K, E, JR, TK, O, P.
- Stroški komunalne opreme: 136,78 EUR/m².
- Komunalni prispevek: 44,62 EUR/m²

- Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča: 60 EUR/m².

Glede na prikazano oceno prispeva komunalna oprema k vrednosti (60 EUR/m²) opremljenih zemljišč manj kot so stroški opreme (136,78 EUR/m²) in več kot je komunalni prispevek (44,62 EUR/m²). Po oceni znaša malo več, kot je cena neopremljenega zemljišča. Prispevek k vrednosti stavbnega zemljišča, ocenjen na podlagi podatkov na trgu nepremičnin, se po oceni precej razlikuje od komunalnega prispevka in še bolj od stroškov opreme. Stroški in komunalni prispevek sta pridobljena na podlagi programa opremljanja. Stroški so tudi podlaga za izračun komunalnega prispevka, zato bi morala biti bolj podobna, vendar se stroški ne krijejo v celoti iz komunalnega prispevka. Del stroškov krije Mestna občina Velenje, zato je komunalni prispevek nižji. Prispevek k vrednosti je ocenjen na podlagi drugega vira podatkov, zato se od ostalih dveh zelo razlikuje. Če bi bili parametri ocenjeni z večjo zanesljivostjo, bi bili predvidoma bolj podobni.

6 REZULTATI

V poglavju z rezultati so povzete vse številske vrednosti parametrov, ki jih primerjamo med seboj. Vrednosti so preračunane na skupni imenovalec, površinsko enoto gradbenih parcel oziroma stavbnih zemljišč, namenjenih za gradnjo objektov znotraj obravnavanih območij. Rezultati so zaradi boljše preglednosti prikazani v preglednicah in na stolpičnih grafikonih.

Narejene so medsebojne primerjave posameznih glavnih parametrov za vsako območje in primerjave vsakega parametra po vseh območjih, za katere je podatek bilo mogoče pridobiti. Primerjava je mogoča le, kjer obstajajo podatki, preračunani na skupni imenovalec. Podatki so v različnih virih različno podani in viri se po območjih zelo razlikujejo, zato je težko najti skupni imenovalec. Zaradi primerjave je potrebno podatke tudi revalorizirati na isti datum.

Rezultati primerjave bi bili najboljši, če bi bila vsa območja opremljena z istovrstno komunalno opremo, če bi za vsako območje obstajali isti viri podatkov o komunalni opremi in stroških opreme ter bi bili podani podatki prikazani na enak način oziroma bi opremljanje z istovrstno komunalno opremo potekalo po enakih postopkih. Predvsem bi bila primerjava lažja, če bi bila vsa območja v isti fazi opremljanja oziroma tik po izvedbi opremljenosti ter bi vsi podatki obstajali in bili enostavno dostopni.

Med območji obstajajo razlike v načinu komunalnega opremljanja in zato v virih podatkov, samih podatkih, njihovi zanesljivosti in natančnosti. Najustreznejša primerjava parametrov med posameznimi območji je možna na območjih enake namembnosti, enake ali vsaj podobne komunalne opreme, predvidene za izgradnjo in vključene v stroških komunalne opremljenosti, za isti vir podatkov in preračunano na isti datum primerjave.

Medsebojno po območjih primerjamo stroške komunalne opreme, komunalni prispevek in prispevek komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč. Stroški so navedeni v različnih virih podatkov. Za vsako območje so določeni dejanski stroški, ki so najbolj zanesljivi izmed vseh. Vsa območja so primerjana med sabo po določenih dejanskih stroških. Komunalni prispevek je za vsako območje izračunan glede na veljaven občinski odlok, le v dveh primerih, kjer se komunalni prispevek plača v naravi, je določen na osnovi urbanistične

pogodbe, ki pa ima prav tako osnovo v sprejetem občinskem odloku. Prispevek k vrednosti je najbolj zanesljiv, kjer obstajajo podatki o dejanski ceni nakupa ali prodaje zemljišča ali obstaja ponudba za nakup. V nasprotnih primerih je vrednost bolj ali manj točno ocenjena na osnovi primerjave vrednosti podobnih zemljišč.

Vrednosti parametrov, predvsem stroškov in komunalnega prispevka, so revalorizirane z upoštevanjem nominalnih indeksov gradbenih stroškov za nove stanovanjske stavbe v gradbeništvu (Standardna klasifikacija dejavnosti, veljavna z letom 2008). Indeksi so prikazani četrtletno in preračunani na bazno leto 2005. Povprečje 2005 = 100.

Za vsa območja so pridobljeni pomembni podatki o površinah gradbenih parcel in neto tlorisnih površinah predvidenih objektov za gradnjo ter dolžine štirih osnovnih vrst (minimalne) komunalne opreme, dolžine cest, komunalnih vodov oskrbe s pitno vodo in odvajanja odpadne in padavinske vode ter vodov električnega omrežja. Kjer dolžine vodov niso navedene v dokumentaciji, so izmerjene in izračunane na podlagi grafičnih prilog dokumentacije.

6.1 PRIMERJAVA OBMOČIJ, UGOTOVITVE IN KOMENTAR

Za potrebe primerjave parametrov in območij je potreben preračun na enoto mere. Vse denarne vrednosti na površinsko enoto parcel (EUR/m²) primerjamo med sabo, zato je pomemben podatek o **površinah gradbenih parcel oziroma stavbnih zemljišč**, namenjenih za gradnjo. Poleg površine gradbenih parcel potrebujemo pri izračunu komunalnega prispevka površine **neto tlorisnih površin** objektov. Pri prodaji in nakupu stavbnih zemljišč je običajen preračun cene na enoto površine stavbnega zemljišča.

Pri ugotavljanju podobnosti in razlik med območji po (predvideni) komunalni opremljenosti lahko primerjamo tudi **dolžine** vodov gospodarske javne infrastrukture ter njihov preračun na površinsko enoto stavbnih parcel. Primerjamo osnovne štiri vrste infrastrukture: ceste, vodovod, kanalizacijo in elektriko.

Preglednica 32: Površine stavbnih zemljišč za gradnjo (PP), neto tlorisne površine objektov (NTP) ter dolžine in gostote vodov – cest (C), vodovoda (V), kanalizacije (K), elektrike (E)

Table 32: Area (square dimension) of building plots (PP), net ground plan area of buildings (NTP) and length and density of lines – roads (C), water supply (V), sewer (K), electricity (E)

Območje	POVRŠINE (m ²)		DOLŽINE (m) GOSTOTE VODOV (m/m ²)			
	PP	NTP	C	V	K	E
Janezovo polje m/m ² PP	3.877,0	1.050,0	78,7 0,020	124 0,032	185 0,048	355 0,092
Bič m/m ² PP	6.373,0	3.168,0	140 0,022	120 0,019	259 0,041	229 0,036
Krahelnovo m/m ² PP	7.743,0	2.797,0	198 0,026	250 0,032	526 0,068	242 0,031
Gneč m/m ² PP	9.891,0	2.880,0	309,6 0,031	190 0,019	664,1 0,067	313 0,032
Breg pri Polzeli m/m ² PP	8.730,0	3.073,8	285 0,033	364 0,042	144 0,016	313 0,036
Male Braslovče m/m ² PP	8.887,0	1.781,3	482,7 0,054	440,1 0,050	840,7 0,095	340 0,038
Šmatevž m/m ² PP	4.891,0	1.361,2	153,5 0,031	115,1 0,024	299 0,061	485 0,099
Vinska Gora m/m ² PP	33.802,3	14.374	1.637,3 0,048	1.478,7 0,044	3.283,3 0,097	1.319 0,039

Največje območje je Vinska Gora in ima največjo neto tlorisno površino objektov. Najdaljši so tudi vsi komunalni vodi. Najmanjše območje je Janezovo polje, ki ima najkrajšo cesto ter krajši vodovod in kanalizacijo. Najkrajši vodovod je v Šmatevžu, najkrajša kanalizacija pa na Bregu pri Polzeli. Najkrajše električno omrežje je v Biču. Izračunane gostote komunalnih vodov znašajo od 0,016 do 0,099 m/m² površine območja. Območja se medsebojno razlikujejo po tem, katera vrsta komunalne infrastrukture ima dolžino in zato gostoto vodov največjo.

Preglednica 33 (na naslednji strani): Viri stroškov komunalnega opremljanja zemljišč osmih (8) obravnavanih območij

Table 33 (on the next page): Sources of costs of site development work of eight (8) areas in question

VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE - VIR STROŠKOV KOMUNALNE OPREME									
OBMOČJE	Vrste komunalne opreme, vključene v stroških Datum izdaje projektne dokumentacije – vira stroškov								
	Program opremljanja	Investicijski program, komunalna oprema za območje PIA	Idejna, zasnovna, komunalne ureditve območja PIA	DIIP	PGD, PZI	Ponudba za izvedbo, razpis	Urbanistična pogodba	Situacija, izvedba	
Janezovo polje	--	C, V, K, E, TK maj 2003	-	C, V, K, E, JR marec 2008	C, V, K, E, JR, TK oktober 2004, 2006	-	-	C, V, K, E, JR, TK septemb., oktob. 2008	
Bič	C, V, K, E, JR, TK januar 2008	-	-	-	-	C, V, K, E, JR, TK april 2008	-	-	
KraheInovo	C, V, K, E, TK marec 2006	-	-	-	C, V, K, JR, KRS april 2006	-	-	C, V, K, E, JR, TK oktober 2006	
Gneč	C, V, K, E maj 2007, junij 2009	-	C, V, K, E november 2006	-	C, V, K, E julij 2007	-	-	-	
Breg pri Polzeli	C, V, K december 2006	-	-	-	E maj 2007	-	-	-	
Male Braslovče	C, V, K, E, JR feb. 2007, sept. 2008	-	-	C, V, K, E november 2006	C, V, K, E, TK december 2006	-	C, V, K, E, JR, TK, O julij 2008	-	
Šmtevž	C, V, K, E, JR, TK sept. 2008, mar. 2009	-	-	C, V, K, E december 2007	E marec 2007 C, V, K marec 2009	C, V, K, JR december 2007	C, V, K, JR april 2007, junij 2009	-	
Vinska Gora	C, V, K, E, JR, TK, O, P april 2008	-	-	-	-	-	-	-	

Za večino obravnavanih območij je pridobljenih več virov, ki vsebujejo podatke o predvideni komunalni opremi in njenih stroških.

V prejšnji preglednici je za vsako območje označeno, kateri viri (prostorski akti) so pripravljene. Za vsak vir podatkov je naveden datum izdaje, od katerega so podatki revalorizirani na isti datum, in napisane so vrste komunalne infrastrukture, vključene v stroške komunalnega opremljanja. Rumeno so pobarvana polja virov podatkov, določenih kot dejanski stroški, ki jih uporabimo za primerjavo parametrov.

Program opremljanja s podatki o stroških je bil narejen za vsa območja, razen za Janezovo polje. Dokaj pogosto se kot vir stroškov pojavi tudi PGD ali PZI projekt, za pet obravnavanih območij. Za vsako območje je izbran najboljši (najbolj točen) razpoložljiv vir stroškov komunalne opreme, ki jih privzamemo kot dejanske stroške in ti (najnatančneje ocenjeni) dejanski stroški so medsebojno primerjani z ostalima parametroma za vsako obravnavano območje. Dejanski stroški so natančneje prikazani v prejšnjem poglavju za vsako območje posebej.

Stroški opreme se med posameznimi viri razlikujejo, kar vpliva na razliko v izračunu komunalnega prispevka, kjer je ta vezan na stroške. Komunalni prispevek po večini ni vezan na dejanske ali skupne stroške, izjema je v primeru sklenjene urbanistične pogodbe, prispevek k vrednosti pa je izračunan iz podatkov trga nepremičnin, ki stroškov komunalne opreme neposredno ne upošteva.

6.1.1 Primerjava stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti za vsa območja

Prikazani so rezultati primerjave treh parametrov, ki jih v nalogi proučujemo. Najprej so primerjani podatki o stroških komunalnega opremljanja iz programov opremlja stavbnih zemljišč, iz PGD ali PZI projektov ter iz najnatančnejšega vira podatkov, ki jih privzamemo kot dejanske stroške. Primerjava treh parametrov je narejena z dejanskimi stroški iz najboljšega vira podatkov.

Glede na različne vire podatkov so v naslednji preglednici po območjih prikazani stroški komunalne opreme (EUR) na površinsko enoto (m^2). Za pojasnilo razlike med viri v višini stroškov je pripisano število vrst komunalne opreme (št. vrst k. o.), ki je vključena v stroške.

Podatki za preračun na enoto mere so bili pridobljeni na različne načine in z različno zanesljivostjo. Nekatere vrednosti so točne, eksplicitno privzete iz zanesljivega vira podatkov oziroma dejanske vrednosti (visoka zanesljivost). Ostale vrednosti so ocenjene bolj ali manj natančno. Srednjo stopnjo zanesljivosti imajo manj zanesljivi viri in podatki, ki so posredno izračunani iz zanesljivih virov. Kjer zanesljivi viri ne obstajajo ali niso na voljo, so podatki predvideni oziroma ocenjeni s čim večjo možno verjetnostjo, a zanesljivost je nizka. Točnost podatkov je podana preko treh stopenj zanesljivosti in je z barvami prikazana v preglednici. Z ustrežno barvo zanesljivosti so označeni parametri na podlagi zanesljivosti podatkov.

Zanesljivost podatkov:

visoka zanesljivost	- zelo zanesljiv, eksplicitno podan podatek
srednja zanesljivost	- posredno določen, izračunan podatek
nizka zanesljivost	- predvidevanje, ocenjen podatek

Preglednica 34: Primerjava stroškov na enoto površine parcel (EUR/m²) iz programov opremljanja, PGD ali PZI in dejanskih stroškov za primerljiva območja

Table 34: Comparison of costs per unit of area of plot (EUR/m²) between the programs of equipping, DCPm or DCPf and the actual costs of comparable areas

OBMOČJE	Program opremljanja		PGD ali PZI		Dejanski stroški	
	Stroški	Št. vrst k. o.	Stroški	Št. vrst k. o.	Stroški	Št. vrst k. o.
1-Janezovo polje	-		31,28	6	36,09	6
2-Bič	74,71	6	-	-	51,94	6
3-Krahelnovo	17,17	5	30,20	5	43,02	6
4-Gneč	23,58	4	17,77	3	17,77	4
5-Breg pri Polzeli	19,39	3	-	-	24,17	4
6-Male Braslovče	35,02	5	30,64	5	32,04	7
7-Šmatevž	42,83	6	26,18	4	41,04	5
8-Vinska Gora	136,78	8	-	-	136,78	8

Viri dejanskih stroškov v preglednici:

- 1 – situacija, izvedba
- 2 – ponudba za izvedbo, razpis
- 3 – situacija, izvedba
- 4 – PGD, PZI
- 5 – PGD, PZI, program opremljanja
- 6 – urbanistična pogodba

7 – urbanistična pogodba, PGD

8 – program opremljanja

V vseh območjih (razen v Malih Braslovčah) so po pričakovanjih stroški najvišji v viru, kjer je vključenih največ vrst komunalne infrastrukture. Tudi za posamezne vire podatkov v splošnem velja, da so (naj)višji stroški v tistih območjih, kjer je v stroške vključenih (naj)več vrst opreme. V programih opremljanja so stroški v več primerih (območjih) najvišje ocenjeni, razen v dveh primerih, kjer je v stroške iz programa opremljanja vključeno manj vrst infrastrukture kot v viru z več vrstami infrastrukture in višjimi stroški. V Vinski Gori, kjer je predvideno opremljanje z največ vrstami komunalne opreme, so stroški daleč najvišji od vseh območij. Stroški se gibljejo od 17 do 137 EUR/m² površine, večinoma v obsegu od 20 do 45 EUR/m².

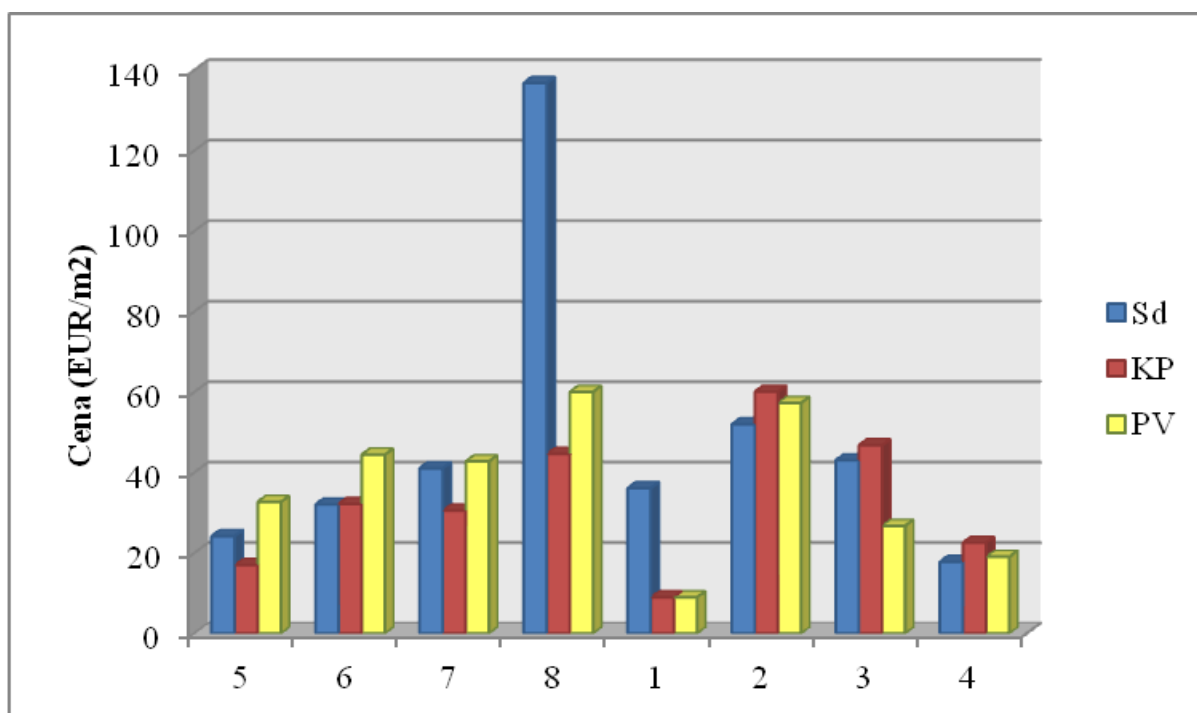
Za tri spremenljivke, ki jih v magistrski nalogi proučujemo, so izračunane vrednosti parametrov na enoto površine parcel stavbnih zemljišč (EUR/m²) in pregledno po območjih primerjane v naslednji preglednici. Dodano je število vrst komunalne opreme (št. vrst k. o.).

Preglednica 35: Primerjava dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd), komunalnega prispevka (KP) in prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih, rangirano glede na razmerje med spremenljivkami

Table 35: Comparison of actual costs between municipal infrastructure (Sd), public utilities charge (KP) and the enlargement of building land value due to municipal infrastructure (PV) by areas in question, ranked according to the relationship between variables

OBCMOČJE	Sd (EUR/m ²)	KP (EUR/m ²)	PV (EUR/m ²)	Št. vrst k.o.
PV največji: PV > S ≥ KP				
5-Breg pri Polzeli	24,17	16,99	32,69	4
6-Male Braslovče	32,04	32,20	44,43	7
7-Šmatevž	41,04	30,52	42,74	5
S največji: S > PV ≥ KP				
8-Vinska Gora	136,78	44,62	60,00	8
1-Janezovo polje	36,09	8,98	8,98 / 21,00	6
KP največji: KP > PV in S				
2-Bič	51,94	60,06	57,28	6
3-Krahelnovo	43,02	46,75	26,74 / 20,00	6
4-Gneč	17,77	22,54	19,03	4

Vrednosti v preglednici so revalorizirane na junij 2009. Zanesljivost podatkov je razvidna iz barv v preglednici. Območja so rangirana glede na razmerje med spremenljivkami v tri različna razmerja spremenljivk. Območja z enakim razmerjem so prikazana skupaj in ločeno po različnih razmerjih. Za dve območji (Janezovo polje in Krahelново) sta prikazani dve varianti prispevka k vrednosti. Druga varianta je glede na povprečni 50% prispevek k vrednosti v Savinjski in Koroški regiji. Primerjava podatkov je prikazana tudi z grafikonom.



Slika 32: Grafikon primerjave dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd), komunalnega prispevka (KP) in prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih

Figure 32: Comparison chart of the actual costs of municipal infrastructure (Sd), public utilities charge (KP) and the enlargement of building land value due to municipal infrastructure (PV), by areas in question

Za vsako izmed območij so privzeti dejanski stroški iz najboljšega razpoložljivega, najbolj zanesljivega ali točnega ter običajno najnovejšega (zadnjega) vira podatkov. Primerjava ne pokaže značilnega vzorca in razmerja med tremi spremenljivkami.

Najbolj izstopa Vinska Gora, za katero imamo le program opremljanja z visoko ocenjenimi stroški, ki so od vseh vrednosti najvišji. Tudi v Janezovem polju ocenjeni stroški, vključujoč del širše investicije v kanalizacijo, zelo prevladujejo po višini nad ostalima parametroma, ki sta enaka in najmanjša izmed vseh vrednosti. Komunalni prispevek je občutneje višji od ostalih dveh parametrov v Krahelnovem, kjer sta v formuli za izračun zemljiški in stavbni del prispevka vsak in ne skupno enaka ena (1)¹, kot za ostala območja. Za območje Breg pri Polzeli precej odstopa prispevek k vrednosti zemljišč, ki pa ni zelo zanesljiv podatek. Podatek je ocenjen na podlagi trga nepremičnin, vključuje pa tudi dobiček investitorja, ki na obravnavanem območju trži stanovanjske stavbe. Tudi stroški so ocenjeni, ker dejanskih podatkov iz urbanistične pogodbe investitor ne želi posredovati.

Analiza razmerja med spremenljivkami pokaže tri različna razmerja, zato so območja rangirana v tri skupine.

- $PV > S \geq KP$: Prispevek k vrednosti je največji, je večji od stroškov, ki so večji ali enaki komunalnemu prispevku. V prvi skupini treh območij (Breg pri Polzeli, Male Braslovče, Šmatevž) velja za največjega prispevek k vrednosti, ki je večji od stroškov, ki so večji ali v enem primeru (Male Braslovče) približno enaki kot komunalni prispevek.
- $S > PV \geq KP$: Stroški so največji, so večji od prispevka k vrednosti, ki je večji ali enak komunalnemu prispevku. V drugi skupini dveh območij (Vinska Gora, Janezovo polje) so največji stroški, ki so večji od prispevka k vrednosti, ki je večji (Vinska Gora) ali enak (Janezovo polje) komunalnemu prispevku.
- $KP > PV$ in S : Komunalni prispevek je največji, je večji od prispevka k vrednosti ali stroškov. V tretji skupini treh območij (Bič, Krahelno, Gneč) je največji komunalni prispevek, ki je večji od stroškov in prispevka k vrednosti. V dveh primerih (Bič, Gneč) je večji prispevek k vrednosti, v enem primeru (Krahelno) pa stroški.

Ista razmerja veljajo tudi ob upoštevanju druge variante prispevka k vrednosti kot povprečni 50% porast vrednosti stavbnih zemljišč.

¹ Napaka pravne podlage (občinskega odloka).

Glede na rezultate primerjave se ne kažejo splošne značilnosti, ni ponavljajočega vzorca o razmerju med parametri. V dveh primerih (območjih) zelo navzgor odstopajo stroški, v treh območjih je najvišji komunalni prispevek, za tri območja kot najvišji velja prispevek k vrednosti, ki je od stroškov neodvisen.

6.1.2 Primerjava spremenljivk po vseh območjih z isto komunalno opremo (ceste, vodovod, kanalizacija, elektrika)

Za ustrezno analizo spremenljivk in pravo primerjavo vrednosti parametrov je potrebno, da so spremenljivke primerljive in preračunane na skupni imenovalac. Da so območja primerljiva, morajo biti enako komunalno opremljena. Predpostavimo, da se na vseh območjih pojavljajo štiri osnovne vrste infrastrukture. Medsebojno lahko primerjamo območja, ki jih obravnavamo, kot da so opremljena s štirimi vrstami minimalne komunalne opreme, s cestami, z vodovodom, s kanalizacijo in z elektriko.

Narejena je prilagoditev dejanskih stroškov za štiri vrste komunalne opreme. Tudi komunalni prispevek je izračunan za iste vrste infrastrukture. Prispevek k vrednosti zemljišč je privzet ali izračunan na podlagi primerjave s podatki trga nepremičnin in po večini ni vezan neposredno na stroške komunalne opreme, zato prispevka ni moč enostavno prirediti skupnemu imenovalcu štirih vrst komunalne opreme. Potrebna bi bila prilagoditev podatkov trga nepremičnin na enake razmere za primerjavo, kar v primeru komunalne opremljenosti pomeni ugotoviti prispevek na trgu nepremičnin za enako komunalno infrastrukturo. Potrebna je analiza cen za zemljišča, opremljena le s štirimi vrstami komunalne opreme, s cesto, z vodovodom, s kanalizacijo in z elektriko. Za prispevek vsake od štirih vrst infrastrukture analiza v tej nalogi ni narejena.

Natančen vpliv vsake posamezne vrste komunalne opreme na vrednost zemljišč je nepoznan, vendar predpostavljamo, da imajo obravnavane štiri vrste infrastrukture prevladujoči vpliv na povečanje vrednosti zemljišč, zato so podatki o prispevku komunalne opreme k vrednosti zemljišč za primerjavo v tem poglavju (za štiri osnovne vrste komunalne opreme) privzeti od ocenjenih dejanskih vrednosti prispevka (celotne) komunalne opreme k vrednosti zemljišč.

Za dve spremenljivki, ki jih podrobneje proučujemo v tem poglavju, za stroške komunalne opreme in komunalni prispevek, so izračunane vrednosti na enoto površine in pregledno po območjih prikazane v naslednji preglednici za medsebojno primerjavo vseh treh spremenljivk, skupaj s privzetim prispevkom k vrednosti zemljišč.

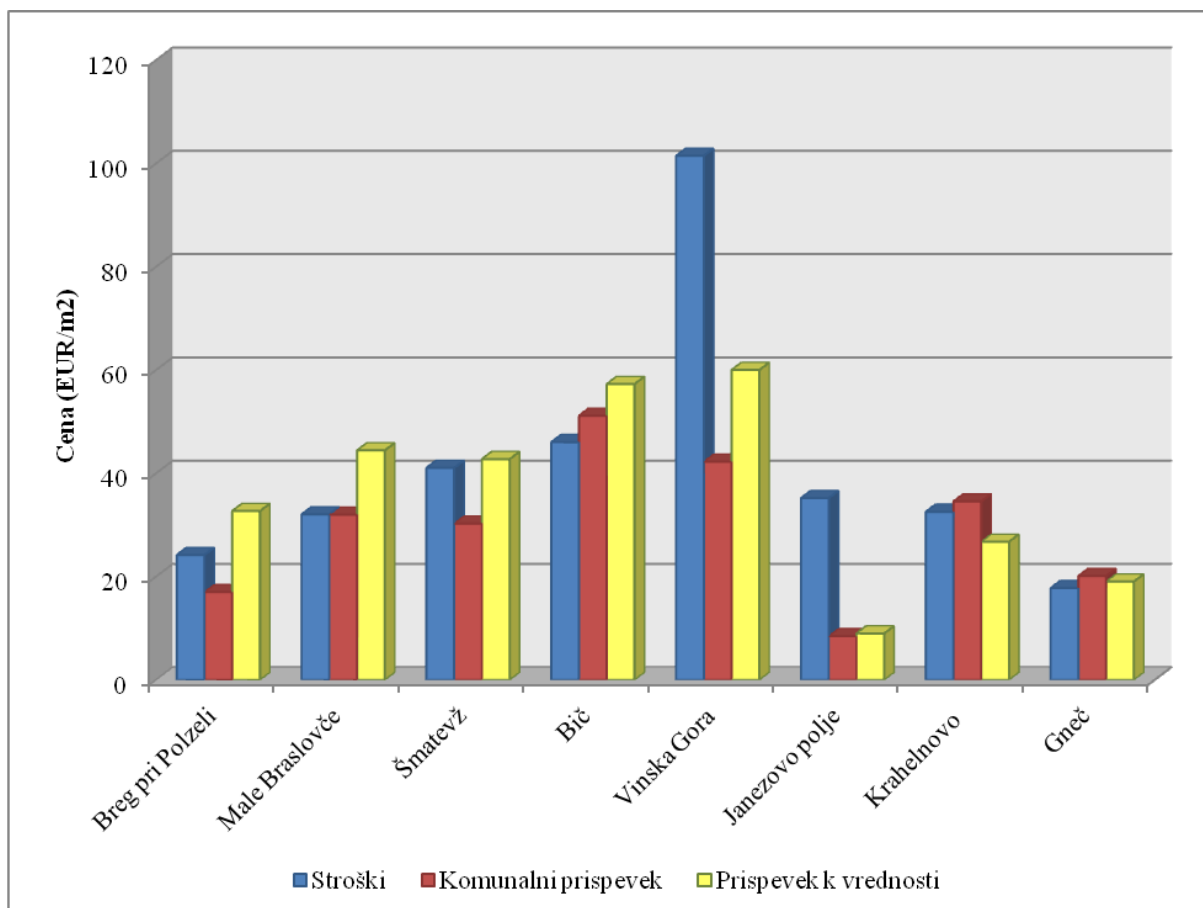
Podatki za analizo so pridobljeni z različno natančnostjo. Nekatere vrednosti so dejanske in zato zelo zanesljive, ostale so ocenjene z večjo ali manjšo natančnostjo. Zanesljivost podatkov je z barvami prikazana v naslednji preglednici, kjer so območja rangirana glede na razmerje med spremenljivkami, podobno kot v preglednici primerjave parametrov za celotno komunalno opremo (Preglednica 35). Vir podatkov in zato tudi zanesljivost je enaka kot za dejanske stroške.

Preglednica 36: Primerjava dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd4) in komunalnega prispevka (KP4) za štiri vrste komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) ter prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih, rangirano glede na razmerje med spremenljivkami

Table 36: Comparison of the actual costs of municipal infrastructure (Sd4) and public utilities charge (KP4) for four types of municipal infrastructure (roads, water supply, sewer, electricity) and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure (PV), by areas in question, ranker according to the relationship between variables

OBMČJE	Sd4 (EUR/m ²)	KP4 (EUR/m ²)	PV (EUR/m ²)
PV največji: PV > S > KP oziroma (KP > S)			
5-Breg pri Polzeli	24,17	16,99	32,69
6-Male Braslovče	32,04	31,99	44,43
7-Šmatevž	41,04	30,27	42,74
2-Bič	46,03	51,15	57,28
S največji: S > PV > KP			
8-Vinska Gora	101,47	42,24	60,00
1-Janezovo polje	35,18	8,45	8,98 / 21,00
KP največji: KP > PV in S			
3-Krahelnovo	32,54	34,55	26,74 / 20,00
4-Gneč	17,77	20,10	19,03

V prejšnji preglednici so glede na razmerje med stroški, komunalnim prispevkom in prispevkom k vrednosti območja rangirana na tri skupine. Območja z enakim razmerjem so prikazana skupaj in razmerja ločeno med seboj. Primerjava je prikazana tudi na grafikonu.



Slika 33: Grafikon primerjave dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd4) in komunalnega prispevka (KP4) za štiri vrste komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) ter prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih

Figure 33: Comparison chart of the actual costs of municipal infrastructure (Sd4) and public utilities charge (KP4) for four types of municipal infrastructure (roads, water supply, sewer, electricity) and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure (PV), by areas in question

Ceste, vodovod, kanalizacija in elektrika predstavljajo običajno največji strošek komunalne opreme. Te osnovne štiri (4) vrste minimalne komunalne opreme tudi največ prispevajo k

vrednosti komunalno opremljenega zemljišča, zato privzamemo za prispevek k vrednosti enake vrednosti kot za celotno predvideno komunalno opremo.

Višina komunalnega prispevka v Malih Braslovčah in Šmatevžu je izračunana v sorazmernem deležu komunalnega prispevka za ceste, vodovod, kanalizacijo in elektriko v primerjavi s celotnim komunalnim prispevkom (za vso opremo), obračunanim na podlagi odloka lokalne skupnosti. Štiri vrste opreme predstavljajo v obeh območjih skoraj celotni komunalni prispevek, za Male Braslovče 99,35% in za Šmatevž 99,19% celotnega prispevka, zato se komunalni prispevek, določen na podlagi urbanistične pogodbe, zelo malo spremeni.

Največji stroški komunalne opreme v primerjavi z ostalima spremenljivkama so v Vinski Gori in Biču, v Vinski Gori daleč največji. Visoki so tudi v Šmatevžu. Najmanjši so stroški v Gneču in na Bregu pri Polzeli. Komunalni prispevek je najvišji v Biču. Precej visok je tudi v Vinski Gori, najnižji je v Janezovem polju, ki je edini izračunan po odloku za celo lokalno skupnost, ker odlok posebej za območje Janezovo polje ni bil sprejet. Komunalna oprema največ prispeva k vrednosti zemljišča v Vinski Gori in Biču, veliko tudi v Malih Braslovčah in Šmatevžu, zelo malo in precej manj kot drugod pa prispeva k vrednosti parcel v Janezovem polju.

V večini primerov je **prispevek k vrednosti** zemljišč višji od **stroškov**, najbolj v Malih Braslovčah (44,43 EUR/m²), Biču (57,28 EUR/m²) in Bregu pri Polzeli (32,69 EUR/m²). Obratno so v Krahelnovem stroški malo višji, v Vinski Gori in Janezovem polju pa so stroški opreme značilneje višji od prispevka k vrednosti. V ostalih območjih razlika med prispevkom in stroški ni tako velika. Matematični prikaz: **S < PV**.

Prispevek k vrednosti zemljišč je v petih primerih (Breg pri Polzeli (32,69 EUR/m²), Male Braslovče (44,43 EUR/m²), Šmatevž (42,74 EUR/m²), Vinska Gora (60,00 EUR/m²), Bič (57,28 EUR/m²)) opazno višji od **komunalnega prispevka**, v Janezovem polju pa le malo presega komunalni prispevek. Podoben komunalnemu prispevku je prispevek k vrednosti v Gneču, le malo manjši od komunalnega prispevka, ki je opazno višji od prispevka k vrednosti stavbnih zemljišč le v Krahelnovem, zaradi drugačnih parametrov za izračun (neskladnih s podzakonskimi akti). Matematični prikaz: **KP < PV**.

Večinoma je s plačilom **komunalnega prispevka strošek** manjši kot z gradnjo komunalne opreme. Izstopajoče višji od komunalnega prispevka so stroški opreme v Vinski Gori (101,47 EUR/m²) in v Janezovem polju (35,18 EUR/m²). Drugje razlika ni tako značilna. V ostalih primerih višjega komunalnega prispevka nad stroški je razlika majhna, manjša kot v primerih prevladovanja stroškov opreme, razen v Malih Braslovčah, kjer je razlika minimalna. Komunalni prispevek je le malo višji od stroškov v Krahelnovem, Gneču in Biču. Matematični prikaz: **KP < S**.

Najnižje ali med najnižjimi vrednostmi vseh treh spremenljivk ima Janezovo Polje, le stroški so podobni ostalim območjem. Nižje cene so tudi v dveh manj urbanih naseljih, v Gneču in na Bregu pri Polzeli, z izjemo prispevka komunalne opreme k vrednosti zemljišč. Največje ali med največjimi vrednostmi spremenljivk so v naseljih Vinska Gora in Bič. Najbolj podobne med sabo so vse tri spremenljivke v Gneču in Biču, najbolj nehomogene pa v Vinski Gori, na Bregu pri Polzeli in v Janezovem polju. Vinska Gora najbolj odstopa od ostalih območij. Poleg izključno stanovanjske namembnosti, kot v ostalih območjih, je del območja namenjen industrijski dejavnosti. Poleg tega je med najbolj urbanih, če ne najbolj urbano območje med obravnavanimi, saj gravitira k največjemu mestu Velenje in leži ob državni cesti, ki povezuje Velenje z avtocesto Ljubljana - Maribor. Tu je tudi predvidenih največ vrst komunalne opreme.

Analiza in rangiranje razmerij med tremi spremenljivkami za štiri vrste komunalne opreme (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) pokaže tri glavna različna razmerja, zato so območja rangirana v tri skupine.

- $PV > S > KP$ ($KP > S$): Prispevek k vrednosti je večji od stroškov in komunalnega prispevka, stroški so večji od komunalnega prispevka ali obratno. V prvi skupini štirih območij (Breg pri Polzeli, Male Braslovče, Šmatevž, Bič) velja za največjega prispevek k vrednosti, ki je večji od ostalih dveh spremenljivk, v treh primerih (Breg pri Polzeli, Male Braslovče, Šmatevž) so stroški večji kot komunalni prispevek, v enem primeru (Bič) pa obratno.
- $S > PV > KP$: Stroški so večji od prispevka k vrednosti, ki je večji od komunalnega prispevka. V drugi skupini dveh območij (Vinska Gora, Janezovo polje) so največji

stroški, ki so večji od prispevka k vrednosti, ki je bolj (Vinska Gora) ali manj (Janezovo polje) večji od komunalnega prispevka.

- $KP > PV$ in S: Komunalni prispevek je večji od prispevka k vrednosti in stroškov. V tretji skupini dveh območij (Krahelelno, Gneč) je najvišji komunalni prispevek, ki je večji od stroškov in prispevka k vrednosti. V enem primeru (Gneč) je večji prispevek k vrednosti, v drugem primeru (Krahelelno) pa stroški.

Ista razmerja v Janezovem polju in Krahelelnem veljajo tudi, če upoštevamo drugo varianto prispevka k vrednosti kot povprečni 50% porast vrednosti stavbnih zemljišč, ki velja za Savinjsko in Koroško statistično regijo.

Glede na rezultate analize razmerja med tremi spremenljivkami in rangiranje območij v tri skupine lahko sklepamo naslednje:

- Najvišji prispevek k vrednosti in najnižji komunalni prispevek je na Bregu pri Polzeli, v Malih Braslovčah in Šmatevžu, ki jih opremljajo zasebni investitorji. Največji je prispevek k vrednosti tudi v Biču, le da so stroški manjši od komunalnega prispevka, ki ga obračunava občina, ki tudi območje komunalno opremlja.
- Najvišje stroške in najnižji komunalni prispevek imata območji Vinska Gora in Janezovo polje, ki jih opremljata lokalni skupnosti. Stroški izstopajo zaradi vključenosti širše investicije ali neobičajnih, težjih naravnih razmer.
- Največja homogenost med spremenljivkami, z malenkost prevladujočim komunalnim prispevkom, se pojavlja v Krahelelnem in Gneču, kjer so opremljanje prevzeli lokalna skupnost ali posamezni lastniki po dogovoru z lokalno skupnostjo, ki obračunava komunalni prispevek. Ta je izmed treh spremenljivk najvišji, vendar ne odstopa veliko, saj je določen na podlagi stroškov komunalne opreme, ki je podlaga za izračun komunalnega prispevka. Tudi prispevek k vrednosti je ocenjen in ne odstopa veliko navzgor ali navzdol od stroškov.

V največ primerih ima izmed treh spremenljivk značilno višjo vrednost prispevek k vrednosti zemljišč, iz česar lahko sklepamo, da se spleača opremiti zemljišče in opremljenega prodati.

6.1.3 Ugotovitve in komentar

Rezultati niso (v celoti) potrdili hipotez in izpolnili pričakovanj. Razlogi za to izhajajo iz raznolikosti v načinu komunalnega opremljanja in obračunavanju komunalnega prispevka ter iz značilnosti trga nepremičnin v Republiki Sloveniji v zadnjih letih. V nalogi uporabljeni podatki so iz obdobja 2006 do 2009.

Rezultate je potrebno obravnavati ločeno glede na način opremljanja, s strani lokalne skupnosti ali investitorja, celotnega območja ali po delih ter glede na fazo opremljenosti, ali je oprema že izvedena ali ne.

Janezovo polje opremlja lokalna skupnost, ki vzporedno financira še širšo investicijo v kanalizacijo, zato so stroški razmeroma visoki (35,18 EUR/m²). Podrobnejši program opremljanja za Janezovo polje ni narejen, zato je komunalni prispevek manjši kot v ostalih območjih, kar je običajno, saj je na podlagi odlokov za celo lokalno skupnost komunalni prispevek nižji kot na podlagi programov opremljanja za manjša območja. Zemljišča prodaja nepremičninsko podjetje, ki nima stroškov z opremljanjem in ves čas prodaja zemljišče po enaki ceni. Lokacija območja je podeželska, zato je prispevek k vrednosti nizek v primerjavi z ostalimi območji.

Stroški opreme v Biču so nepričakovano visoki (46,03 EUR/m²) glede na odmaknjenost od mest in podeželski značaj območja. Tudi komunalni prispevek in prispevek k vrednosti sta visoka, komunalni prispevek zato, ker je izračunan na podlagi stroškov opreme. Prispevek k vrednosti je razmeroma visoko ocenjen na podlagi prometa z zemljišči v sosednjih lokalnih skupnostih. Dejanske vrednosti komunalnega prispevka in primeri transakcij s komunalno neopremljenimi nezazidanimi stavbnimi zemljišči v Občini Nazarje za izračun prispevka k vrednosti ne obstajajo, saj območje še ni opremljeno in se zemljišča ne prodajajo oziroma se ne kupujejo.

Krahelevo je dober primer primerjave spremenljivk v času nakupa in prodaje, saj je kupovanje, opremljanje in prodajo zemljišč izvajala lokalna skupnost. Tudi v današnjem času obstajajo ustrezni primeri transakcij za primerjavo vrednosti zemljišč. Komunalni prispevek je

zaradi neupoštevanja predpisanih meril iz pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (UL RS št. 117/04) izračunan previsoko (34,55 EUR/m²), skladno z zakonskimi predpisi o merilih za odmero komunalnega prispevka bi bil pol manjši in tako podobno kot v več drugih območjih manjši od ostalih dveh spremenljivk (stroški in prispevek k vrednosti).

Za Gneč podatki niso najbolj zanesljivi, saj odkup, opremljanje in prodaja zemljišč niso organizirani celostno. Tudi program opremljanja ni kvalitetno narejen oziroma je zastarel in zato ni dobra osnova za obračun komunalnega prispevka. Stroški opreme so ocenjeni dokaj realno, transakcije z zemljišči pa niso dobra osnova za oceno vrednosti zemljišč, saj so zemljišča v naravi delno opremljena in urejena, z zgrajenimi enostavnimi objekti ali kmetijsko obdelana. Med lokalno skupnostjo, ki je pristojna za ureditev cest, vodovoda in kanalizacije, ter lastniki je bil sklenjen dogovor, da sami zgradijo komunalno opremo in so oproščeni komunalnega prispevka.

Breg pri Polzeli bi bil lep primer za primerjavo treh spremenljivk v obdobju nakupa in opremljanja, saj je v lasti enega investitorja. Kljub temu so podatki analize zelo pomanjkljivi, ker investitor ne želi posredovati potrebnih podatkov o nakupu neopremljenega zemljišča in stroških opreme, poleg tega investitor prodaja zgrajene hiše in ne opremljena zemljišča, zato so podatki ocenjeni na podlagi primerjave s podatki o prometu z zemljišči v naselju Breg pri Polzeli.

Tudi z območjem v Malih Braslovčah gospodari en investitor, a primer je možno boljše raziskati, saj je investitor, ki je kupil ter opremlja in prodaja opremljena zemljišča, posredoval potrebne podatke za raziskavo. Rezultati v Malih Braslovčah so zato kvalitetni. Prispevek k vrednosti je višji v primerjavi z ostalima spremenljivkama, kar lahko utemeljimo z vključenostjo dobička zasebnega podjetja, kar v primeru lokalne skupnosti ni tako izrazito. Vendar pa drži tudi, da zemljišča še niso prodana, zato cena ni dejanska ali končna.

Tudi območje Šmatevž opremlja zasebni investitor na podlagi urbanistične pogodbe in je posredoval podatke za primerjavo. Za razliko od Malih Braslovč je v načrtu gradnja in prodaja hiš in ne prodaja opremljenih zemljišč, postopki se odvijajo v več fazah in bolj kompleksno. Tudi občinski predpisi in načrti investitorja so se spreminjali, odnosi z lokalno

skupnostjo so bolj zapleteni, zato se izkaže, da ima investitor višje stroške z opremo, kot bi bilo plačilo komunalnega prispevka po odločbi na podlagi odloka lokalne skupnosti. Dobiček veliko ne presega stroškov. Kljub temu je zaradi razpoložljivosti podatkov območje Šmatevž eden od boljših primerov za raziskavo.

Vinska Gora je vključena v raziskavo kot malo drugačno območje od ostalih, kar pokažejo tudi rezultati. Območje je večje, bliže večjemu urbanemu središču (Velenje) in opremljeno ter namenjeno tudi proizvodnji poleg stanovanj. Največja težava za raziskavo je mogoče v tem, da je opremljanje še zelo na začetku in še ni narejene več dokumentacije z uporabnimi podatki. Podatki so kljub temu dokaj natančni, saj je bil za območje narejen idejni projekt, ki je glede natančnosti na nivoju projekta za izvedbo. Vendar so bile za oceno prostornin odkopa uporabljene manj natančne geodetske podlage, zato je strošek ocenjen morda previsoko, kar poviša stroške komunalnega opremljanja. Zemljišča še niso v celoti odkupljena, opremljanje še ne poteka in tudi prodajala se še ne bodo kmalu kot opremljena. Podatki za primerjavo so ocenjeni, zato rezultati nimajo visoke zanesljivosti. Vzrok velikega odstopanja stroškov je v značilnostih terena ter vključenosti sekundarne in primarne opreme (vodovoda in kanalizacije), ki navadno ni del stroškov za opremljanje manjšega območja. Nosilnost terena v hribu je slaba, v dolini naplavlja potok Pirešica, zato nastanejo visoki stroški odstranitve naplavin, odkopa in nasutja v hribu ter valjanja terena. Polovico visokih stroškov bo krila lokalna skupnost, zato je delež zavezancev za plačilo komunalnega prispevka in sam komunalni prispevek nižji.

Če strnemo rezultate, je v splošnem mogoče ugotoviti delno potrditev hipotez. Glede na rezultate lahko sklepamo na razmerje spremenljivk: **komunalni prispevek je manjši od stroškov in stroški so manjši od prispevka k vrednosti ($KP < S < PV$)**. V nasprotju s pričakovanim ($PV < KP < S$) je prispevek k vrednosti najvišji in ne najnižji med vključenimi tremi spremenljivkami. Izmed vseh treh medsebojnih razmerij parov spremenljivk lahko potrdimo eno pričakovano razmerje: komunalni prispevek je manjši od stroškov ($KP < S$), dve pa ovržemo: komunalni prispevek je manjši od prispevka k vrednosti ($KP < PV$) in stroški so manjši od prispevka k vrednosti ($S < PV$).

Zelo pomembno vlogo pri raziskavi in analizi rezultatov ima tudi razpoložljivost in zanesljivost podatkov, ki morajo biti primerljivi. Napačno ocenjeni podatki onemogočajo pridobiti prave, kakovostne rezultate raziskave. Vrednosti se po območjih precej razlikujejo, kar je zelo odvisno od načina pridobivanja oziroma ocenjevanja vhodnih podatkov. Kjer so vhodni podatki visoko zanesljivi, so takšni tudi rezultati, kjer pa so podatki ocenjeni z določeno natančnostjo, rezultati raziskave niso najbolj utemeljeni in reprezentativni.

Za potrebe tržnega vrednotenja nepremičnin je vzpostavljena uradna evidenca transakcij z nepremičninami, tudi zemljišči in njihovimi cenami. Evidenca trga nepremičnin je dostopna preko spletnih aplikacij prostorskega portala na strani Geodetske uprave Republike Slovenije in spletne aplikacije TRGOSKOP na portalu Trg nepremičnin na strani Geodetskega inštituta Slovenije. Narejena je analiza cen v transakcijah z zemljišči za gradnjo, pridobljenih preko aplikacije TRGOSKOP, za lokalne skupnosti Savinjske in Koroške statistične regije. Podatkov je za obe regiji skupaj dovolj za ugotovitev višine prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč. Izračunani prispevek k vrednosti za obe regiji je v povprečju nižji od prispevkov k vrednosti, izračunanih za obravnavanih osem (8) območij v sedmih (7) lokalnih skupnostih. Za izračun realnih prispevkov komunalnega opremljanja k vrednosti stavbnih zemljišč kot razlike vrednosti komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo in (komunalno neopremljenih) zemljišč za gradnjo je potrebno več podatkov o vrednostih komunalno opremljenih zemljišč za reprezentativni vzorec, ki omogoča kvalitetne rezultate.

Povprečen prispevek komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč Savinjske in Koroške statistične regije je 50% cene komunalno neopremljenih zemljišč. Ta povprečni prispevek je uporabljen za oceno druge variante prispevka k vrednosti zemljišč v dveh območjih (Janezovo polje, Krahelno), ki ga lahko primerjamo s prvotno izračunanim prispevkom k vrednosti. Prvotni prispevek k vrednosti v Janezovem polju je določen na osnovi komunalnega prispevka in je nižji, v Krahelnovem pa je višji od povprečnega prispevka kot 50% porast vrednosti zemljišča. V Krahelnovem sta oba prispevka ocenjena na osnovi Evidence trga nepremičnin in sta bolj podobna kot v Janezovem polju, kjer je prvotno določen prispevek k vrednosti enak razmeroma nizki vrednosti komunalnega prispevka. Višine cen izvedenih transakcij v Evidenci trga nepremičnin, na osnovi katere je izračunan povprečen prispevek k

vrednosti za dve regiji, so po večini nižje od vrednosti zemljišč v ostalih uporabljenih virih za izračun prispevka k vrednosti zemljišč v obravnavanih območjih.

6.2 UPORABNOST REZULTATOV

Uporabnost rezultatov lahko utemeljimo s pomočjo metode razvoja zemljišča. Če lahko primerjamo znane vrednosti stavbnih zemljišč v različnih fazah razvoja glede na komunalno opremljenost, poznamo prispevke komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč, in če poznamo stroške komunalnega opremljanja, lahko presodimo ekonomičnost investicije v gradnjo objekta, ki potrebuje komunalno opremljeno stavbno zemljišče. Ocenimo torej lahko, kakšna pot izvedbe investicije gradnje objekta je ugodnejša, ali kupiti opremljeno zemljišče ali neopremljeno in ga opremiti z lastnimi sredstvi. V vsakem primeru se poravna komunalni prispevek lokalni skupnosti.

Uporabnost naloge:

- za investitorje: investitor pričakuje čim večji donos, zato ga zanima, da so stroški in vsota komunalnih prispevkov manjši od prispevka k vrednosti zaradi komunalnega opremljanja zemljišč ($S \leq PV$, $\sum Kp_i \leq PV$); investitor gleda na financiranje izgradnje objekta skozi stroške in koristi, zato ga zanima, kakšen način komunalnega opremljanja zemljišča in gradnje objektov je najugodnejši, da bo realiziral čim večji donos;
- za lokalne skupnosti kot upravljavce dela GJI in investitorje opremljanja zemljišč: lokalne skupnosti zanima, da je vsota komunalnih prispevkov vseh parcel večja ali enaka stroškom komunalne opreme ($\sum Kp_i \geq S$), če upoštevamo, da pravni predpisi ne upoštevajo načela dajatve in protidajatve, ko naj bi bila vsota vseh komunalnih prispevkov enaka stroškom ($\sum Kp_i = S$); lokalne skupnosti gledajo, kako čim bolj gospodarno razpolagati z javnimi financami na področju opremljanja zemljišč.

Vsak investitor, javnega ali zasebnega sektorja, si lahko pridobi oziroma oceni tri parametre in jih medsebojno primerja:

- iz **proračuna projektne dokumentacije** za izgradnjo komunalne opreme dobimo oceno **stroškov** predvidene komunalne infrastrukture;
- iz **ETN ali TRGOSKOPA** dobimo podatke o višini transakcij v prometu z nepremičninami in tako ocenimo vrednost podobnih zemljišč, če komunalno niso opremljena in če so komunalno opremljena, **prispevek k vrednosti** je razlika;
- v **ZK GJI** lahko preverimo podobnost zemljišč po komunalni opremljenosti, katera infrastruktura je zgrajena na zemljiščih za primerjavo vrednosti opremljenega in neopremljenega zemljišča;
- iz **odloka** lokalne skupnosti o **komunalnem prispevku** izračunamo **komunalni prispevek**.

Za učinkovito primerjavo stroškov, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti je potrebno:

- omogočiti vpogled v stroškovnik infrastrukture – cene na enoto komunalnega voda za določen tip, profil, material (cena/tekoči m ceste, cena/m vodovoda, kanalizacije, elektrovoda) – za karakteristični prerez;
- jasno definirati komunalno opremljeno zemljišče; vrste zgrajene GJI, da je zemljišče komunalno opremljeno;
- povezati ETN in ZK GJI za preverjanje opremljenosti;
- javno in enostavno dostopno objaviti odlok s podlagami za izračun komunalnega prispevka.

Iz omenjenih korakov postopka oziroma potrebnih dejanj (aktivnosti) primerjave treh podatkov / parametrov ugotavljamo veliko uporabnost geodetskih podatkov, evidenc, ki jih vodi GURS: ZK, ZK GJI, ETN, ZVN.

7 ZAKLJUČEK

Stroški komunalne opreme in komunalni prispevek so pomemben finančni dejavnik pri odločitvi za gradbeno investicijo. Z nakupom zemljišča in/ali s prodajo zemljišča ali objekta z zemljiščem se investitor vključuje tudi na trg nepremičnin. Investitor bo prodal komunalno opremljeno zemljišče le, če bo prispevek k vrednosti zaradi komunalno opremljenega zemljišča večji od komunalnega prispevka.

Rezultati tega magistrskega dela pokažejo finančno primerjavo in obrazložitev razmerja treh parametrov, stroškov komunalne opreme, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti zemljišč za gradnjo zaradi komunalne opreme, na območjih sedmih lokalnih skupnosti Občin Ljubno, Nazarje, Mozirje, Šmartno ob Paki, Polzela, Braslovče in Mestne Občine Velenje.

Skupni stroški komunalne opreme zajemajo stroške izdelave projektne in investicijske dokumentacije, odkupa nepremičnin, odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin in omejitev lastninske pravice, stroške rušenja ter gradnje komunalne opreme (stroški materiala, dela, gradbene opreme, režije). Vključeni so stroški nakupa zemljišča, potrebnega za gradnjo komunalne opreme, ureditve zelenih površin in vodnogospodarske ureditve, stroški priprave zemljišča ter stroški opremljanja z objekti in napravami gospodarske javne infrastrukture državnega in lokalnega pomena, vključno s stroški inženiringa in nadzora.

Komunalno opremljanje zemljišč s cestami, vodovodom in kanalizacijo je v pristojnosti lokalnih skupnosti, elektrifikacija in telekomunikacije so v pristojnosti zasebnih upravljavcev (delniških družb). Določen delež k stroškom opreme prispevajo tudi investitorji preko **komunalnega prispevka**, ki ga skladno z občinskimi odloki obračunavajo lokalne skupnosti.

Prispevek komunalne opreme k vrednosti zemljišč ni neposredno povezan s stroški komunalne opreme, ampak pomeni razliko vrednosti komunalno opremljenega in neopremljenega zemljišča. Odvisen je od vrednosti zemljišč, na katere komunalna oprema značilno vpliva.

Rezultati analize razmerja med tremi spremenljivkami se niso (povsem) približali pričakovanjem. Razlogi za to izhajajo iz mnogih dejstev, ki veljajo za komunalno opremljanje zemljišč, financiranje opreme, obračunavanje komunalnega prispevka in trg nepremičnin v Republiki Sloveniji od prehodnega obdobja v 90 letih prejšnjega stoletja do danes. Nezanemarljivo pri ugotavljanju rezultatov je tudi zanesljivost vhodnih podatkov.

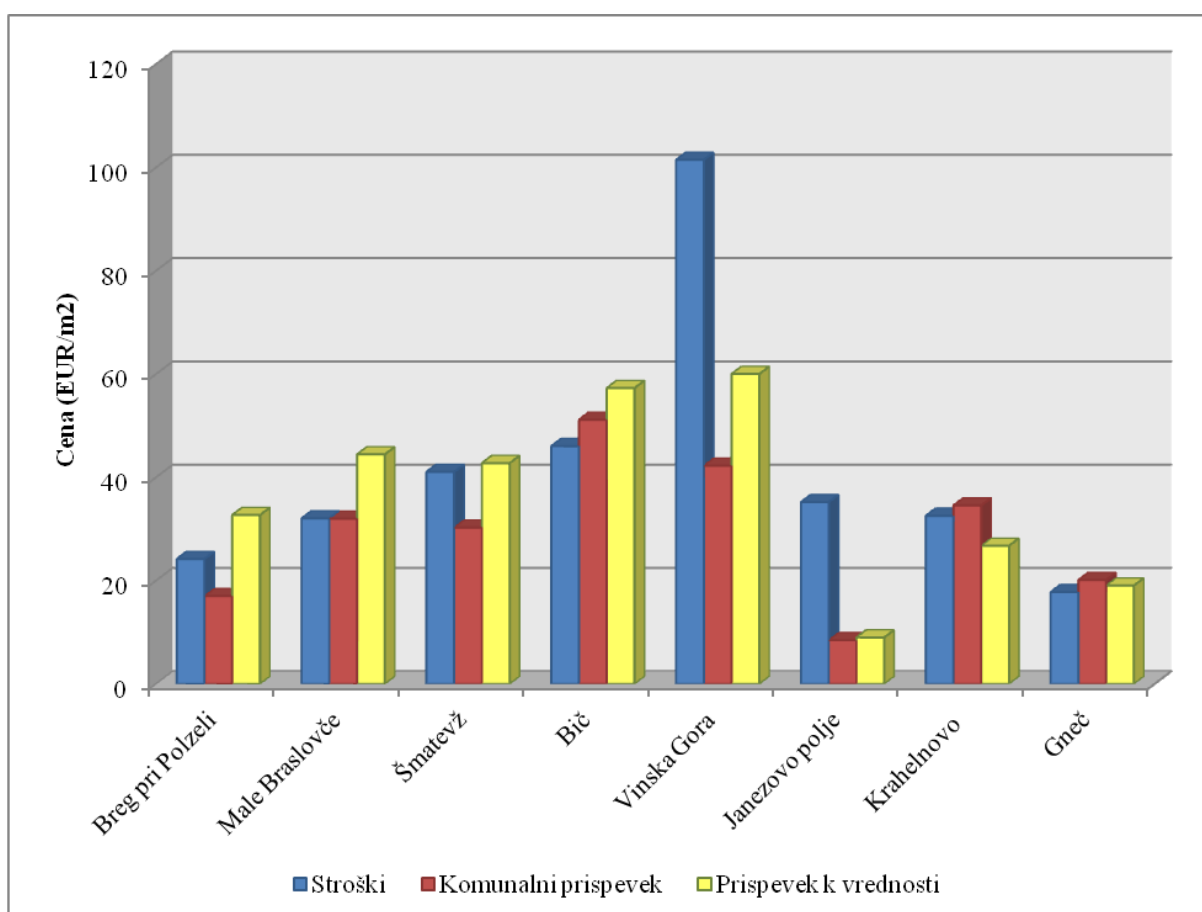
Hipotez ne moremo (v celoti) potrditi oziroma obstajajo razlogi, ki pojasnijo, zakaj rezultati odstopajo od pričakovanih.

V naslednji preglednici so glede na razmerje med spremenljivkami območja rangirana v tri skupine različnih razmerij med spremenljivkami. Območja z enakim razmerjem so prikazana skupaj in različna razmerja so ločena med seboj.

Preglednica 36: Primerjava dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd4) in komunalnega prispevka (KP4) za štiri vrste komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) ter prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih, rangirano glede na razmerje med spremenljivkami

Table 36: Comparison of the actual costs of municipal infrastructure (Sd4) and public utilities charge (KP4) for four types of municipal infrastructure (roads, water supply, sewer, electricity) and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure (PV), by areas in question, ranker according to the relation between variables

OBMOČJE	Sd4 (EUR/m ²)	KP4 (EUR/m ²)	PV (EUR/m ²)
PV največji: PV > S > KP oziroma (KP > S)			
5-Breg pri Polzeli	24,17	16,99	32,69
6-Male Braslovče	32,04	31,99	44,43
7-Šmatevž	41,04	30,27	42,74
2-Bič	46,03	51,15	57,28
S največji: S > PV > KP			
8-Vinska Gora	101,47	42,24	60,00
1-Janezovo polje	35,18	8,45	8,98 / 21,00
KP največji: KP > PV in S			
3-Krahelevo	32,54	34,55	26,74 / 20,00
4-Gneč	17,77	20,10	19,03



Slika 33: Grafikon primerjave dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd4) in komunalnega prispevka (KP4) za štiri vrste komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) ter prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih

Figure 33: Comparison chart of the actual costs of municipal infrastructure (Sd4) and public utilities charge (KP4) for four types of municipal infrastructure (roads, water supply, sewer, electricity) and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure (PV), by areas in question

V večini primerov je **prispevek k vrednosti** zemljišč višji od **stroškov**, najbolj v Malih Braslovčah (44,43 EUR/m²), Biču (57,28 EUR/m²) in Bregu pri Polzeli (32,69 EUR/m²). Matematični prikaz: **S < PV**.

Prispevek k vrednosti zemljišč je v petih primerih (Breg pri Polzeli (32,69 EUR/m²), Male Braslovče (44,43 EUR/m²), Šmatevž (42,74 EUR/m²), Vinska Gora (60,00 EUR/m²), Bič (57,28 EUR/m²)) opazno višji od **komunalnega prispevka**. Matematični prikaz: **KP < PV**.

Večinoma je **komunalni prispevek** manjši od **stroškov** gradnje komunalne opreme. Izstopajoče višji od komunalnega prispevka so stroški komunalne opreme v Vinski Gori (101,47 EUR/m²) in v Janezovem polju (35,18 EUR/m²). Matematični prikaz: **KP < S**.

Analiza in rangiranje razmerij med tremi spremenljivkami za štiri vrste komunalne opreme (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) pokaže tri glavna različna razmerja, zato so območja rangirana v tri skupine.

- $PV > S > KP$ ($KP > S$): Prispevek k vrednosti je večji od stroškov in komunalnega prispevka, stroški so večji od komunalnega prispevka ali obratno. V prvi skupini štirih območij (Breg pri Polzeli, Male Braslovče, Šmatevž, Bič) velja za največjega prispevek k vrednosti, ki je večji od ostalih dveh spremenljivk, v treh primerih (Breg pri Polzeli, Male Braslovče, Šmatevž) so stroški večji kot komunalni prispevek, v enem primeru (Bič) pa obratno.
- $S > PV > KP$: Stroški so večji od prispevka k vrednosti, ki je večji od komunalnega prispevka. V drugi skupini dveh območij (Vinska Gora, Janezovo polje) so največji stroški, ki so večji od prispevka k vrednosti, ki je bolj (Vinska Gora) ali manj (Janezovo polje) večji od komunalnega prispevka.
- $KP > PV$ in S : Komunalni prispevek je večji od prispevka k vrednosti in stroškov. V tretji skupini dveh območij (Krahelevo, Gneč) je najvišji komunalni prispevek, ki je večji od stroškov in prispevka k vrednosti. V enem primeru (Gneč) je večji prispevek k vrednosti, v drugem primeru (Krahelevo) pa stroški.

Ista razmerja veljajo tudi, če upoštevamo drugo varianto prispevka k vrednosti (v Janezovem polju in Krahelevo) kot povprečni 50% porast vrednosti stavbnih zemljišč, ki velja za Savinjsko in Koroško statistično regijo.

Glede na rezultate analize razmerja med tremi spremenljivkami in rangiranje območij v tri skupine lahko sklepamo naslednje:

- Najvišji prispevek k vrednosti in najnižji komunalni prispevek je na Bregu pri Polzeli, v Malih Braslovčah in Šmatevžu, ki jih opremljajo zasebni investitorji. Največji je prispevek k vrednosti tudi v Biču, le da so stroški manjši od komunalnega prispevka, ki ga obračunava občina, ki tudi območje komunalno opremlja.
- Najvišje stroške in najnižji komunalni prispevek imata območji Vinska Gora in Janezovo polje, ki jih opremljata lokalni skupnosti. Stroški izstopajo zaradi vključenosti širše investicije ali neobičajnih, težjih naravnih razmer.
- Največja homogenost med spremenljivkami, z malenkost prevladujočim komunalnim prispevkom, se pojavlja v Krahelnovem in Gneču, kjer so opremljanje prevzeli lokalna skupnost ali posamezni lastniki po dogovoru z lokalno skupnostjo, ki obračunava komunalni prispevek. Ta je izmed treh spremenljivk najvišji, vendar ne odstopa veliko, saj je določen na podlagi stroškov komunalne opreme, ki je podlaga za izračun komunalnega prispevka. Tudi prispevek k vrednosti je ocenjen in ne odstopa veliko navzgor ali navzdol od stroškov.

V največ primerih ima izmed treh spremenljivk značilno višjo vrednost prispevek k vrednosti zemljišč, iz česar lahko sklepamo, da se spleča opremiti zemljišče in opremljenega prodati.

Če strnemo rezultate, je v splošnem mogoče ugotoviti delno potrditev hipotez. Glede na rezultate lahko sklepamo na razmerje spremenljivk: **komunalni prispevek je manjši od stroškov in stroški so manjši od prispevka k vrednosti ($KP < S < PV$)**. V nasprotju s pričakovanim, da je prispevek k vrednosti manjši od komunalnega prispevka in komunalni prispevek manjši od stroškov ($PV < KP < S$), je prispevek k vrednosti najvišji in ne najnižji med vključenimi tremi spremenljivkami.

Rezultati magistrskega dela na določenih območjih v savinjskih lokalnih skupnostih pokažejo, da ne obstaja značilno razmerje med obravnavanimi tremi spremenljivkami, pojavljajo se skoraj vsa možna medsebojna razmerja. V večini primerov se izkaže, da je višina komunalnega prispevka manjša od vseh stroškov za komunalno opremljanje in stroški so

manjši od prispevka k vrednosti stavbnih zemljišč. Teoretično naj bi bile vse tri spremenljivke v korelaciji, medsebojno povezane oziroma odvisne in naj bi imele enako vrednost na določenem območju, vendar so v praksi neodvisne in nepovezane med sabo, zato se njihove vrednosti razlikujejo ali so vrednosti zgolj slučajno enake. Predvsem prispevek k vrednosti je neodvisen od stroškov komunalne opreme in komunalnega prispevka. Vsi stroški komunalne opreme zajemajo več vrst komunalne opreme, kot jo vključujejo skupni stroški komunalne opreme, ki so podlaga za obračun komunalnega prispevka. Na vrednosti stavbnih zemljišč bolj kot komunalna oprema vpliva lokacija, zato so kljub podobni komunalni opremljenosti območij vrednosti treh spremenljivk, stroškov komunalne opreme, komunalnega prispevka in prispevka k vrednosti zemljišč za gradnjo, na različnih območjih lahko zelo različne.

Na vrednosti spremenljivk in rezultate poleg lokacije bistveno vplivajo tudi sami podatki o stroških komunalne opreme in cenah zemljišč, pridobljeni iz različnih virov prostorske, projektne in investicijske dokumentacije ter evidenc trga nepremičnin in drugih virov iz različnih obdobj, skupaj s predpostavkami, poenostavitvami in preračunom na skupni časovni imenovalec in enoto za primerjavo vrednosti. Zaradi neenotnosti in nehomogenosti virov podatkov je težko pridobiti primerljive podatke in jih poenotiti na skupni imenovalec za primerjavo. Zato pridobljenih rezultatov ne moremo aplicirati na celo Slovenijo.

Vrednosti vseh treh spremenljivk se razlikujejo med posameznimi lokalnimi skupnostmi ter urbani in ruralni območji. V splošnem so vrednosti vseh treh spremenljivk višje v mestnem in nižje v podeželskem okolju, ker je v mestu več komunalne in druge infrastrukture.

Višina komunalnega prispevka je izračunana na podlagi različne vsebine programov opremljanja in odlokov o komunalnem prispevku v posameznih lokalnih skupnostih, zato se tudi višina komunalnega prispevka precej razlikuje, kar kaže, da prispevek investitorjev k stroškom komunalnega opremljanja zemljišč ni sorazmeren z dejanskimi stroški gradnje komunalne infrastrukture.

Lokalne skupnosti vidijo v investitorjih dobre proračunske izvire dohodkov. S komunalnim prispevkom imajo vedno bolj namen le bogatiti proračun. Tudi manjše lokalne skupnosti,

predvsem po sprejemu podzakonskih aktov leta 2004, izdelujejo programe opremljanja, ki so vedno bolj kompleksni, vedno več komunalne opreme zajemajo in večji obseg stroškov vključujejo, kar pomeni višjo osnovo za preračun v podlage za obračunavanje več komunalnega prispevka. Ne le zasebni, tudi javni sektor, vključno z lokalnimi skupnostmi, pri investiranju v komunalno opremo na prvo mesto postavlja načelo dobrega gospodarjenja. Opremljanje s komunalno infrastrukturo, ki je materialna osnova za izvajanje javnih služb, postaja vedno bolj tržna panoga in priložnost za dobičkonosen posel. Vse to toliko bolj drži, kot ugotavlja Rakar s sodelavci (2008), za bolj urbana naselja, večje uprave lokalnih skupnosti, ki razpolagajo z več proračunskimi sredstvi in nenazadnje bolj strokovnimi kadri, vendar se razlika med mestnimi in nemestnimi občinami manjša, kar za delež prihodkov od komunalnih prispevkov ugotavlja Goršič (2009) in sklepa, da tudi nemestne občine vedno bolj komunalno opremljajo svoje območje.

Analiza odhodkov v proračunih obravnavanih sedem lokalnih skupnosti pokaže, da predstavlja investiranje lokalnih skupnosti v komunalno opremo v povprečju 45% delež načrtovanih odhodkov za razvojne programe, kar ni malo in pomeni slabo polovico investicij za komunalno infrastrukturo.

Tudi cena stavbnih zemljišč se poleg višine komunalnega prispevka na različnih območjih Slovenije zelo razlikuje in je bolj kot od komunalne opremljenosti zemljišča odvisna od lokacije, od bližine urbanih središč in prometnih povezav. Komunalna opremljenost je v ponudbi zemljišč na trgu nepremičnin priljubljen atribut za višjo oglaševano oziroma ponudbeno tržno ceno, vendar je med ponudniki (prodajalci) zemljišč precej nerazumljen pojem in velikokrat nima veze z dejansko opremljenostjo zemljišč in s komunalnim prispevkom, ki ga je kljub pridevniku »komunalno opremljeno« zemljišče v veliki večini ponujenih zemljiščih na trgu nepremičnin še potrebno plačati v primeru gradnje objekta na kupljenem stavbnem zemljišču, poleg cene za zemljišče, ki naj bi bilo komunalno opremljeno.

Zemljišča v ponudbi so precenjena. Trg nepremičnin z razmeroma visokimi cenami zemljišč v Sloveniji zrcali zgodovinsko pogojeno značilnost »navezanosti« na zemljo, ki vpliva na nefleksibilnost, počasnost trga nepremičnin in vodi v subjektivno, (pre)visoko vrednotenje zemljišč. Cene zemljišč v ponudbi ne predstavljajo nujno dejansko kakovost, koristnost in

komunalno opremljenost zemljišč. Analiza cen komunalno opremljenih in neopremljenih zemljišč v Savinjski in Koroški statistični regiji pokaže povprečni 50% prispevek komunalne opreme k tržni vrednosti zemljišč, kar je veliko v primerjavi z razliko v dejanski opremljenosti zemljišč, ki se prodajajo kot komunalno opremljena in neopremljena. Komunalno opremljenost zemljišč (parcel) v ponudbi ponudniki enačijo z opremljenostjo zemljišč (parcel) v okolici.

Stopnja komunalne opremljenosti zemljišč v okolici in oddaljenost od obstoječe komunalne opreme z dolžino novih komunalnih vodov vpliva tudi na stroške komunalnega opremljanja zemljišč. Vseh osem v tej nalogi obravnavanih območij se nahaja v bližini strnjenegega naselja z obstoječo komunalno opremo, zato se ne izkaže, da bi večji obseg (dolžina) nove infrastrukture na veliki oddaljenosti od obstoječe komunalne opreme značilno vplival na stroške, ki se sicer povišajo v bolj razpršeno poseljenih ruralnih območjih.

Investitorji, ki gradijo objekte v Sloveniji, so z visokim prispevkom k stroškom komunalne opreme v obliki komunalnega prispevka finančno zelo obremenjeni, kar destimulativno vpliva na gradbene investicije. Takšen sistem financiranja skupaj z visokimi cenami komunalno neopremljenih nezazidanih stavbnih zemljišč včasih predstavlja časovno zavoro v procesu gradnje objekta in vpliva na neusklajeno komunalno opremljanje zemljišč z ostalimi fazami gradnje objekta.

Velika finančna obremenjenost gradbenih investorjev vpliva na razpršeno gradnjo na območjih, kjer je višina komunalnega prispevka nižja. Različni stroški enake infrastrukture in cene zemljišč na različnih območjih dajejo zmoten vtis različnih vrednosti in stimulirajo gradnjo na ruralnih območjih z nižjimi cenami zemljišč in stroški komunalne opreme, v urbanih območjih pa spodbujajo investitorje, da sami na osnovi pogodbe o opremljanju komunalno opremijo zemljišče in se s tem izognejo visokemu komunalnemu prispevku.

Zagotavljanje finančnih sredstev za komunalno opremljanje zemljišč v Republiki Sloveniji se precej razlikuje od sistema financiranja komunalne infrastrukture v večini drugih evropskih držav in drugod po svetu. Po svetu, na primer na Kitajskem (Chengxin, Zhirong, 2011) in v Združenih državah Amerike (Briffault, 2009), obstajajo različne inštitucije in namenski

programi za investiranje v komunalno opremo na lokalnem vladnem nivoju in dobro je uveljavljen tržni način financiranja. Uporabniki prispevajo večinoma ob uporabi oziroma koriščenju, v Sloveniji pa je stroškovno za investiranje v komunalno opremo obremenjen investitor, praviloma preko razmeroma visokega komunalnega prispevka za vrste komunalne opreme, ki so v pristojnosti lokalnih skupnosti. Za ostale vrste komunalne infrastrukture, ki so v pristojnosti države, prispevajo investitorji na druge načine, s priključninami, uporabninami in prispevki ob porabi, kar je bolj podobno tujim sistemom financiranja. Tako se pri nas financira infrastruktura za oskrbo z električno energijo in s telekomunikacijami.

V tujini, na primer v državah Vzhodne Evrope (Swianiewicz, 2007), je za komunalno opremljanje večja finančna odgovornost na strani lokalnih oblasti. Zaradi zagotavljanja javnih storitev so tudi stroški infrastrukture v večji meri domena javnega sektorja. Uveljavljeni so različni finančni mehanizmi za investiranje v lokalno komunalno infrastrukturo, ki bremenijo investitorje objektov oziroma uporabnike infrastrukture (še) ob priključitvi na komunalno opremo in/ali (u)porabi ali koriščenju javnih dobrin in storitev. Izgradnja komunalne infrastrukture se krije z javnimi sredstvi ali preko javno-zasebnega partnerstva, manj stroškov krijejo investitorji objektov. Komunalnega prispevka, kot ga imamo v Sloveniji, v večini držav ne poznajo. Podobno kot pri nas je uveljavljen v Zvezni republiki Nemčiji.

Sistem financiranja komunalnega opremljanja zemljišč v Sloveniji ni najboljši. Možno je marsikaj spremeniti in izboljšati, zgled nam je lahko dobra praksa v tujini, kjer je področje financiranja komunalne infrastrukture urejeno bolj sistematično in stabilno. V tujini se za investiranje v lokalno komunalno infrastrukturo uporabljajo določeni načini financiranja oziroma programi, kot so zadolževanje lokalnih oblasti, davčno financiranje, razni prispevki, pristojbine, posojila, bančni krediti, komunalne obveznice, tržno financiranje, javno-zasebno partnerstvo in drugi (Swianiewicz, 2007 in Chengxin, Zhirong, 2011).

Priporočila in nekateri predlogi za financiranje komunalne opreme v Republiki Sloveniji:

- vzpostaviti stabilen sistem financiranja komunalnega opremljanja zemljišč;
- sistematično rešiti financiranje komunalnega opremljanja zemljišč na nivoju države;
- ustrezno spremeniti zakonodajo in zmanjšati vpliv dnevne politike;

- financiranje iz več virov: država in lokalne skupnosti (proračun), davkoplačevalci (davek na nepremičnine), investitorji (komunalni prispevek), (u)porabniki (priključnina, uporabnina, prispevek ob ceni storitve);
- večji delež kritja stroškov s strani države in lokalne skupnosti, vsaj 10% javni delež (kot velja v Zvezni republiki Nemčiji);
- manjši delež stroškov za investitorje infrastrukture in večji za (u)porabnike;
- višina komunalnega prispevka največ enaka dejanskim stroškom;
- iz komunalnega prispevka izključiti obstoječo, primarno in magistralno komunalno opremo;
- poenotiti način financiranja za vse vrste komunalne infrastrukture individualne komunalne rabe in vrste komunalne infrastrukture kolektivne porabe;
- dosledno izvajanje in nadzor nad financiranjem.

Kljub vsem pomanjkljivostim in slabostim slovenskega sistema financiranja komunalnega opremljanja gre za racionalno, tržno obnašanje znotraj pravnih okvirov vseh vpletenih subjektov. Glavni finančni vir za kritje stroškov na lokalnem nivoju je komunalni prispevek, ki se obračunava na teoretično neustrezen način, vendar je takšna tudi pravna podlaga. Boter takšnega sistema financiranja komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka v Republiki Sloveniji je torej zakonodajalec.

To magistrsko delo pojasni razmerje med stroški komunalne opreme, komunalnim prispevkom in prispevkom k vrednosti stavbnih zemljišč na območju sedmih slovenskih lokalnih skupnosti, ne pokaže popolnoma prave slike, ki bi veljala za celo Slovenijo. Za jasnejšo sliko bi bilo potrebno pridobiti podatke iz različnih območij Slovenije, vendar naloga kaže, da številne pomanjkljivosti obstajajo. Odprave pomanjkljivosti oziroma izboljšave sistema financiranja bi zahtevale veliko sprememb v zakonodaji in praksi ter veliko sodelovanja med več nivoji odločanja, med strokovnjaki različnih področij in politiko, kar presega okvire tega magistrskega dela in je predlog teme za drugo študijsko delo.

8 POVZETEK

Magistrsko delo obravnava komunalno opremljanje zemljišč; razmerje med stroški komunalne opreme, komunalnim prispevkom in povečanjem vrednosti stavbnih zemljišč zaradi komunalne opremljenosti. Vse tri spremenljivke naj bi v teoriji predstavljale vrednost komunalne opreme stavbnih zemljišč, ki predstavlja znaten strošek za investitorja. Teoretično naj bi bile vse tri spremenljivke medsebojno povezane oziroma odvisne in naj bi imele enako vrednost, vendar so v praksi neodvisne in nepovezane med sabo, zato se njihove vrednosti razlikujejo ali so le slučajno enake.

V magistrskem delu so postavljene hipoteze o razmerju med spremenljivkami, ki ga ugotavljamo s pomočjo analize v osrednjem delu naloge. Komunalni prispevek je prispevek investitorja k vsem stroškom za komunalno opremo, zato predpostavljamo, da je komunalni prispevek manjši od stroškom gradnje komunalne opreme. Predpostavljamo tudi, da se vrednost zemljišča s komunalnim opremljanjem poveča, vendar manj kot za višino stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka oziroma, da komunalna oprema prispeva k vrednosti zemljišča (PV) manj, kot znašajo stroški (S) njegove opreme in komunalni prispevek (KP). Hipoteze predpostavljajo razmerje: $PV < KP < S$.

Stroške, komunalni prispevek in prispevek k vrednosti obravnava veliko obstoječih del. Avtorji so postavili teoretične osnove za posamezne obravnavane spremenljivke, medsebojna primerjava vseh treh skupaj pa še ni narejena. V uvodnem poglavju magistrske naloge so predstavljena obstoječa dela s teoretičnimi izhodišči in prakso ter pravne podlage.

Uvodno poglavje se nadaljuje v tri teoretična poglavja za tri obravnavane spremenljivke s pojasnjeno teorijo in prakso v Sloveniji ter primerjavo slovenske prakse s prakso v tujini, natančneje v Zvezni republiki Nemčiji, kjer bolj dosledno upoštevajo temeljna načela obračunavanja komunalnega prispevka.

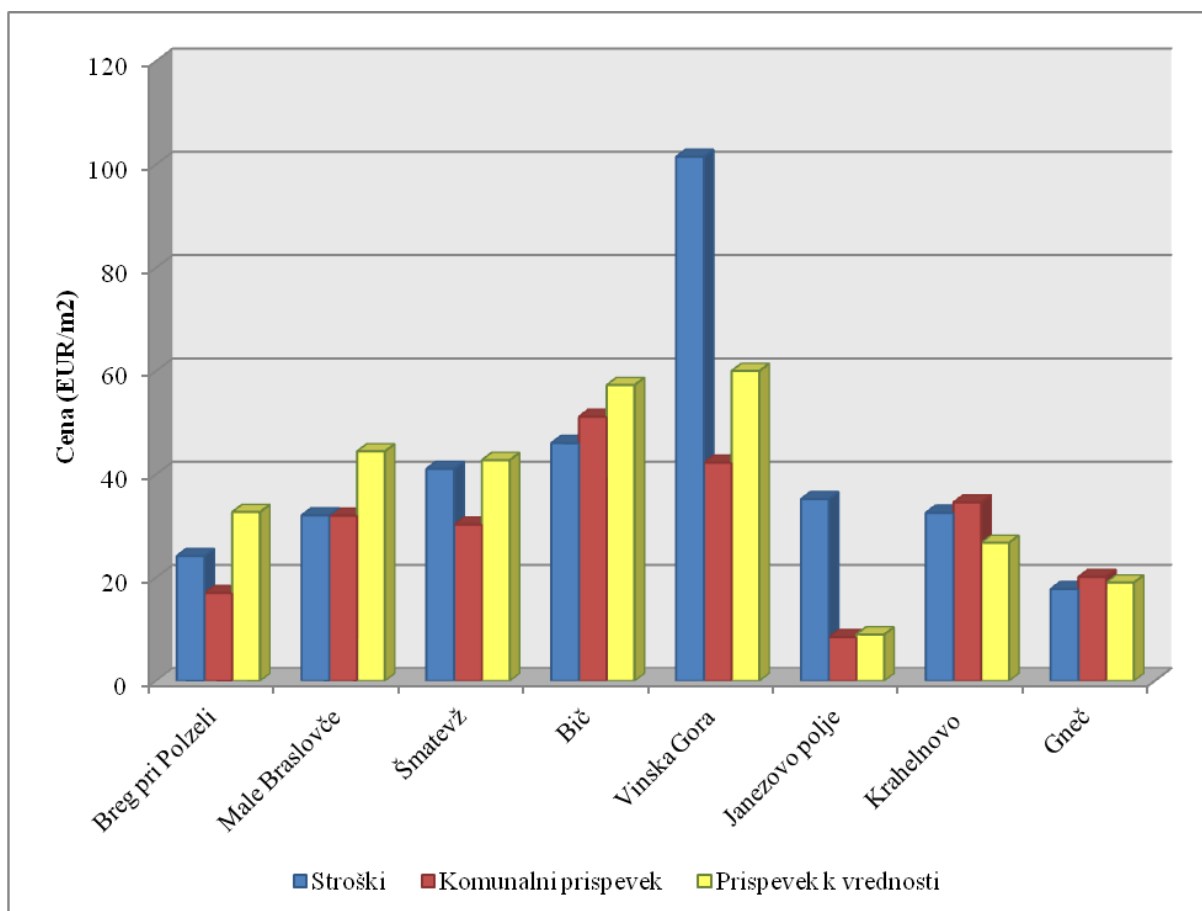
Teoriji sledi osrednja analiza, ki na praktičnih primerih komunalnega opremljanja osem (8) območij v Savinjski regiji ugotavlja medsebojno razmerje treh parametrov (S, KP, PV). Izbrana so primerljiva območja, ki so si podobna po namenski rabi zemljišč in predvideni ali

že zgrajeni komunalni opremi. Za osem območij, Janezovo polje v Občini Ljubno, Bič v Občini Nazarje, Krahelново v Občini Mozirje, Gneč v Občini Šmartno ob Paki, Breg pri Polzeli v Občini Polzela, Male Braslovče in Šmatevž v Občini Braslovče in za Vinsko Goro v Mestni občini Velenje, so predstavljeni skupni stroški komunalnega opremljanja in predvidena ali zgrajena komunalna oprema ter izračunani vsi trije parametri (S, KP, PV), ki jih medsebojno primerjamo. V tem poglavju je za območje Savinjske in po razmerah na trgu nepremičnin primerljive Koroške statistične regije narejena tudi analiza tržnih cen komunalno opremljenih in neopremljenih stavbnih zemljišč, na osnovi podatkov iz Evidenice trga nepremičnin. Tako je izračunan povprečni porast vrednosti komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča zaradi komunalne opremljenosti, ki v deležu znaša 50% prispevek komunalne opreme k vrednosti komunalno neopremljenega stavbnega zemljišča.

Za analizo v praktičnem delu naloge so predstavljeni rezultati in ugotovitve o razmerju treh spremenljivk za štiri osnovne vrste komunalne infrastrukture ter uporabnost rezultatov magistrskega dela, ki jim sledi zaključek. Rezultati analize so prikazani v naslednji preglednici in na grafikonu.

Preglednica 36: Primerjava dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd4) in komunalnega prispevka (KP4) za štiri vrste komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) ter prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih, rangirano glede na razmerje med spremenljivkami

OBMOCJE	Sd4 (EUR/m ²)	KP4 (EUR/m ²)	PV (EUR/m ²)
PV največji: PV > S > KP oziroma (KP > S)			
5-Breg pri Polzeli	24,17	16,99	32,69
6-Male Braslovče	32,04	31,99	44,43
7-Šmatevž	41,04	30,27	42,74
2-Bič	46,03	51,15	57,28
S največji: S > PV > KP			
8-Vinska Gora	101,47	42,24	60,00
1-Janezovo polje	35,18	8,45	8,98 / 21,00
KP največji: KP > PV in S			
3-Krahelново	32,54	34,55	26,74 / 20,00
4-Gneč	17,77	20,10	19,03



Slika 33: Grafikon primerjave dejanskih stroškov komunalne opreme (Sd4) in komunalnega prispevka (KP4) za štiri vrste komunalne infrastrukture (ceste, vodovod, kanalizacijo, elektriko) ter prispevka komunalne opreme k vrednosti stavbnih zemljišč (PV), po obravnavanih območjih

Glede na rezultate analize razmerja treh spremenljivk lahko območja rangiramo v tri skupine:

- $PV > S > KP$ ($KP > S$): Prispevek k vrednosti je večji od stroškov in komunalnega prispevka, stroški so večji od komunalnega prispevka ali obratno. Najvišji prispevek k vrednosti in najnižji komunalni prispevek je na Bregu pri Polzeli, v Malih Braslovčah in Šmatevžu, ki jih opremljajo zasebni investitorji. Največji je prispevek k vrednosti tudi v Biču, le da so stroški manjši od komunalnega prispevka, ki ga obračunava občina, ki tudi območje komunalno opremlja.
- $S > PV > KP$: Stroški so večji od prispevka k vrednosti, ki je večji od komunalnega prispevka. Najvišje stroške in najnižji komunalni prispevek imata območji Vinska

Gora in Janezovo polje, ki jih opremljata lokalni skupnosti. Stroški izstopajo zaradi vključenosti širše investicije ali neobičajnih, težjih naravnih razmer.

- $KP > PV$ in S : Komunalni prispevek je večji od prispevka k vrednosti in stroškov. Največja homogenost med spremenljivkami, z malenkost prevladujočim komunalnim prispevkom, se pojavlja v Krahelnovem in Gneču, kjer so opremljanje prevzeli lokalna skupnost ali posamezni lastniki po dogovoru z lokalno skupnostjo, ki obračunava komunalni prispevek. Ta je izmed treh spremenljivk najvišji, vendar ne odstopa veliko, saj je določen na podlagi stroškov komunalne opreme, ki je podlaga za izračun komunalnega prispevka. Tudi prispevek k vrednosti je ocenjen in ne odstopa veliko navzgor ali navzdol od stroškov.

Hipotez ne moremo (v celoti) potrditi. V splošnem je mogoče ugotoviti delno potrditev hipotez, da je komunalni prispevek manjši od stroškov ($KP < S$). Glede na rezultate lahko sklepamo na razmerje spremenljivk: komunalni prispevek je manjši od stroškov in stroški so manjši od prispevka k vrednosti ($KP < S < PV$), v nasprotju s pričakovanim, da je prispevek k vrednosti manjši od komunalnega prispevka in stroškov ($PV < KP < S$), kjer je prispevek k vrednosti najvišji in ne najnižji med vključenimi tremi spremenljivkami.

9 SUMMARY

The master's thesis deals with site development work; the relationship between costs of municipal infrastructure, public utilities charge and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure. All three variables should in theory represent the value of municipal infrastructure of the building land, which represents a significant cost for the investor. Theoretically, all three variables are interrelated and dependent and should have the same value, but in practice they are independent and unrelated to each other, therefore their values differ, or are only incidentally the same.

In this master's thesis hypotheses about the relationship between variables are set. This relationship is evaluated by means of analysis in the main part of the thesis. A public utilities charge is a contribution of the investor to all costs of municipal infrastructure – we assume therefore that the public utilities charge is smaller than the costs of municipal infrastructure. We assume as well that the land value increases with site development work, but for less than the amount of the cost of site development work and the public utilities charge, in other words: the municipal infrastructure contributes to the land value (EV) less than the costs (C) of its municipal infrastructure and the public utilities charge (PU). The hypotheses assume the relationship: $EV < PU < C$.

Costs of municipal infrastructure, public utilities charge and the enlargement of building land value are discussed in many existing works. Authors have raised the theoretical basis for individual variables, whereas a mutual comparison of all three together has not been made yet. In the introductory chapter of the master's thesis existing works with a theoretical basis and practice as well as legal basis are presented.

The introductory chapter is followed by three theoretical chapters for the three variables with the explanation of the theory and practice in Slovenia as well as the comparison of Slovenian and foreign practice, i.e. in Germany, where a more consistent account is taken into the fundamental principles of accounting of public utilities charge.

The theory is followed by the main analysis which determines the relationship of three parameters (C, PU, EV) according to the practical cases of the site development work for eight (8) areas in the Savinjska region. Comparable areas are selected which are similar in their land use and planned or already constructed municipal infrastructure. Total costs of site development work, planned or constructed municipal infrastructure as well as three mutually compared parameters (C, PU, EV) are calculated for eight areas, i.e. Janezovo polje in the Municipality Ljubno, Bič in the Municipality Nazarje, Krahelnovo in the Municipality Mozirje, Gneč in the Municipality Šmartno ob Paki, Breg pri Polzeli in the Municipality Polzela, Male Braslovče and Šmatevž in the Municipality Braslovče and Vinska Gora in the Municipality Velenje. Based on the data from The real estate market register, the analysis of market prices of developed and undeveloped building land for the area of the Savinjska and Koroška statistical region with comparable conditions on the estate market is made in this chapter. Thus, the average increase in value of undeveloped building land due to the municipal infrastructure is calculated, which in proportion is 50% contribution to the value of undeveloped building land due to the municipal infrastructure.

The analysis in the practical part of the thesis is followed by the results and findings about the relationship of three variables as well as the applicability of the results of the master's thesis, followed by the conclusion. The results of the analysis are shown in the following table and chart.

Table 36: Comparison of the actual costs of municipal infrastructure (Ca4) and public utilities charge (PU4) for four types of municipal infrastructure (roads, water supply, sewer, electricity) and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure (EV), by areas in question, ranked according to the relationship between variables

AREA	Ca4 (EUR/m ²)	PU4 (EUR/m ²)	EV (EUR/m ²)
EV the highest: EV > C > PU (PU > C)			
5-Breg pri Polzeli	24,17	16,99	32,69
6-Male Braslovče	32,04	31,99	44,43
7-Šmatevž	41,04	30,27	42,74
2-Bič	46,03	51,15	57,28

»to be continued ...«

»... continuation«

AREA	Ca4 (EUR/m ²)	PU4 (EUR/m ²)	EV (EUR/m ²)
C the highest: C > EV > PU			
8-Vinska Gora	101,47	42,24	60,00
1-Janezovo polje	35,18	8,45	8,98 / 21,00
PU the highest: PU > EV and C			
3-Krahehnovo	32,54	34,55	26,74 / 20,00
4-Gneč	17,77	20,10	19,03

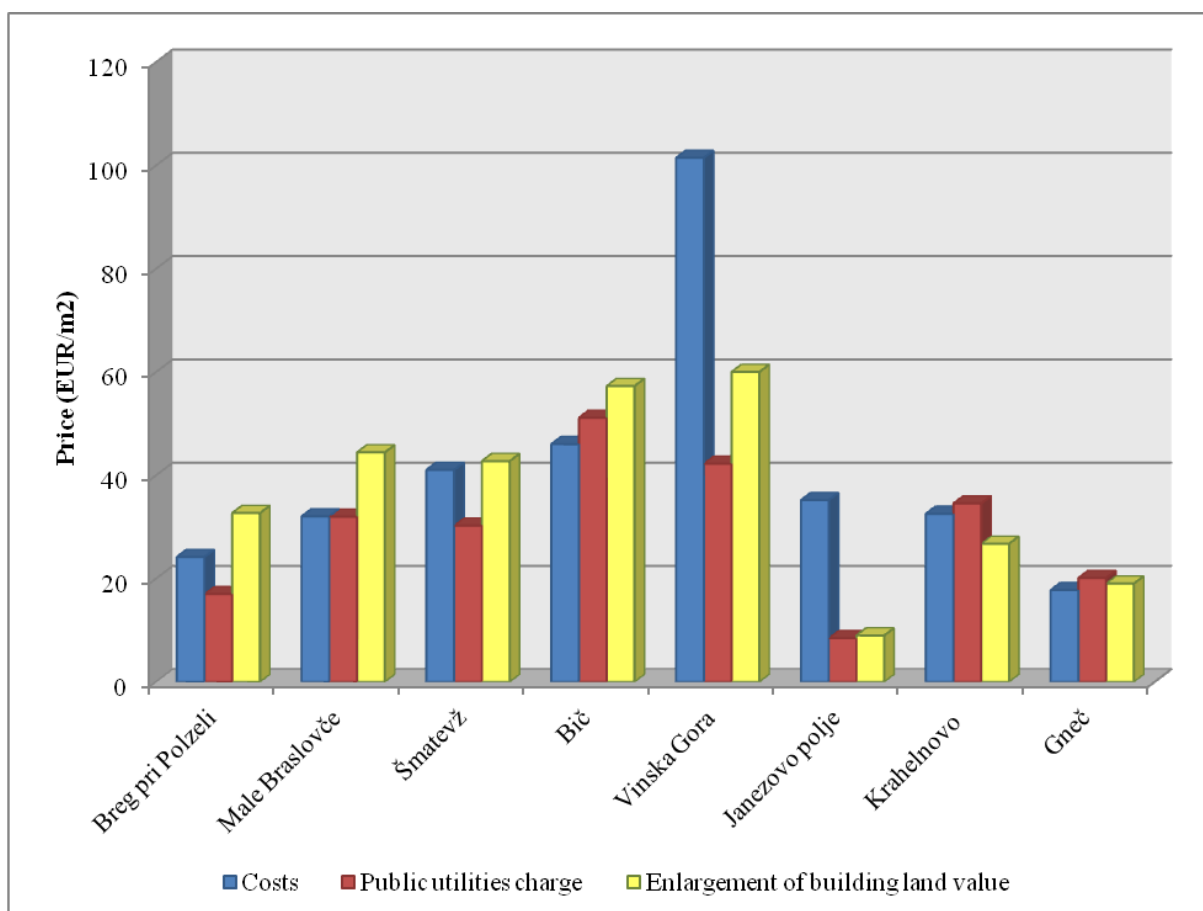


Figure 33: Comparison chart of the actual costs of municipal infrastructure (Ca4) and public utilities charge (PU4) for four types of municipal infrastructure (roads, water supply, sewer, electricity) and the enlargement of building land value due to the municipal infrastructure (EV), by areas in question

Given the results of the analysis of the relationship of three variables we can rank the areas in three groups:

- $EV > C > PU$ ($PU > C$): The enlargement of building land value is higher than the costs and the public utilities charge, the costs are higher than the public utilities charge, or vice versa. The highest enlargement of building land value and the lowest public utilities charge is in Breg pri Polzeli, Male Braslovče and Šmatevž, which are developed by private investors. The highest enlargement of building land value is in Bič, but the costs are lower than the public utilities charge, calculated by the municipality that also develops the area.
- $C > EV > PU$: The costs are higher than the enlargement of building land value, which is higher than the public utilities charge. The highest costs and the lowest public utilities charge are in Vinska Gora and Janezovo polje, which are developed by the local communities. The costs stand out due to the involvement of the general investment or unusual and difficult natural conditions.
- $PU > EV \& C$: The public utilities charge is higher than the enlargement of building land value and costs. Maximum homogeneity between variables, with little dominant public utilities charge, appears in Krahelnovo and Gneč, where developing is undertaken by the local community or individual owners who negotiated with the local community, which calculates the public utilities charge. The public utilities charge is the highest of the three variables, but does not really stand out, as it is determined on the basis of the costs of municipal infrastructure, which is the basis for calculating the public utilities charge. The enlargement of building land value is evaluated – it does not deviate much from the costs.

Hypotheses can not be (fully) certified. In general the hypotheses may be partly confirmed that the public utilities charge is lower than the costs ($PU < C$). According to the results the following relationship of variables can be drawn: the public utilities charge is lower than the costs and the costs are lower than the enlargement of building land value ($PU < C < EV$), which is in contrast to the expected i.e. that the enlargement of building land value is lower than the public utilities charge and the costs ($EV < PU < C$) – the enlargement of building land value in these cases is the highest and not the lowest of the three variables involved.

VIRI IN LITERATURA

Berden, B. 2007. Register nepremičnin. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije.

Blaznik, M. 2008. Vpliv komunalne opremljenosti na ceno stavbnih zemljišč. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo: 79 str.

Bogataj, M. 2006. Razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 92 str.

Briffault, R. 2009. The Most Popular Tool: Tax Increment Financing and Local Government: 51 str. <http://www.law.uchicago.edu/files/files/govt-briffault.pdf> (pridobljeno 10.7.2012).

Chengxin, C., Zhirong, J. Z. 2011. Funding China's Urban Infrastructure: Revenue Structure and Financing Approaches. Research report. Minneapolis, University of Minnesota, Humphrey School of Public Affairs: 20 str.

<http://conservancy.umn.edu/bitstream/109234/1/CTS%2011-10.pdf> (pridobljeno 10.7.2012).

Friedman, J. P., Ordway, N. 1989. Income Property Appraisal and Analysis. New Jersey, Prentice Hall: 474 str.

Frisvold, G. B., Osgood, D. E. Financing Wastewater Collection and Treatment on the U.S. – Mexico Border. University of Arizona: str. 40-50.

http://opensiuc.lib.siu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1146&context=jcwre&sei-redir=1&referer=http%3A%2F%2Fscholar.google.si%2Fscholar%3Fas_ylo%3D2011%26q%3Dfinancing%2Bof%2Blocal%2Binfrastucture%26hl%3Dsl%26as_sdt%3D0%26as_vis%3D1#search=%22financing%20local%20infrastructure%22 (pridobljeno 10.7.2012).

Gobec Jazbinšek, V. 2009. Vpliv prostorskega načrtovanja na delovanje trga nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 106 str.

Goršič, A. 2009. Analiza programov opremljanja stavbnih zemljišč in obračuna komunalnega prispevka glede na spreminjanje pravnih predpisov v Republiki Sloveniji. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 74 str.

Hlača, N., Kenda, L. 2007. Navodilo za pripravo podatkov in določitev deleža namenske rabe podatkov. Ljubljana, Monolit, Informacijski sistemi d.o.o.: 19 str.

https://docs.google.com/viewer?a=v&q=cache:tmaoU5SYRUIJ:www.monolit.si/obcine/Navodila.pdf+&hl=en&gl=si&pid=bl&srcid=ADGEESilncGr-fDi25kEkpD1guqAnx2RYcUGFcaenQ-jKiPu5HkXVGOQSTA5KqdBBb_XehH2C3mHF7th_K-phy7Yl6e7B94ze143xZefa746fPqgU4ukZEEYwYkYjSjUcbNYWOar3uBs&sig=AHIEtbRv-1CdOCcBSiFJ6h7FN0icS4eCSw&pli=1 (pridobljeno 30.4.2009).

Hrastelj, A. 2007. Stroški komunalnega opremljanja in faktor izrabe zemljišča. Seminarska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 34 str.

Hren, P. 2006. Analiza stanja na področju urejanja prostora in varstva okolja v SAŠA regiji. Individualni program usposabljanja pripravnika – zaključna naloga. Velenje, Mestna občina Velenje, Urad za okolje in prostor SAŠA regije: 101 str.

Ivanko, Š. 2007. Raziskovanje in pisanje del : metodologija in tehnologija raziskovanja ter pisanja strokovnih in znanstvenih del. Kamnik, Cubus image: 146 str.

Kelsay, M. P. 2007. Uneven Patchwork: Tax Increment Financing in Kansas City. Kansas City, University of Missouri-Kansas City, Department of Economics: 30 str.

http://lists.reclaimdemocracy.org/KCM/ka_tifreport_011707.pdf (pridobljeno 10.7.2012).

Klemenčič, T., Rakar, A., Bogataj, M. 1979. Mestna renta in cena stavbnega zemljišča. Ljubljana, Inštitut za komunalno gospodarstvo, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 253 str.

Klemenčič, T. 1997. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, Svetovalni center d.o.o.: 511 str.

Kmet, L. 2007. Analiza financiranja opremljanja zemljišč za gradnjo od konca 2. svetovne vojne do vstopa Slovenije v Evropsko unijo. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 178 str.

Korenjak, A. 2010. Regresijska analiza. Diplomsko naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za naravoslovje in matematiko: 52 str.

Lukan Lapornik, M. 14. februar 2008. Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek. Pravna praksa, letn. 27, 6/7: 14-15.

Lusht, K. M. 1997. Real Estate Valuation: Principles and Applications. Chicago, IRWIN: 450 str.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Deveta izdaja. 2011. London, International Valuation Standards Committee: 117 str.

Miklavžin, V. 2006. Analiza stanja na področju urejanja prostora in varstva okolja v občinah Gornji Grad in Nazarje. Individualni program usposabljanja pripravnika – zaključna naloga. Velenje, Mestna občina Velenje, Urad za okolje in prostor SAŠA regije: 145 str.

Pajk, M. 1987. Kalkulacije gradbenih del. Deveta dopolnjena izdaja. Ljubljana, Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 228 str.

Perovšek, A. December 2007. Evidenca trga nepremičnin. Podatki o realiziranih tržnih cenah in najemninah nepremičnin. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije.

Perovšek, A. Marec 2011. Odgovor na vprašanje o ETN. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije, Tehnična podpora.

Pogačnik, A. 1999. Urbanistično planiranje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 252 str.

Poličnik, L. 2005. Ocenjevanje tržne vrednosti stanovanjske hiše v občini Mozirje po različnih metodah. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 141 str.

Prohinar, T. 2000. Program opremljanja stavbnih zemljišč in komunalni prispevek za območji Novi Dragomelj 1 in Šola Dragomelj v občini Domžale. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 105 str.

Pšunder, I., Torkar, M. 2003. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: 186 str.

Pšunder, M. 2008. Ekonomika gradbene proizvodnje. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo: 132 str.

Rakar, A. 1979. Nekateri vidiki rasti urbanih aglomeracij. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza Edvarda Kardelja v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 108 str.

Rakar, A., Šubic Kovač, M., Klemenčič, T. 1982. Metodologija za ugotavljanje sorazmernega deleža investitorjev. Raziskovalna naloga. Ljubljana, Institut za komunalno gospodarstvo pri FAGG: 103 str.

Rakar, A. 1994. Komunalno gospodarstvo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo, gradbeništvo in geodezijo: 184 str.

Rakar, A. 1999. Komunalni prispevek kot instrument za usmerjanje poselitve in za prostorsko širjenje mest. V: Drozg, V. (ur.). Ključni vzvodi urbanističnega in prostorskega planiranja na prelomu tisočletja: stanje in trendi : mednarodni seminar : zbornik referatov. Maribor, 15. Sedlarjevo srečanje, 21. - 23. oktober 1999. Ljubljana, Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije : str. 79-84.

Rakar, A. 2001. Program opremljanja stavbnih zemljišč kot inštrument za realizacijo prostorskih planov in usmerjanje investicij. V: Ramšak, V. (ur.). Strokovni posvet o

gospodarskih javnih službah varstva okolja na lokalni in regionalni ravni. Moravske Toplice, 25. in 26. januar 2001. Ljubljana, Svetovalni center : str. 28-38.

Rakar, A., Černe, T., Šubic Kovač, M. 2008. Fiskalna in usmerjevalna vloga javnih dajatev pri izvajanju aktivne zemljiške politike. Geodetski vestnik 52, 4: str. 743-757.

Rakar, A. 2010. Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja. Učno gradivo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: P/5 str. 1-19.

Seničar, I. 2002. Analiza občinskih odlokov o gospodarjenju s stavbnimi zemljišči. Diplomatska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 86 str.

Slovar slovenskega knjižnega jezika. 1994. Bajec, A. (glavni ur.), Jurančič, J., Klopčič, M., Legiša, L., Suhadolnik, S., Tomšič, F. Ljubljana, Slovenska akademija znanosti in umetnosti in Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti, Inštitut za slovenski jezik Frana Ramovša: str. 81, 1065, 1326, 1541, 1542.

Smodiš, M. Julij 2007. Množično vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije.

Sušnik, P. 2008. Optimizacija stroškov in prihranek površin pri komunalnem opremljanju zemljišč. Diplomatska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 95 str.

Swianiewicz, P. 2007. Local Borrowing and Municipal Debt. Kosovo Decentralization Briefing Notes: 7 str.

http://www.jvi.org/uploads/tx_abaeasydownloads/12.%20Swianiewicz%20Local%20Borrowing%20and%20Municipal%20Debt.FINAL%202007.pdf (pridobljeno 10.7.2012).

Štravs, L. 2009. Predstavitev predpisov s področja komunalnega prispevka in opremljanja stavbnih zemljišč. Seminar »Odmera komunalnega prispevka in priprava programov

opremljanja stavbnih zemljišč – predpisi in usmeritve«. Ljubljana, 15. oktober 2009. Ljubljana, Agencija za kadre.

Šubic Kovač, M. 1996. Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč. Ljubljana, Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije: 94 str.

Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: 179 str.

Šubic Kovač, M. 2000. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo: 119 str.

Šubic Kovač, M., Rakar, A., Fatur, M., Prohinar, T. 2002. Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo in navodilo o merilih oblikovanja cene komunalno opremljenega zemljišča in za odmero komunalnega prispevka. Pogodba št. 2511 02 300056. 1. Faza, 2. Faza. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo: str. 1-8, 20, 21, 51-60.

Vončina, G. 2010. Analiza stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč in komunalnega prispevka na območju Mestne občine Nova Gorica in občine Šempeter-Vrtojba. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 77 str.

Železnikar, I., Mihevc, P. 1975. Urbanistični terminološki slovar : poskus interdisciplinarne obdelave. Gradivo za javno razpravo. Ljubljana, Urbanistični institut SR Slovenije: 402 str.

Zakonodaja in akti lokalnih skupnosti

III. Načrt razvojnih programov za leta 2010, 2011, 2012 in 2013. 2010. Šmartno ob Paki, Občina Šmartno ob Paki.

III. Načrt razvojnih programov za leta 2011, 2012, 2013 in 2014. 2011. Šmartno ob Paki, Občina Šmartno ob Paki.

III. Realizacija načrta razvojnih programov za leto 2009. 2010. Šmartno ob Paki, Občina Šmartno ob Paki.

Aneks št. 01/2009 k Urbanistični pogodbi Št.: 01/2007 za realizacijo programa opremljanja zemljišča za gradnjo na območju zazidalnega načrta Šmatevž. Junij 2009. Naročnik Občina Braslovče, investitor NLB Leasing Velenje d.o.o., Velenje, in BB GIB d.o.o., Mali Vrh.

Dokument identifikacije investicijskega projekta. Gradnja devetih stanovanjskih hiš v Malih Braslovčah. November 2008. Mali Vrh, BB GIB d.o.o.

Dokument identifikacije investicijskega projekta. Gradnja šestih dvojčkov in štirih individualnih stanovanjskih hiš v Šmatevžu pri Gomilskem. November 2008. Mali Vrh, BB GIB d.o.o.

Dokument identifikacije investicijskega projekta. Opremljanje zemljišč za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš na območju ZN Janezovo polje ter izgradnja fekalnega in meteornege kanala Za Ljubnico. Marec 2008. Št. 411-0001/2008. Ljubno ob Savinji, Občina Ljubno.

Energetski zakon (uradno prečiščeno besedilo) – EZ-UPB2. UL RS št. 27/07.

Idejna zasnova. Zasnova komunalne ureditve v LN Gneč. November 2006. Št. načrta 910/05. Velenje, Profil, Podjetje za urbanizem, projektiranje, inženiring in ekonomiko, d.o.o.

Investicijski program. Komunalna oprema za območje ZN Janezovo polje. Maj 2003. Celje, Atrij stanovanjska zadruga z.o.o.

Komunalna ureditev za stanovanjsko pozidavo – Krahelnovo. (Situacija po izvedbi). Oktober 2006. Mozirje, Občinska uprava Občine Mozirje.

Letno poročilo proračuna Občine Ljubno za leto 2010. Februar 2011. Ljubno ob Savinji, Občina Ljubno.

Lokacijski načrt Bič za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti. Julij 2005. Št. projekta 543/04. Velenje, URBANA Kočar in Kočar d.o.o. Velenje.

Lokacijski načrt Gneč. Maj 2005. Št. projekta Ap 202/2004. Velenje, Arhena, projektivno podjetje, arhitekt Marijan Kac, s.p.

Lokacijski načrt Krahelnovo. Januar 2006. Št. projekta LN27/05. Sevnica, AR projekt d.o.o.

Načrt razvojnih programov 2009 – 2013. 2009. Braslovče, Občina Braslovče.

Načrt razvojnih programov 2010 – 2013. 2010. Braslovče, Občina Braslovče.

Navodilo o enotni metodologiji za pripravo investicijskega programa urejanja stavbnih zemljišč. UL SRS št. 33/85.

Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. UL RS št. 4/99.

Navodilo za izračun komunalnega prispevka. UL RS št. 4/99.

Navodilo za podrobnejši izračun sorazmernega dela stroškov priprave in opremljanja stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami sekundarnega omrežja. UL RS št. 22/90.

Nova zakonodaja s področja okolja in prostora. 2008. Delovno gradivo za sestanek (8.5.2008) s predstavniki občin in projektanti. Mozirje, UE Mozirje.

NRP Proračuna občine Občina Nazarje (realizacija 2008-2010 ter plan 2011). Načrt razvojnih programov 2008 – 2011. 2011. Nazarje, Občina Nazarje.

Odlok o lokacijskem načrtu Bič za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti. UG ZSO št. 9/06, 11/06 – popravek.

Odlok o lokacijskem načrtu Krahelnovo. UL RS št. 4/06.

Odlok o lokacijskem načrtu za območje urejanja imenovano Gneč. UV MOV št. 12/07.

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Vinska Gora 2. UV MOV št. 11/07.

Odlok o programu opremljanja s komunalno infrastrukturo zemljišč za gradnjo v Občini Mozirje in podlage za odmero komunalnega prispevka. UL RS št. 64/07.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Braslovče. UL RS št. 59/08.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje lokacijskega načrta Vinska Gora – 2. UV MOV št. 18/08, 22/08.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odmeri komunalnega prispevka za območje Občine Šmartno ob Paki. UV MOV št. 9/08.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občine Ljubno. UL RS št. 120/07.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občine Polzela. UL RS št. 6/08.

Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Mestne občine Velenje. UV MOV št. 13/07.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš KRAHELNOVO. UL RS št. 31/06.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš v območju Gneč. UV MOV št. 12/07.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo v Občini Nazarje in podlage za odmero komunalnega prispevka. UG ZSO št. 05/07.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo v območju »zaselka Breg«. UL RS št. 138/06.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje, opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž. UL RS št. 87/08, 19/09.

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje, opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. UL RS št. 11/07, 87/08.

Odlok o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2007. Priloga k 2. členu Odloka o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2007. UV MOV št. 11/07.

Odlok o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2008. Priloga k 2. členu Odloka o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2008. UV MOV št. 11/07.

Odlok o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2009. Priloga k 2. členu Odloka o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2009. UV MOV št. 19/08.

Odlok o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2010. Priloga k 2. členu Odloka o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2010. UV MOV št. 19/08.

Odlok o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2011. Priloga k 2. členu Odloka o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2011. UV MOV št. 29/10.

Odlok o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2012. Priloga k 2. členu Odloka o proračunu Mestne občine Velenje za leto 2012. UV MOV št. 29/10.

Odlok o proračunu Občine Mozirje za leto 2011. UL RS št. 23/11.

Odlok o Prostorskem redu Občine Braslovče. UL RS št. 16/08.

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja Občine Žalec z oznako PUP2. UL RS št. 98/00.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Mozirje za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega leta 1989 in srednjeročnega družbenega

plana Občine Mozirje za obdobje 1986-1990, usklajenega leta 1989, za območje Občine Nazarje. UG ZSO št. 2/02, 8/02.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Mozirje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 – dopolnjenega leta 1989 in srednjeročnega družbenega plana Občine Mozirje za obdobje 1986 do leta 1990, usklajenega leta 1989 za območje Občine Mozirje. UG ZSO št. 2/02, 8/00.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Mozirje za obdobje od leta 1986 do leta 2000, dopolnjenega leta 1989 in srednjeročnega družbenega plana Občine Mozirje za obdobje od leta 1986 do leta 1990, usklajenega leta 1989, za območje Občine Ljubno – dopolnitev v letu 2003. UL RS št. 75/04.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Velenje za obdobje 1986 – 2000, dopolnjen 1988 in 1990 ter družbenega plana občine Velenje za obdobje 1986 – 1990 in sprememb in dopolnitev planskih aktov dela občine Žalec za območje Mestne občine Velenje – dopolnjen 2002. UL RS št. 21/90, 34/92 – za dele bivše občine Žalec, UV MOV št. 17/88, 7/01 in 13/04.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Velenje za obdobje od leta 1986 - 2000, dopolnjen 1988 in 1990 ter družbenega plana Občine Velenje za obdobje od leta 1986 - 1990 za območje Občine Šmartno ob Paki - dopolnjen 2002. UV MOV št. 14/04.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Žalec za obdobje 1986–2000 in prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec za obdobje 1986–1990, za območje Občine Polzela, dopolnitve v letu 2002. UL RS št. 71/03.

Odlok o Strategiji prostorskega razvoja Občine Braslovče. UL RS št. 16/08.

Odlok o zazidalnem načrtu Ljubno – stanovanjska gradnja »Janezovo polje«. UG ZSO št. 6/02.

Odlok o zazidalnem načrtu Šmatevž. UL RS št. 14/05.

Odlok o zazidalnem načrtu vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. UL RS št. 109/05.

Ponudba za javno naročilo storitev po odprtem postopku: Komunalna ureditev za individualno stanovanjsko gradnjo območja Bič - Šmartno ob Dreti. April 2008. Celje, NIVO d.d., gradnje in ekologija.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. UL RS št. 117/04, 75/05, 95/07.

Pravilnik o projektni dokumentaciji. UL RS št. 55/08.

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. PRILOGA 1: Vrste območij osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora. UL RS št. 99/07.

Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju lokacijskega načrta Vinska Gora – 2. April 2008. Št. projekta PO-5781. Velenje, BRP Konstrukcijski biro Skornšek d.o.o.

Program opremljanja zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti. Ureditveno območje LN BIČ. Januar 2008. Ljubljana, Inštitut za urbano ekonomiko.

Projekt za izvedbo. Elektrifikacija NN priključkov za stanovanjske stavbe. December 2006. Št. projekta 640/2006-NN. Slovenska Bistrica, L Projekt d.o.o.

Projekt za izvedbo. Prometna in komunalna ureditev na območju ZN Šmatevž. Mesec 2009. Št. projekta 072/06-02. Celje, Vizura Matko d.o.o.

Projekt za izvedbo. Prometna in komunalna ureditev na območju ZN vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. December 2006. Št. projekta 093/06-02. Celje, Vizura Matko d.o.o.

Projekt za izvedbo. Ureditev infrastrukture lokacijskega načrta Krahelnovo. Marec 2006. Št. projekta 2814/06. Maribor, Vodnogospodarski biro Maribor d.d.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Dve stanovanjski hiši. Marec 2007. Št. projekta 6129. Velenje, Projektivni biro Velenje, d.d.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Komunalna ureditev v območju lokacijskega načrta Gneč. Omrežje elektrifikacije Lokacijski načrt Gneč. Julij 2007. Št. projekta 8/07. Velenje, BIMEL Julija Berljak s.p.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Komunalna ureditev za individualno stanovanjsko gradnjo območja Bič v kraju Šmartno ob Dreti. Oktober 2007. Št. projekta 561/07. Celje, PROJEKTIVA INŽENIRING CELJE, d.d.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Projekt za izvedbo. Opremljanje zemljišča za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš na območju ZN Janezovo polje. Oktober 2004, 2006. Št. projekta 59/04. Celje, NAVOR projektiranje, storitve in raziskave, d.o.o.

Proračun Občine Ljubno za leta 2006 do 2009 in plan proračuna za leto 2011. II. Posebni del. 2011. Ljubno ob Savinji, Občina Ljubno.

Proračun Občine Ljubno za leto 2010. II. Posebni del. 2011. Ljubno ob Savinji, Občina Ljubno.

Proračun Občine Mozirje za leto 2011. II. Posebni del. 2010. Mozirje, Občina Mozirje.

Proračun občine Občina Braslovče. Načrt razvojnih programov 2011 – 2014. 2011. Braslovče, Občina Braslovče.

Proračun občine Občina Polzela. Načrt razvojnih programov 2007 – 2011. 2007. Polzela, Občina Polzela.

Proračun občine Občina Polzela. Načrt razvojnih programov 2008 – 2011. 2008. Polzela, Občina Polzela.

Proračun občine Občina Polzela. Načrt razvojnih programov 2009 – 2012. 2009. Polzela, Občina Polzela.

Proračun občine Občina Polzela. Načrt razvojnih programov 2011 – 2014. 2011. Polzela, Občina Polzela.

Proračun občine Občina Polzela. Načrt razvojnih programov 2012 – 2015. 2011. Polzela, Občina Polzela.

Proračun Občine Šmartno ob Paki za leto 2009. Posebni del. Februar 2009. Šmartno ob Paki, Občina Šmartno ob Paki.

Rebalans proračuna Občine Šmartno ob Paki za leto 2008. II. Posebni del. 2008. Šmartno ob Paki, Občina Šmartno ob Paki.

Urbanistična pogodba št. 01-2007, za realizacijo programa opremljanja zemljišča za gradnjo na območju zazidalnega načrta Šmatevž. April 2007. Naročnik Občina Braslovče, investitor NLB Leasing Velenje d.o.o., Velenje, in BB GIB d.o.o., Mali Vrh.

Urbanistična pogodba št. 01-2008 za realizacijo programa opremljanja zemljišč za gradnjo na območju ZN vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. Julij 2008. Naročnik Občina Braslovče, investitor VENDER d.o.o. Žalec.

Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. UL RS št. 80/07.

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo. UL RS št. 117/04, 74/05.

Zakon o graditvi objektov – ZGO-1-UPB1. UL RS št. 102/04.

Zakon o javnih financah – ZJF. UL RS št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02.

Zakon o lokalni samoupravi – ZLS-UPB2. UL RS št. 94/07, 27/208 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/08.

Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt. UL RS št. 33/07, 108/09.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov – ZGO-1B. UL RS št. 126/07.

Zakon o stavbnih zemljiščih – ZSZ. UL RS št. 44/97, 98/99 Odl.US, 1/00 Odl.US – delno razveljavljen 01. 01. 2003.

Zakon o stavbnih zemljiščih – ZSZ. UL SRS št. 18/84, 33/89, UL RS št. 29/92 Odl.US – razveljavljen 25. 07. 1997.

Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem. UL SRS št. 7/77.

Zakon o urejanju prostora – ZUreP-1. UL RS št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt.

Zakon o varstvu okolja – ZVO-1. UL RS št. 39/06 – UPB, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odločba US in 33/07 – ZPNačrt, 70/08.

Zazidalni načrt Ljubno. Stanovanjska gradnja – »Janezovo polje«. September 2002. Št. projekta 582/01. Celje, Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. Celje.

Spletne strani

Atlas okolja. Ljubljana, Agencija RS za okolje, Ljubljanski urbanistični zavod d.d.: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso (pridobljeno 30.4.2008).

Bolha.com: <http://www.bolha.com/posesti> (pridobljeno 15.7.2009).

Evidenca trga nepremičnin – javni vpogled. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije: http://prostor.gov.si/jv_etn/index.jsp, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (pridobljeno 13.3.2011, 20.3.2011).

Evidenca trga nepremičnin – vpogledi za registrirane uporabnike, vhod z digitalnim potrdilom. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije: https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp (pridobljeno april 2008, 15.6.2009, 5.3.2011).

Nepremicnine.net: <http://www.nepremicnine.net/index.html> (pridobljeno 15.12.2008, 2.6.2009).

Novo naselje družinskih hiš Savinjski log na Bregu pri Polzeli. Celje, Kapitol Nepremicnine, d.o.o.: www.kapitol-nepremicnine.si/savinjskilog (pridobljeno 2.7.2009),
<http://www.informacija.net/kolenc/nove-hise-savinjski-log> (pridobljeno 23.3.2012).

Prostorski informacijski sistem občin (PISO). Ljubljana, Realis d.o.o.:
<http://www.geoprostor.net/PISO/> (pridobljeno 29.6.2009, 1.7.2009),
<http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx?> (pridobljeno 23.3.2012).

Regresijska analiza. Split, Sveučilište u Splitu, Ekonomski fakultet: 11 str.
http://www.efst.hr/nastava/130/REGRESIJSKA_ANALIZA.pdf (pridobljeno 15.3.2012).

RRA Celje, d.o.o. 2004: <http://www.rra-celje.si/> (pridobljeno 28.5.2009).

Slonep.net: <http://www.slonep.net/> (pridobljeno 15.10.2008).

Spletni GIS portal, iObčina: Občina Polzela. Ljubljana, KALIOPA d.o.o. 2011.:
<http://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=polzela> (pridobljeno 1.7.2009).

Statistični urad Republike Slovenije: www.gov-surs.si (pridobljeno 3.6.2009),
<http://www.stat.si/> (pridobljeno 23.3.2012).

Trg nepremičnin, TRGOSKOP. Ljubljana, Geodetski inštitut Slovenije. 2010:
<http://www.trgnepremicnin.si/RealEstate/> (pridobljeno 26.5.2011, 6.6.2011, 6.7.2011,
29.9.2011), <http://aplikacije.trgnepremicnin.si/cas/login?service=http://aplikacije.trgnepremicnin.si/RealEstate/> (pridobljeno 23.3.2012).

Wikipedija: www.wikipedija.si (pridobljeno 30.4.2009),
http://sl.wikipedia.org/wiki/Glavna_stran (pridobljeno 23.3.2012).

PRILOGE

PRILOGA A: KOMUNALNA OPREMA

PRILOGA B: STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

»Ta stran je namenoma prazna«

PRILOGA A: KOMUNALNA OPREMA

JANEZOVO POLJE

Cesta

Za dovoz iz obstoječega cestnega omrežja do novih stanovanjskih hiš je predvidena dovozna cesta, ki se odcepi od obstoječe lokalne ceste na južni strani obravnavanega območja. Dostop po novo zgrajeni dovozni cesti bo širine 3,50 m z obojestransko bankino 0,75 m. Cesta je opremljena z betonskimi robniki in asfaltirana. Glede na terenske razmere je predviden 2 % vzdolžni sklon, prečno pa naj ima cesta enostranski 2,5 % sklon v smeri padca terena po celotni trasi.

Vodovod

Novi objekti bodo s pitno vodo oskrbovani iz glavnega vodovoda, ki poteka na zahodni strani obravnavane pozidave ob cesti Ljubno – Rastke. Predvidena je nova krožna povezava z cevovodom, dolžine 124 m, ki se odcepi od glavnega vodovoda in bo potekala ob predvideni dovozni cesti. Za požarno varnost sta predvidena dva nadzemna hidranta.

Kanalizacija

Odvod fekalnih odplak in padavinskih vod bo izveden v ločenem sistemu kanalizacije. Za odvod fekalnih odpadnih vod iz novozgrajenih objektov je predviden cevovod, ki se začasno priključi na revizijski jašek obstoječe kanalizacije, ki vodi sistem odvajanja in čiščenja komunalnih voda na čistilno napravo Ljubno. Izven območja se zgradi sekundarni povezovalni kanal do kanalizacijskega zbiralnika, ki poteka ob desnem bregu Ljubnice in bo služil tudi za že zgrajene objekte, ki še nimajo urejenega odvodnjavanja. Po dograditvi povezovalnega kanala, se bodo fekalne odpadne vode odvajale v novozgrajeno kanalizacijogravitacijskega tipa.

Enak princip velja tudi za odvodnjo padavinskih voda. Meteorne in zaledne vode se bodo odvajale po cevovodu meteornega kanalizacijskega omrežja v Ljubnico, v dolžini 250 m

(celotna meteorna kanalizacija Za Ljubnico). Meteorni kanal zagotavlja odvajanje vod s ceste, odvajanje strešnih vod z objektov pa je predvideno z ureditvijo individualnih ponikovalnic.

Oskrba z električno energijo

Za napajanje objektov z električno energijo se uredijo nizkonapetostne (NN) zbiralnice v TP. Na območju ZN Janezovo polje poteka NN omrežje, ki ga je potrebno delno kablirati.

TK in KTV omrežje

Oskrba novozgrajenih objektov s TK in KTV priključki bo možna s priključitvijo na obstoječe omrežje, ki ga zagotavljata upravljavca TK in KTV omrežja. Pri razvodnem omrežju se upošteva komunalni koridor. Bankina ob cesti predstavlja koridor za predvideno energetska infrastrukturo (NN, TK, KTV) in prostor za postavitve javne razsvetljave.

Ekološki otok

Predviden je en ekološki otok, ki predstavlja prostor za postavitve zabojnikov za odpadke.

BIČ

Cesta

Ureditveno območje se prometno napaja z glavne ceste skozi kraj Šmartno ob Dreti, to je regionalna cesta Nazarje - Gornji Grad. Na regionalno cesto bo priključena interna dovozna cesta za napajanje območja načrtovane stanovanjske gradnje Bič. Dvozna cesta mora biti širine 5,50 m; na vzhodni strani je načrtovana izvedba enostranskega hodnika za pešce širine 1,60 m. Priključek na regionalno cesto, ki v tem delu zavija proti severu, bo pravokoten v novo zgrajenem križišču s pomočjo zavoja, na skrajnem južnem koncu pa se cesta zaključi s T zaključkom, ki bo omogočal obračanje vozil, hkrati pa je z njim možno kasnejše (dolgoročno) nadaljevanje prometnice v vzhodni ali zahodni smeri. Za varnost pešcev je ob dovozni cesti načrtovana izvedba hodnika za pešce, ki se nadaljuje s prehodom preko regionalne ceste ob severni strani te ceste do centra naselja Šmartno ob Dreti.

Vodovod

Preko ureditvenega območja potekata dva obstoječa vodovoda in sicer magistralni vodovod Letošč preko severne polovice obravnave v smeri vzhod - zahod ter lokalni vodovod preko južne polovice obravnave v smeri severozahod - jugovzhod. Oba vodovoda bo potrebno v območju obravnave prestaviti izven zazidalnih delov gradbenih parcel (k parcelnim mejam). Omrežje za preskrbo zaselka Bič s pitno vodo in za napajanje hidranta za gašenje se bo priključilo na lokalni vodovod in se ob dovozni cesti z individualnimi priključki razvejalo do vodovodnih jaškov na gradbenih parcelah.

Kanalizacija

Obravnavano območje nima urejene kanalizacije in jo bo potrebno za Šmartno ob Dreti šele zgraditi. Predvidena kanalizacija za območje LN Bič bo v ločenem sistemu (fekalna + meteorna kanalizacija).

Fekalne in druge odpadne vode iz zaselka Bič se bodo z internim kanalizacijskim omrežjem vodile na manjšo čistilno napravo (ČN za 40 PE), locirano na javni površini v severovzhodnem vogalu obravnavanega območja (začasna ureditev), pretočne vode pa bodo speljane v vodotok Dreto. Ko bo zgrajena čistilna naprava za celotno območje Šmartnega ob Dreti, bo prej omenjena manjša čistilna naprava ukinjena, zaselek Bič pa priključen na centralno fekalno kanalizacijo.

Meteorne vode iz streh novogradenj, asfaltiranih dvoriščnih površin in dovozne ceste se bodo zbirale s kanalizacijskim omrežjem v severni smeri ter se mimo čistilne naprave skupaj s pretočnimi vodami iz ČN, odvajale v vodotok Dreto preko ustrezno dimenzioniranega usedalnika in oljnega separatorja.

Elektrika in javna razsvetljava

Energija za napajanje območja LN Bič je na razpolago v TP - Šmartno ob Dreti. Nakazana je idejna elektrifikacija v ureditvenem območju s traso primarnega električnega voda ob regionalni in dovozni cesti ter omrežjem priključkov na posamezno gradbeno parcelo do elektroomaric na stebričkih. Vzporedno z napajalnim NN elektro kablom bo voden tudi kabel

javne razsvetljave s svetilkami ob pločniku regionalne in dovozne ceste ter ob prehodu za pešce.

Telefon in KTV

Obstoječi medkrajevni telefonski kabel spremlja regionalno cesto na njeni južni strani, na tega pa je priključeno tudi lokalno omrežje, katerega kabel poteka ob vzhodni meji ureditvenega območja. Za predvideno zazidavo je nakazano telefonsko omrežje, katero bo razvejano vzporedno z električnim NN omrežjem in se bo na posamezni gradbeni parceli zaključilo s telefonsko omarico na stebričku.

Za naselje Šmartno ob Dreti je že zgrajen primarni in sekundarni razvod kabelsko razdelilnega sistema. Trasa obstoječega sekundarnega razvoda poteka tudi po ureditvenem območju LN in sicer ob južnem robu regionalne ceste ter po vzhodnem robu ureditvenega območja. Za priključitev novih objektov na KTV sistem je načrtovana izvedba razvoda, katerega trasa bo potekala ob načrtovani trasi TK omrežja.

Ravnanje z odpadki

Za ločeno zbiranje odpadkov je predvidena mikrolokacija ob končnem obračališču dovozne ceste na zahodni strani.

KRAHELNOVO

Cesta

Dovoz na ureditveno območje je predviden z ureditvijo priključka na regionalno cesto RT III-928/1253 Mozirje – Golte. Glavna prometnica obravnavanega območja, ki poteka od priključka na regionalno cesto proti zahodu, se v sredini območja razcepi v dva kraka v smer proti severu in smer proti jugu. Napajalna cesta je predvidene širine vozišča 4,0 m z obojestransko bankino širine 0,5 m, razen v dolžini 10,0 m od priključka na regionalno cesto, kjer je širina vozišča 6,0 m. Z omenjenih cest do posameznih stanovanjskih objektov se izvedejo novi cestni priključki.

Parkirne površine za parkiranje predvidenih stanovanjskih objektov bodo urejene na dvoriščih objektov. Za potrebe širšega območja se uredi javno parkirišče za osebna vozila na vzhodu območja ureditve med regionalno cesto, na oddaljenosti 5 m od roba vozišča, in novim priključkom območja na njo.

Vodovod

Na obravnavanem območju je predvidena izvedba novega vodovodnega omrežja, ki bo zagotavljalo oskrbo območja s pitno vodo in zagotovilo napajanje dveh hidrantov, dostopno nameščenih, enega centralno in drugega na skrajnem severnem robu območja. Na obstoječo vodovodno omrežje se bo navezalo južno od obravnavanega območja. V obstoječem vodovodnem omrežju je zadostna količina vode za zagotovitev požarne varnosti.

Napajanje predvidenih objektov s pitno vodo bo izvedeno z internimi priključki, ki bodo izvedeni z zunanjimi vodomernimi jaški, na dostopnih mestih znotraj gradbenih parcel.

Nov primarni vod vodovodnega omrežja za zagotovitev pitne in požarne vode je potrebno izvesti v območju cestnega zemljišča delno izven vozišča in delno v vozišču. V komunalni koridor ob robu vozišča se prestavi tudi vod privatnega vodovoda.

Kanalizacija

Na obravnavanem območju je predvidena izvedba ločenega kanalizacijskega sistema – kanali fekalne in meteorne kanalizacije, na katerih se izvedejo montažni revizijski jaški.

Odvajanje odpadnih vod se z izgradnjo omrežja naveže v ločenem sistemu na obstoječo čistilno napravo za naselje Mozirje tako, da se fekalne odplake vodi do južno od območja urejanja ležečega primarnega voda fekalne kanalizacije, preko dograjenega primarnega kanala.

V meteorno kanalizacijo se bodo stekale padavinske vode s streh objektov, ter povoznih (vozišč in parkirišč) in manipulacijskih površin. Padavinske vode s strešin in z utrjenih površin se preko požiralnikov s peskolovi, zadrževalnikov in predvidene meteorne kanalizacije vodi v javno kanalizacijo. Delno so površine zatravljene. Pred izpustom

padavinskih vod v primarni kanal kanalizacije je predvidena izvedba zadrževalnika – meteornege jaška z lovilcem olj. Z meteornim jaškom se bo zmanjšal maksimalni padavinski dotok v primarni kanal, tako da bo zadržal del meteornih vod v času intenzivnega naliva in jih po končanem nalivu v omejeni količini enakomerno izpuščal v odvodnik.

Elektrika

Napajanje predvidenih objektov z vgrajenimi merilnimi mesti in javne razsvetljave je na razpolago na NN zbiralkah v obstoječi transformatorski postaji (TP Banka). Od trafo postaje do prosto stoječe razdelilne omarice, ki je locirana ob trokrakem križišču napajalne ceste, se izvede primarni podzemni vod. Od razdelilne omarice se zgradi podzemne vode sekundarnega omrežja do razdelilnih omaric posameznih odjemnih mest. Priključno merilne omarice so locirane na stalno dostopnem mestu na fasadah načrtovanih objektov. Celoten primaren in sekundaren nizkonapetostni razvod se izvede s podzemnim razvodom v območju cestnega zemljišča in znotraj gradbenih parcel ob cestnem zemljišču. Na severozahodnem območju poteka nadzemni nizko napetostni vod v smeri sever - jug, ki ga je potrebno preurediti zaradi lokacije predvidenega objekta.

TK in KTV omrežje

Obstoječe omrežje, na katerega so možne priključitve, poteka ob robu območja ureditve, vendar se območje nanju ne priključuje.

Izvede se TK omrežje s priključkom na obstoječe telefonsko omrežje v obstoječem TK jašku ob regionalni cesti na približni oddaljenosti 135 m od območja urejanja. Od primarne trase TK omrežja do tipskih telefonskih omaric posameznih objektov so predvideni sekundarni kabli. Tipske telefonske omarice se vgradijo v fasadah objektov. Celoten TK razvod bo izveden v območju cestnega zemljišča napajalne ceste, regionalne ceste in delno v območju gradbenih parcel. Kabli bodo uvlečeni v kabelsko kanalizacijo.

Predviden razvod kabskega razdelilnega sistema bo izveden ob TK omrežju v podzemni izvedbi. Izvede se nova trasa CTV omrežja, skupno s TK omrežjem ob regionalni cesti, od koder se bosta izvedla dva odcepa za območje urejanja. Od primarne trase KTV omrežja do posameznih objektov oziroma tipskih KTV omaric so predvideni sekundarni kabli. Na

območju predvidenih objektov bodo položene cevi za naknadno uvlačenje kabelskih povezav. Tipske KTV omarice se vgradijo v fasadah objektov.

Ravnanje z odpadki

Odvoz smeti je v občini organiziran. Odpadke ločenih frakcij se zbira v zato predpisanih posodah na predvidenem urejenem ekološkem otoku v območju skupnih ureditev ob predvidenem javnem parkirišču.

GNEČ

Cesta

Območje ureditve se neposredno veže na obstoječo lokalno cesto v vas Gneč, z rekonstruiranim priključkom na regionalno cesto RIII-695/1458 Gorenje - Soteska. Glavni prometnici obravnavanega območja predstavljata cesti na vzhodnem in zahodnem obrobju, ki potekata od priključka na južno lokalno cesto proti severu. V smeri proti severu se cesti zaključita. Na sredini trase pravokotno na njuno smer poteka cesta, ki ju med sabo povezuje. Zaradi načina priključevanja cest ureditvenega območja na lokalno cesto, predvsem zaradi začetka trase vzhodne ceste, je potrebna rekonstrukcija priključka lokalne ceste na regionalno v dolžini 12 m od mesta priključka z ureditvijo podolžnega naklona lokalne ceste, izvedbo zavijalnega radija $R=7,0$ m in širino cestišča 5,9 m v asfaltu. Lokalna cesta se razširi na 5,0 m v dolžini 20,0 m od priključka vzhodne dovozne ceste proti priključku zahodne ceste.

Vse napajalne ceste so predvidene širine 3,0 m, v asfaltni izvedbi, z obojestransko bankino širine 0,5 m. V kolikor se dovozne ceste orobniči je minimalna širina cestišča 3,5 m. Površine za parkiranje bodo urejene na dvoriščih objektov.

Vodovod

Na obravnavanem območju je predvidena izvedba novega vodovodnega omrežja, ki bo zagotavljalo oskrbo območja s pitno vodo in zagotovil napajanje hidranta. Navezalo se bo na obstoječ vodovod, ki se oskrbuje iz vodohrana Gneč, na južni strani od obravnavanega območja, na oddaljenosti okrog 50 m od območja urejanja. V vodovodnem omrežju je

zagotovljena zadostna količina vode za zagotovitev požarne varnosti. Hidrant je nameščen centralno, ob prečni cesti, v dosegu 80 m do vseh objektov. Novo vodovodno omrežje za pitno in požarno vodo je predvideno v območju 2 m širokega koridorja, ki poteka ob parcelnih mejah v smeri jug - sever po sredini območja urejanja, v dolžini 85,0 m do zadnje gradbene parcele na severni strani.

Predvideno vodovodno omrežje za pitno vodo zaradi visokega pritiska na mestu priključitve zahteva vgradnjo ventila za regulacijo tlaka pred vsakim vodomernim mestom. Napajanje objektov s pitno vodo bo izvedeno z internimi priključki, z zunanjimi vodomernimi jaški, nameščenimi na dostopnih mestih znotraj gradbenih parcel.

Kanalizacija

Ovajanje odpadnih vod se z izgradnjo omrežja naveže v ločenem kanalizacijskem sistemu tako, da se fekalne vode z dvema vodoma odvaja na predvideno manjšo čistilno napravo na severozahodu območja ureditve, padavinske pa se preko dveh vodov zbira v skupen meteorni jašek s kontroliranim izpustom proti severu do površinskega recipienta. Na kanalih fekalne in meteorne kanalizacije bodo izvedeni montažni revizijski jaški.

Odvajanje padavinskih voda s strešin in z utrjenih povoznih in manipulacijskih površin je zagotovljeno z izvedbo meteorne kanalizacije. Odvod meteornih vod z vozišča in parkirnih površin je predviden preko požiralnikov s peskolovi v meteorno kanalizacijo. Delno so površine zatravljene. Pred izpustom padavinskih vod v odvodnik je predvidena izvedba zbirnega meteornega jaška z lovilcem olj, iz katerega je predviden kontroliran izpust. Meteorni jašek bo zmanjšal maksimalni padavinski dotok v površinskem odvodniku, ker bo zadržal del meteornih vod v času intenzivnega naliva in jih po končanem nalivu v omejeni količini enakomerno izpuščal v jarek do odvodnika, ki poteka severno od območja ureditve.

Fekalne odplake se zajemajo preko sistema dveh kanalov fekalne kanalizacije. Fekalna kanalizacija bo priključena na novo zgrajeno čistilno napravo v območju urejanja, zmogljivosti 40 PE. Prečiščene odpadne vode se bodo za meteornim jaškom priključile na odprt kanal do odvodnika.

Elektrika

Ob območju urejanja poteka nadzemni vod daljnovoda 20 kV Gorenje, kjer je možen odvzem električne energije za napajanje predvidenega območja, zato je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo. Nameščena bo trafo postaja nazivne moči 100 kVA, od katere se v podzemnem vodu v dveh vejah oskrbi posamezna odjemna mesta .

Celoten niskonapetostni razvod bo izveden s podzemnim razvodom v območju 3 m širokega koridorja do prvega stebrička prosto stoječega merilnega mesta priključka. Nato bo razvod sistema šivanja med objekti (od stebrička merilnega mesta do stebrička).

TK in KTV omrežje

Obstoječe telekomunikacijsko in TV kabelsko omrežje, na katerega so možne priključitve, poteka ob robu območja ureditve, vendar se območje nanju ne priključuje. Stroški izvedbe TK omrežja in priključnih mest niso predmet komunalne opremljenosti zemljišč, temveč so izbira posameznega investitorja in upravljavca omrežja, ki sta dolžna izvesti omrežje v za to predvidenem komunalnem koridorju ob obstoječem in predvidenem cestnem omrežju.

Ravnanje z odpadki

Odvoz smeti iz posod ob dovoznih cestah vsakega objekt je v občini organiziran in je predmet dogovora investitorjev s pooblaščenim izvajalcem odvoza. Ekološki otok v območju Gneč ni predviden. Možno je koriščenje ločenega zbiranja odpadkov v naselju Gorenje, oddaljenem približno 790 m po cesti.

BREG PRI POLZELI

Cesta

Dovoz na ureditveno območje je predviden z gradnjo novega priključka na obstoječo regionalno cesto RIII-694/1268 odsek Velenje – Dobrteša vas. Osrednjo prometnico obravnavanega območja predstavlja cesta s pločnikom, ki poteka vzporedno z regionalno cesto in se priključi tudi na občinsko lokalno cesto. Za dostop do stanovanjskih objektov sta zgrajeni še dve dovozni cesti pravokotno na smer glavne prometnice. Glavna prometna cesta

je predvidene širine 5,0 m z minimalno asfaltirano površino širine 4,5 m, z enostranskim hodnikom za pešce širine minimalno 1,60 m in urejenimi zelenimi površinami – vključno z brežino ob regionalni cesti. Vse prometnice so predvidene v asfaltni izvedbi in na meji s hodniki za pešce z dvignjenimi betonskimi robniki. Površine za parkiranje so predvidene ob objektih.

Vodovod

Vodo oskrba se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja, upravljavca JKP Žalec, ki poteka v ulici. Zgrajen je nov predviden povezovalni vodovod PE 90 in nov nadomestni vod. Napajanje predvidenih objektov s pitno vodo je izvedeno z internimi priključki, ki so izvedeni z zunanjimi vodomernimi jaški, gradbenih parcel predvidenih objektov. Prav tako se iz javnega vodovodnega omrežja zagotavlja tudi požarna voda z namestitvijo hidrantov. Vzporedno z vodovodnim omrežjem za pitno vodo je tako zasnovano vodovodno omrežje za potrebe gašenja v primeru požara. Na slednjem so nadzemni hidranti postavljeni tako, da je omogočeno gašenje objektov iz hidrantov.

Kanalizacija

Predvidena je izgradnja ločenega sistema kanalizacije za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih in padavinskih vod. Odvajanje odpadnih vod – fekalije se odvajajo v javno kanalizacijsko omrežje JKP Žalec s priključkom na obstoječ, že zgrajen jašek. Mreža fekalne kanalizacije je zasnovana v ceveh, do hišnih priključkov ter z revizijskimi jaški.

Odvajanje padavinskih voda s strešin in z utrjenih površin je zagotovljeno z izvedbo meteorne kanalizacije. Delno so površine zatravljene. Meteorne vode se odvajajo v ponikovalnice na parcelah. S povoznih in manipulacijskih površin se vode zajemajo preko požiralnikov s peskolovi in odvajajo v drenažne jaške. Na vseh povoznih asfaltnih površinah so zgrajeni talni požiralniki na razdalji 20 m in povezani s ponikovalnimi jaški do ustrezne globine, da se zagotavlja ponikanje

Elektrika

Energija za napajanje predvidenega območja je v obstoječi transformatorski postaji TP BREG LESKOVŠEK. Za oskrbo objektov z električno energijo je urejen novi NNEL priključek, ki

bo potekal iz obstoječe TP. Nov električni razvod je zgrajen v za to predvidenem komunalnem koridorju. Stroški izvedbe elektro energetskega omrežja in priključnih mest niso predmet komunalne opremljenosti zemljišč, temveč so izbira posameznega investitorja in upravljavca omrežja.

TK in KTV omrežje

Za potrebe telekomunikacije in kableske TV je v naselju zgrajeno TK in KTV omrežje, v za to predvidenem komunalnem koridorju. Obstoječe telekomunikacijsko in TV kabelsko omrežje, na katera so možne priključitve, poteka ob robu območja ureditve. Stroški izvedbe TK ter KTV omrežja in priključnih mest niso predmet komunalne opremljenosti zemljišč, temveč so izbira posameznega investitorja in upravljavca omrežja.

Plinovod

Predvideno je ogrevanje s priključitvijo na javno plinovodno omrežje. Stroški izvedbe plinovodnega omrežja in priključnih mest niso predmet komunalne opremljenosti zemljišč, temveč so izbira posameznega investitorja in upravljavca omrežja.

MALE BRASLOVČE

Cesta

Prometno omrežje je vezano na obstoječo lokalno cesto Male Braslovče - Preserje, ki poteka na zahodni strani kompleksa in ima priključek skozi Male Braslovče na regionalno cesto Šentrupert - Logarska dolina. Za napajanje novih in obstoječih stanovanjskih hiš je predvidena enosmerna cesta, ki se pravokotno odcepi z lokalne ceste in nanjo vrne. Dovožna cesta teče po obrobju območja urejanja. Na severnem robu se razcepi v dva dela, del naravnost, ki zavije pravokotno na jug, in pravokotni del proti jugu, ki predstavljata vzporedni ulici (vzhodno in zahodno) mimo objektov. Na južnem robu območja se odseka združita in pravokotno priključita na lokalno cesto. Širina dovoznih cest je 3,00 m, z obojestransko bankino širine 0,50 m, obrobničene z betonskimi robniki, ki so na uvozih k posameznim objektom pogreznjeni. Uvoz na športno območje bo s severne strani s predvidene enosmerne

ceste. Nasproti večnamenskemu objektu se uredijo parkirne površine za osebne avtomobile obiskovalcev.

Vodovod

Za oskrbo s pitno in sanitarno vodo se bo zgradilo sekundarno vodovodno omrežje – krožni vod. Priključek za sekundarno omrežje za napajanje objektov se izvede na obstoječe vodovodno omrežje – glavni vodovod ob zahodnem robu in vodovod ob cestišču na vzhodni strani ureditvenega območja. Za zagotavljanje požarne varnosti predvidenih in nekaj obstoječih objektov je na omrežju predvidenih pet nadzemnih hidrantov. Obstoječi hišni priključki se vežejo na novozgrajeno sekundarno vodovodno omrežje. Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške na vedno dostopnih mestih parcel.

Kanalizacija

Na obravnavanem območju je predviden ločen sistem kanalizacije. Za območje Male Braslovče je predvidena izgradnja fekalne kanalizacije s čistilno napravo Male Braslovče. Do izgradnje kanalizacijskega sistema se fekalne vode odvajajo v zadostno dimenzionirane greznice na izpraznjevanje ali v male čistilne naprave. Po izgradnji javne kanalizacije bo priključevanje na kanalizacijo obvezno. Na predvideno fekalno kanalizacijo in čistilno napravo se bodo priključevali obstoječi in predvideni objekti.

Meteorne vode s streh objektov so speljane v peskolove in se odvajajo lokalno v podtalje. Tudi z območja dovozov do garaž, ki naj bodo tlakovani s tlakovci ali travnimi ploščami, se meteorne vode ponika v podtalje. Za odvod meteornih vod iz območja dovoznih in napajalnih cest ter utrjenih površin ob objektih (parkirni prostori) je predvidena izgradnja kanalizacije v osi cest, s tem, da se pred priključkom onesnaženih vod iz območja parkirnih površin le te očistiti v ustrezno dimenzioniranem lovilcu olj.

Elektrika in javna razsvetljava

Preko zemljišča potekata dva obstoječa daljnovoda DV 20kV. Koridorja obeh obstoječih daljnovodov potekata vzporedno z obstoječo lokalno cesto. Med obema koridorjema bodo locirani predvideni stanovanjski objekti v treh sklopih. Vzhodni daljnovod teče zahodno od

predvidenega območja za športno rekreativne dejavnosti, zahodni pa na skrajno zahodnem delu ureditvenega območja.

Energija za napajanje objektov je na voljo v prostostoječi omarici, ki se napaja iz TP Male Braslovče–Cvikl. Nizkonapetostni primarni kablovod bo potekal od prostostoječe omarice do razdelilne omarice v osrednjem delu predvidenega ureditvenega območja. Iz razdelilne omarice bo potekal NN električni kabel do vseh predvidenih objektov. Sekundarni vodi bodo potekali do priključnih elektro omaric, vgrajenih na stalno dostopnem mestu.

Javna razsvetljava je predvidena ob servisnih in dovoznih cestah ter okrog območja za športno rekreativne dejavnosti.

TK (telefonsko) omrežje

Predvidena je povečava kapacitete obstoječega TK razvodišča. Za priključitev objektov bo potrebno zgraditi novo distribucijsko in razvodno telefonsko omrežje. Telekomunikacijsko omrežje je na predmetnem območju vključeno na TC BRASLOVČE. Novo distribucijsko omrežje se bo navezalo na obstoječ telefonski kabel ob južnem delu območja in bo povezano preko obstoječe telefonske omarice (razvodišče) do predvidenega prostostoječega kableskega razvodišča. Od tu dalje bo potrebno za vsak objekt zgraditi kabelski priključek in vgraditi zidno telefonsko omarico.

ŠMATEVŽ

Cesta

Območje ZN Šmatevž se bo napajalo preko obstoječe dovozne lokalne ceste, ki poteka na južni strani kompleksa in se odcepi od obstoječe ceste Braslovče–Gomilsko na vzhodni strani območja. Za napajanje novih in obstoječih stanovanjskih hiš sta predvidena odcepa dveh internih cest – vzhodnejša je zasnovana kot nova cesta, zahodnejša pa je predvidena kot rekonstrukcija obstoječe dovozne ceste, ki služi napajanju zahodnega dela območja, z delno predstavitvijo trase na zahodni rob območja. Od te ceste je predviden odcep tretje dovozne ceste do obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov.

Vodovod

Obstoječi objekti na območju predvidene povezave se oskrbujejo s pitno vodo iz obstoječega transportnega voda, ki poteka po robu obstoječe ceste. Za oskrbo predvidenih objektov s pitno in sanitarno vodo je treba zgraditi sekundarno vodovodno omrežje – krožni vod z nadzemnimi hidranti in priključki. Priključek za predvideno sekundarno omrežje se izvede na mestu, kjer je že izveden obstoječ priključek, s povečanjem profila cevi.

Kanalizacija

Na območju ZN Šmatevž ni obstoječe kanalizacije. Predviden je ločen sistem kanalizacije. Do izgradnje centralne čistilne naprave Gomilsko, se zgradi in uporablja lokalno čistilno napravo, ki bo zagotavljala čiščenje odpadnih vod tudi za obstoječe objekte na obravnavanem območju, vendar odvajanje vode iz kmetijskih objektov – hlevov v kanalizacijsko omrežje ni dovoljeno. Lokalna čistilna naprava za celotno območje z zmogljivostjo 100 PE je predvidena na vzhodni strani obravnavanega območja.

Za odvod meteornih vod iz območja je predvidena izgradnja meteorne kanalizacije. Vode s streh objektov so speljane v peskolove in se odvajajo lokalno v podtalje. Z območja dovozov do garaž, ki naj bodo tlakovani s tlakovci ali travnimi ploščami, se vode spuščajo v podtalje. Za zaledne vode je predvidena tipska montažna betonska kanaleta, ki se v revizijskem jašku priključi na predvideno meteorno kanalizacijo. Potreben je kanal za zaledne vode in povečanje zmogljivosti cestnega propusta.

Električno omrežje in javna razsvetljava

Energija za napajanje objektov v območju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Šmatevž bo na razpolago na predvideni transformatorski postaji Šmatevž. Električno NN razvodno omrežje je urejeno za obstoječe objekte in poteka po južni meji območja. Sekundarni vodi bodo potekali do priključnih elektro omaric, vgrajenih na stalno dostopnem mestu. Javna razsvetljava je predvidena ob servisnih in dovoznih cestah.

TK in KTV omrežje

Predvideni uporabniki bodo na telefonsko omrežje, ki poteka na vzhodni strani območja, in omrežje kableske televizije priključeni preko obstoječega in predvidenega omrežja.

VINSKA GORA

Cesta

Prometna ureditev območja obsega mrežo enosmernih in dvosmernih cest, navezavo na obstoječo pešpot, vse dovoze do enostanovanjskih in dvostanovanjskih hiš ter ekoloških otokov. Na preplet dvosmernih in enosmernih dovoznih cest se priključujejo predvideni objekti, oziroma zunanje ureditve. Dvostanovanjski objekti imajo skupen dovoz. Kolesarski promet poteka po vozišču, peš promet je urejen po robničenih pločnikih ali cestišču (pri enosmernih cestah) ter prehodih za pešce, ki so urejeni tudi za invalide. Območje se na obstoječo lokalno cesto Vinska Gora – Prelska – Lokovica priključi s štirimi priključki. Obravnavano območje se z dvema dvosmernima cestama, neposredno z eno novo (v območju A) in posredno z drugo rekonstruirano in razširjeno (v območju B), navezuje na osrednjo cesto skozi Vinsko Goro. Območji bosta med seboj povezani s cesto. Vse ceste so predvidene v asfaltni izvedbi z robniki. K vsakemu stanovanjskemu objektu je predvideno parkirišče, najmanj za dva avtomobila na stanovanje.

Vodovod

Izvedeno bo vodovodno omrežje za priključitev novozgrajenih objektov in hidrantna mreža. Predvidena je povezava na obstoječe javno vodovodno omrežje in sicer na cevovod (povezovalni vod) od vodohrana Vinska gora 1 do vodohrana Prelska. Zunaj območja LN bodo vodovodne cevi potekale v cestnem telesu od priključka na primarni cevovod do območja obravnave, znotraj območja zazidave vzdolž cest, priključki do objektov oziroma vodomernih jaškov pa v nepovoznih površinah. Vgrajen bo jašek z reduciranim ventilom, prečkanje vodotoka, 8 + 1 nadzemnih hidrantov in $66 + 3 = 69$ hišnih priključkov.

Kanalizacija

Območje Vinska gora nima urejene kanalizacije za odpadne komunalne in padavinske vode. Izdelala se fekalna kanalizacija, ki s priključi na predvideno čistilno napravo. Odpadne komunalne vode zberemo v dveh kanalih in jih vodimo do čistilne naprave za celotno naselje oziroma širše območje naselja Vinska Gora. Očiščena voda bo tekla v potok Pirešica. Za celotno območje bo grajen enoten meteorni kanal za odvodnjavanje meteorne vode iz utrjenih površin, cestišč oziroma cestnih površin, parkirnih ploščadi, s streh objektov in dvorišč ter iz

zaledja. Teren je neprepusten in ponikanja padavinskih vod praktično ni. Meteorna voda se kontrolirano zliva v obstoječi potok Pirešica, ki priteka po grabnu iz vzhoda, vzdolž južnega roba območja A. Iz območja A se voda posredno izliva preko pritoka, ki priteka z južne strani območja. Na območju potoka je potrebno predvideti tudi ustrezen način zadrževanja meteorne vode na območju v cevnih zadrževalnikih.

V območju B bo posebna lokacija namenjena postavitvi čistilne naprave za celo naselje Vinska Gora. Skladno s strategijo čiščenja komunalnih odpadnih voda (sanitarnih odplak) na območju MOV je za območje naselja Vinska Gora predvidena postavitvev ČN s sposobnostjo čiščenja 800 PE. Meteorne odpadne vode se zbirajo v ločenih kanalih, njihovo čiščenje ni predvideno na tej ČN. Komunalne odpadne vode bodo odtekale v dva zbirna kanala in po njih do ČN, kjer blato ne bo dokončno obdelano. Zagotavlja se prostor za šestdesetdnevno zalogo blata. Nadaljnja obdelava blata je predvidena na bližnji centralni ČN. Očiščena voda bo odtekala v potok Pirešica. ČN bo omogočala avtomatsko obratovanje z minimalnim vložkom energije.

Na načrtovano kanalizacijsko omrežje in predvideno lokalno ČN v območju B se bodo priključevala tudi sosednja območja naselja Vinska Gora.

Električno omrežje in javna razsvetljava

Predvidena je razsvetljava vseh cest in pločnikov v območju. Za stanovanjsko naselje sta predvideni dve veji javne razsvetljave, s trifaznim napajanjem kandelaberskih svetilk, s 33 svetilkami v eni veji in 17 svetilkami v drugi veji. Za gospodarski del je predvidenih 15 kandelabrov z enakimi svetilkami kot v stanovanjskem delu. Kabli razsvetljave se na celotni trasi položijo v kabelski kanalizaciji po predvideni trasi, v neutrjenih površinah neposredno v zemlji, v utrjenih površinah pa v kabelski kanalizaciji. Razsvetljava se izvede s pomočjo 16 kandelabrov višine 5,0 m (efektivna višina nad zemljo).

Predvidena je postavitvev transformatorske postaje ustrezne moči in razvod kablov do prostostoječih omaric ob objektih. Napajanje objektov z električno energijo in postavitvev javne razsvetljave se predvideva ob prometnicah. V območje B bo vodil kabel do prostostoječe razdelilne omarice, v kateri se bodo priključevali čistilna naprava in posamezni

poslovni objekti. Ureditveno območje LN se s srednjenapetostnim kablom elektrike navezuje na sosednja območja.

TK in KTV omrežje

Koridor za telekomunikacije bo omogočal priključitev vseh predvidenih objektov v območju strnjene zazidave Vinska Gora na telefon in KTV. Antena mobilne telefonije na obravnavanem območju LN je predvidena za prestavitev.

Ekološki otoki

Predvidena sta dva ograjena prostora (ekološka otoka) za namestitev posod za ločeno zbiranje odpadkov, do katerih je omogočen dostop vozilom za odvoz smeti, eden v območju A in drugi v območju B. V območju dvorišč je prostor za postavitev posod za zbiranje komunalnih odpadkov, dostopen za vozila za njihov odvoz.

Možne posebne in nevarne odpadke iz poslovnih objektov, ustrezno hranjene do prevzema, bodo odstranjevale pooblašene pogodbene organizacije, skladno z zakonskimi določili za ravnanje z odpadki.

Plinovodno omrežje

Na območju strnjene pozidave stanovanjskih hiš, ki jo zajema LN Vinska Gora 2, je predvidena izvedba plinovodnega omrežja, ki na območju krajevne skupnosti Vinska Gora še ne obstaja, z nazivnim obratovalnim tlakom 4 bar. V območju A je zagotovljen prostor za postavitev merilno-razdelilne postaje. Izdelana je bila idejna študija plinifikacije. Oskrba z zemeljskim plinom bo možna po rekonstrukciji MRP Trebuša in odločitvi investitorja o plinifikaciji območja. Sicer se lahko objekti ogrevajo na lahko kurilno olje, plin, elektrika in vse alternativne okolju primerljive vire.

PRILOGA B: STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

JANEZOVO POLJE

Investicijski program. Maj 2003. Celje, Atrij stanovanjska zadruga z.o.o.

- Ocenjeni stroški izvedbe komunalne opreme zemljišč za gradnjo (z 20% DDV): (11.229.240 SIT = 46.858,79 EUR) ali 48.270 EUR.
- Delež stroškov opremljanja: 12,45 EUR/m².
- Ocena stroškov komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo: v preglednici (v EUR).

Preglednica B1: Vrste stroškov po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in stroški – višina stroškov (SIT/ EUR), brez DDV.

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/ EUR)
Projektna dokumentacija, soglasja, pridobivanje gradbenega dovoljenja (GD).		905.000,00/ 3.776,50
Predelava TP, priprava odjema za hišne NN elektroenergetske priključke in prestavitev NN omrežja.	355*	500.000,00/ 2.086,46
Dovozna cesta širine 3,5 m + 0,75 m, izkop, utrjevanje, nasip, poravnavanje, valjanje, asfalt, betonski robniki.	78,69	2.723.400,00/ 11.364,55
Izdelava vodovoda (z zemeljskimi in montažnimi deli), 2 LTŽ požarna hidranta.	124	598.600,00/ 2.497,91
Izdelava fekalne kanalizacije, z odcepi za hišne priključke in revizijskimi jaški.	170	3.780.000,00/ 15.773,66
Izdelana meteorne kanalizacije, s požiralniki in revizijskimi jaški.	250	
Priprava opremljanja zemljišč, vodenje investicijskih opravil, nadzor – 10% vrednosti ostalih stroškov.		850.700,00/ 3.549,91
SKUPAJ		9.357.700,00/ 39.048,99

*Izmerjeno in izračunano v grafični prilogi (na papirju) ZN Janezovo polje.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Projekt za izvedbo. Opremljanje zemljišč za gradnjo individualnih hiš na območju ZN Janezovo polje – Ljubno. Oktober 2004, 2006. Št. projekta 59/04. Celje, NAVOR projektiranje, storitve in raziskave, d.o.o.

- Investicijska vrednost za komunalno ureditev (64.252,97 EUR) in elektro inštalacije (27.859,79 EUR) – dovozna cesta, fekalna in meteorna kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava, energetski koridor za TK in KTV, električno omrežje; z 20% DDV: 26.488.682,40 SIT = **110.535,31 EUR**.
- Revalorizirani stroški na junij 2009 in preračun na enoto mere:
I (junij 2009 / oktober 2006) = 115,6/105,4 = 1,097
S = 121.257,24 EUR
PP = 3.877 m²
S = 31,28 EUR/m²
- V dokumentaciji so predstavljeni stroški posameznih del pri komunalnem opremljanju. Ti stroški so ocenjeni in razdeljeni po osnovnih vrstah infrastrukture.

Preglednica B2: Rekapitulacija investicijskih sredstev – komunalna ureditev (SIT, EUR).

Vrste stroškov	Stroški (SIT)	Stroški (EUR)
Pripravljalna dela	757.192,00	3.159,71
Zemeljska dela	2.224.160,00	9.281,26
Odvodnjavanje	4.770.600,00	19.907,36
Voziščna konstrukcija	2.900.850,00	12.105,03
Oprema cest	28.000,00	116,84
Vodovod	1.708.910,00	7.131,16
Dodatna dela	3.007.870,00	12.551,62
Elektro inštalacije	6.676.320,00	27.859,79
SKUPAJ	22.073.902,00	92.112,77

Preglednica B3: Ocenjena delitev stroškov del izvedbe komunalnega opremljanja med osnovne tri vrste komunalne opreme (SIT/EUR) ter dolžina komunalnih vodov.

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/EUR)
Dovozna cesta	80	3.349.170,00/13.975,84
Fekalna kanalizacija	128	6.160.020,00/25.705,31
Meteorna kanalizacija	57	
Vodovod	80	1.980.210,00/8.263,27
Ostalo	-	3.908.180,92/16.308,55
SKUPAJ		15.397.581,73/64.252,97

Dokument identifikacije investicijskega projekta. Marec 2008., Ljubno ob Savinji, Občina Ljubno.

Osnova za vrednotenje obravnavane investicije je projektantska ocena investicije s strani projektantskih firm Navor d.o.o., Ulica XIV. Divizije 12, Celje in AGJ-Rebernik Goran s.p., Pot na Kamenšak 2, 2230 Lenart v Slovenskih goricah ter ocena izdelave projektne dokumentacije ter nadzora.

- Vrednost investicije po stalnih cenah (z DDV, na dan 31.3.2008): 298.839,45 EUR.
- Vrednost investicije po tekočih cenah (z DDV, na dan 30.6.2008): 300.581,69 EUR (celoten popis del); 177.816,10 EUR (komunalna ureditev, projektna dokumentacija, nadzor).
- Predračun – popis del: v preglednici.

Preglednica B4: Predračun – popis del; višina investicijskih sredstev (EUR), z 20% DDV.

Vrste del	Stroški EUR)
Komunalna ureditev - investicijska sredstva skupaj (z 20% DDV)	163.502,69
Komunalna ureditev - investicijska sredstva skupaj (brez DDV)	136.252,24
Pripravljalna dela	3.564,09
Zemeljska dela	17.359,83
Odvodnjavanje	20.806,80
Voziščna konstrukcija	26.745,40
Oprema cest	255,00
Vodovod	13.004,00
Razna dodatna dela	16.717,12
Elektrika NN	21.000,00
Elektrika JR	16.800,00
Izgradnja fekalne kanalizacije za Ljubnico – investicijska sredstva skupaj (z 20% DDV)	59.968,72
Izgradnja meteorne kanalizacije za Ljubnico – investicijska sredstva skupaj (z 20% DDV)	61.137,60
Stroški izdelave projektne dokumentacije in nadzora – ocena (5%)	14.313,41
SKUPAJ	298.922,42

Zadnja situacija izgradnje in realizacije komunalne opreme. September, oktober 2008. Celje, CMC Celje d.o.o. (Interni podatki Občinske uprave Občine Ljubno)

Geodetski načrt kanalizacije in ceste ob Ljubnici. Oktober 2008. Žalec, GEO INŽENIRING d.o.o.

- Podjetje Altus Consulting d.o.o. iz Ljubljane, je izvedlo postopek javnega naročanja (razpis) za izgradnjo komunalne opreme na območju Janezovo polje. Kot najugodnejši ponudnik je bilo izbrano podjetje CMC Celje d.o.o., Celje, s ponudbo v mesecih april in maj 2008. Izvajalec je komunalno opremljanje končal v septembru in oktobru 2008.
- Izvedena je večja investicija v fekalno kanalizacijo, ki se veže na ZN Janezovo polje, a služi širšemu območju in bi bila zgrajena tudi, če ne bi bilo opremljanja Janezovega polja: 74.412,62 EUR, brez DDV. Sorazmerni delež stroškov glede na dolžino vodov, ki sodi med stroške komunalnega opremljanja Janezovega polja: 22,1% investicije – 16.445,19 EUR.
- Izvedena je investicija meteorne kanalizacije, ki se veže na ZN Janezovo polje, a služi širšemu območju in bi bila zgrajena tudi, če se ne bi opremljalo Janezovo polje: 70.764,43 EUR, brez DDV. Sorazmerni delež stroškov glede na dolžino vodov, ki sodi med stroške komunalnega opremljanja Janezovega polja: 31,9% investicije – 22.573,85 EUR.
- V obračun stroškov za zadnjo situacijo so vključeni stroški celotne komunalne opreme, vključno z deležem Janezovega polja pri izgradnji kanalizacije, ki se navezuje na ulico Za Ljubnico. Delež je ocenjen kot odstotek dolžine voda, izmerjenega iz geodetskega posnetka, ki pripada Janezovemu polju, od dolžine celotnega kanalizacijskega voda Za Ljubnico, in znaša 22,1% za fekalno in 31,9% za meteorno kanalizacijo. Stroški za fekalno in meteorno kanalizacijo se v sorazmernem deležu dolžine omrežja prištejejo k stroškom komunalne ureditve Janezovega polja.
- Stroški za fekalno in meteorno kanalizacijo, v sorazmernem deležu 22,1% in 31,9% za Janezovo polje: 16.445,19 EUR + 22.573,85 EUR = 39.019,04 EUR.
- Obračun (vsota) stroškov po zadnji situaciji izgradnje komunalne opreme, brez kanalizacije Za Ljubnico: 77.581,61 EUR.

Preglednica B5: Obračun po zadnji situaciji, brez DDV, in dolžine komunalnih vodov, izmerjene iz geodetskega posnetka.

Vrsta dela, komunalne opreme	Dolžina vodov (m)	Cena (EUR)
Pripravljalna dela	-	1.910,43
Zemeljska dela	-	12.089,22
Odvodnjavanje	-	13.135,51

Vrsta dela, komunalne opreme	Dolžina vodov (m)	Cena (EUR)
Voziščna konstrukcija	78,7	13.335,16
Oprema cest		210,41
Vodovod	124	6.961,82
Dodatna dela	-	14.684,57
Kabelski priključki	-	481,56
Javna razsvetljava	-	2.457,12
Elektrika	355	12.315,81
SKUPAJ		77.581,61
Fekalna kanalizacija	128	16.445,19
Meteorna kanalizacija	57	22.573,85
SKUPAJ		116.600,65

BIČ

Program opremljanja zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v Šmartnem ob Dreti. Ureditveno območje LN BIČ. Januar 2008. Ljubljana, Inštitut za urbano ekonomiko.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Komunalna ureditev za individualno stanovanjsko gradnjo območja Bič v kraju Šmartno ob Dreti. Oktober 2007. Celje, PROJEKTIVA INŽENIRING Celje, d.d.

- Skupni stroški gradnje gospodarske javne infrastrukture državnega in lokalnega pomena za pridobivanje, pripravo in opremljanje zemljišč s cesto, javno razsvetljava, fekalno in meteorno kanalizacijo, vodovodom, električnim in telekomunikacijskim omrežjem – stroški nakupa zemljišča za gradnjo komunalne opreme, ureditve zelenih površin, vodnogospodarske ureditve, priprave zemljišča, gradnje komunalne opreme: **375.908,25** EUR (brez DDV).
- Revalorizirani stroški na junij 2009 in preračun na enoto mere:
 I (junij 2009 / januar 2008) = $115,6/111,3 = 1,039$
 $S = 390.568,67$, brez DDV
 $S = 468.682,40$ EUR, z DDV
 $PP = 6.273$ m²
 $S = 74,71$ EUR/m², z DDV

Preglednica B6: Vrste skupnih stroškov po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in višina stroškov (EUR).

Vrste stroškov	Dolžina vodov	Stroški (EUR)
Pridobivanje zemljišč – skupaj	-	30.780,70
Priprava zemljišč – skupaj	-	33.147,73
Opremljanje zemljišče – skupaj	-	298.808,02
Kolektivne komunalne naprave – skupaj	-	117.651,05
Cesta in križišče z regionalno cesto	140*	67.412,84
Javna razsvetljava		9.584,19
Meteorna kanalizacija	???*	34.724,43
Zunanja ureditev javnih površin		5.929,59
Individualne komunalne naprave – skupaj	-	167.218,56
Vodnogospodarska ureditev		21.975,86
Prestavitev magistralnega vodovoda		37.487,30
Izgradnja vodovodnega omrežja	120*	15.583,04
Fekalna kanalizacija s ČN	259*	40.465,80
Električno omrežje NN	229*	33.992,91
Telekomunikacijsko omrežje		11.612,27
Kabelsko razdelilni sistem		6.101,38
Nepredvidena dela (5% od opremljanja zemljišč)	-	13.938,41
4,5% inženiring in nadzor	-	13.171,80
Skupaj opremljanje zemljišč	-	311.979,82
SKUPAJ pridobivanje, priprava in opremljanje zemljišč	-	375.908,25

*Izmerjeno in izračunano po projektu podjetja PROJEKTIVA INŽENIRING d.d. Celje.

Ponudba za javno naročilo storitev po odprtem postopku: Komunalna ureditev za individualno stanovanjsko gradnjo območja Bič - Šmartno ob Dreti. Objavljeno na Portalu javnih naročil dne 17. 03. 2008. Številka objave 9541172200896. April 2008. Celje, NIVO d.d., gradnje in ekologija.

OBVESTILO o oddaji javnega naročila. Maj 2008. Nazarje, Občinska uprava Občine Nazarje.

- Skupni stroški komunalnega opremljanja v ponudbi: **368.648,41** EUR (z 20% DDV).
- Pogodbena vrednost ponudnika z najugodnejšo popolno ponudbo, v obvestilu o oddaji javnega naročila: **320.717,86** EUR (cena vključuje DDV).
- Izdano bo gradbeno dovoljenje za izgradnjo komunalne opreme, projekt je v fazi pridobivanja soglasij.

Preglednica B7: Rekapitulacija stroškov v ponudbi izbranega izvajalca za komunalno ureditev, po posameznih vrstah infrastrukture oziroma del.

Vrsta infrastrukture, dela	Dolžine vodov (m)	Stroški (EUR)
Cesta in križišče z regionalno cesto	140	68.590,01
Vodnogospodarska ureditev območja	-	34.038,49
Fekalna kanalizacija, čistilna naprava in meteorna kanalizacija	259 (brez HP)	78.411,47
Prestavitev NN el. omrežja in izgradnja el. priključka za posamezno gradbeno parcelo	229	40.109,83
Elektroinstalacija javne razsvetljave	-	11.648,84
Zaščita in novogradnja TK omrežja	-	15.412,34
Prestavitev Vodovoda DN 300 in izgradnja distribucijskega vodovodnega omrežja DN 100	120	51.057,19
Kabelsko razdelilni sistem – gradbeni del	-	7.938,84
SKUPAJ brez DDV		307.207,01
SKUPAJ z 20% DDV		368.648,41

KRAHELNOVO

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš KRAHELNOVO. UL RS št. 31/06.

- Skupna ocenjena vrednost stroškov izvedbe javne gospodarske infrastrukture: ceste, fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda, električnega in telekomunikacijskega omrežja: **115.985,90** EUR (27.794.860,00 SIT), brez cene zemljišča.
- Revalorizirani stroški na junij 2009 in preračun na enoto mere:
 I (junij 2009 / marec 2006) = $115,6/100,9 = 1,146$
 $S = 132.919,84$ EUR
 $PP = 7.743$ m²
 $S = 17,17$ EUR/m²
- Stroški uvlačenja kabelskih povezav v KTV omrežje in priključna mesta niso predmet komunalne opremljenosti zemljišč, temveč so izbira posameznega investitorja in upravljavca omrežja, ki sta dolžna izvesti omrežje v za to predvidenem omrežju cevi.

Preglednica B8: Vrste stroškov po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in stroški – predvidena ocena stroškov za celotno izvedbo novega omrežja (SIT/EUR).

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/ EUR)
Cestno omrežje in parkirišče	170	8.090.500,00/ 33.761,06
Vodovodno omrežje do hišnih priključkov za 9 vodomernih mest in prestavitve privatnega vodovoda	200 (brez hišnih priključkov)	5.780.000,00/ 24.119,51
Novo omrežje odvajanja odpadnih in meteornih vod do mesta priključevanja na obstoječe omrežje	471	6.674.360,00/ 27.851,61
Elektro, TK, KTV omrežja	242*	7.250.000,00/ 30.253,71
SKUPAJ (brez zemljišča)		27.794.860,00/ 115.985,90

*Elektrika – Izmerjeno in izračunano iz grafične priloge (na papirju).

Projekt za izvedbo. Ureditev infrastrukture lokacijskega načrta Krahelno. Marec 2006. Št. projekta 2814/06. Maribor, Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o.

Vrednost gradbenega inženirskega objekta: ceste, vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije, razvoda NNO, javne razsvetljave, telekomunikacij, kabelske TV: **204.037,96** EUR, z DDV.

I (junij 2009 / marec 2006) = 115,6/100,9 = 1,146

$PP = 7.743 \text{ m}^2$

$S = 233.827,50 \text{ EUR}$, z DDV

$S = 30,20 \text{ EUR/m}^2$

Preglednica B9: Prikaz vrednosti investicije ureditve infrastrukture v LN Krahelno, z 20% DDV.

Vrsta infrastrukture, ureditve	Dolžine (m)	Stroški (SIT)	Stroški (EUR)
Cestni del	198	15.074.955,72	62.906,68
Meteorna kanalizacija	234	7.103.831,59	29.643,76
Fekalna kanalizacija	292	6.589.854,48	27.498,98
Vodovod	250	9.142.242,00	38.149,90
Elektrovodi	-	0,00	0,00
Javna razsvetljava	-	2.484.000,00	10.365,55
Telekomunikacije	-	0,00	0,00
Kabelsko razdelilni sistem	-	8.221.785,00	34.308,90
Zunanja ureditev	-	278.988,00	1.164,20

Vrsta infrastrukture, ureditve	Dolžine (m)	Stroški (SIT)	Stroški (EUR)
SKUPAJ		48.895.656,79	204.037,96

Situacija po izvedbi. Komunalna ureditev za stanovanjsko pozidavo – Krahelnovo.

Oktober 2006. Mozirje, Občinska uprava Občine Mozirje, Javno podjetje Komunala d.o.o. Mozirje.

- Vsi stroški v zvezi s komunalno ureditvijo za stanovanjsko pozidavo, vključno s stroški celotnega zemljišča LN Krahelnovo: 111.048.731,00 SIT oziroma **303.625,56** EUR.
- Skupni stroški komunalne ureditve za stanovanjsko pozidavo, vključujoč stroške zemljišč za komunalno opremo: 72.760.829,84 SIT oziroma **303.625,56** EUR (111.048.731,00 SIT s ceno celotnega zemljišča LN Krahelnovo).
- Dejanski (revalorizirani na junij 2009) stroški komunalnega opremljanja območja Krahelnovo s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljava in telekomunikacijami (telefon, KRS): 333.077,23 EUR.
I (junij 2009 / oktober 2006) = 115,6/105,4 = 1,097
- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: 43,02 EUR/m², z 20% DDV in revalorizirani.

Preglednica B10: Vrste stroškov po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in stroški – predvidena ocena stroškov za celotno izvedbo novega omrežja (EUR).

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/EUR)
zemljišče za GJI*		6.087.098,84 / 25.401,01
projekt		10.143.000,00 / 42.325,99
ceste	170	12.562.165,00 / 52.420,99
vodovod	200	10.763.881,00 / 44.916,88
meteorna kanalizacija	471	6.375.930,00 / 26.606,28
fekalna kanalizacija		7.031.321,00 / 29.341,18
elektrika	242	2.070.000,00 / 8.637,96
razsvetljava		6.150.000,00 / 25.663,50
telefon		3.355.434,00 / 14.001,98
KRS		8.222.000,00 / 34.309,80
SKUPAJ		72.760.829,84 / 303.625,56

*Zemljišče za cesto in za zaokrožitev območja: 1.092 + 139 = 1.231 m².

GNEČ

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš v območju Gneč. UV MOV št. 12/07.

- Skupna ocenjena višina stroškov izvedbe javne gospodarske infrastrukture, predvidena na normalne geološke pogoje: **218.811,55** EUR (52.436.000,00 SIT).
- Revalorizirani stroški na junij 2009 in preračun na enoto mere:
 I (junij 2009 / junij 2007) = 115,6/108,4 = 1,066
 S = 233.253,11 EUR
 PP = 9.891 m²
 S = 23,58 EUR/m²
- Ocenjena vrednost stroškov izvedbe (predračunska vrednost investicije) cestnega, kanalizacijskega in električnega omrežja ter oskrbe z vodo, ob normalnih geoloških pogojih: 185.724,42 EUR (44.507.000,00 SIT).
- Vložek investitorjev se zmanjša za vložek občine v projektno dokumentacijo in že zgrajeno komunalno infrastrukturo v območju izven poselitve in predvidene ureditve, ker je zgrajena v območju, kjer občina ne predvideva izgradnje nove komunalne infrastrukture in je v območju, ki je redko poseljeno:
 - lokalna cesta, na katero se območje priključuje v ocenjeni vrednosti 4,90 EUR/m² (1.173,50 SIT/m²) neto tlorisne površine objekta,
 - zajetje Gneč s prečrpavališčem v ocenjenem deležu za to ureditveno območje 3,85 EUR/m² (923,07 SIT/m²) neto tlorisne površine objekta.

Preglednica B11: Vrste stroškov po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in stroški – predvidena ocena stroškov za celotno izvedbo novega omrežja (EUR).

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/EUR)
Nove ceste in rekonstrukcije		15.897.000,00 / 66.337,01
Lokalna cesta, na katero se območje priključuje, izven območja urejanja	72	3.045.000,00 / 12.706,56
Vodovod – do hišnih priključkov	160	6.080.000,00 / 25.371,39
Vodovod – hišni priključki, vodomerna mesta (10)	200	

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/EUR)
Zajetje Gneč s prečrpavališčem	-	2.400.000,00 / 10.015,02
Odvajanja odpadnih in meteornih vod s ČN PE40 brez meteornega jaška za regulacijo izpusta vod	640	17.576.000,00 / 73.343,35
NN omrežje	310	4.954.000,00 / 20.672,68
Nova transformatorska postaja	-	
Projektna dokumentacija	-	2.484.000,00 / 10.365,55
SKUPAJ		52.436.000,00 / 218.811,55

Idejna zasnova komunalne ureditve v LN Gneč. November 2006. Velenje, Profil, d.o.o.

Lokacijski načrt Gneč. Maj 2005. Velenje, ARHENA, projektivno podjetje, arhitekt Marijan Kac, s.p.

- Skupni stroški komunalne ureditve na podlagi projektne dokumentacije: **151.084,96** EUR (36.206.000,00 SIT).
- Delitev pogodbene cene za projektno dokumentacijo (LN Gneč in povečan obseg del) med naročniki je v razmerju 66% (skupnost občanov): 34% (Občina Šmartno ob Paki).
- V projektih niso zajeti stroški malih čistilnih naprav in elektro omaric, ki so ocenjeni na 50.400 EUR.
- Skupni ocenjeni stroški: 201.484,96 EUR.

Preglednica B12: Vrste stroškov po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in stroški – predvidena ocena stroškov za celotno izvedbo novega omrežja (EUR), z DDV.

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/EUR)
Cestno omrežje	414	14.598.000,00 / 60.916,37
Tri dovozne ceste	324	13.608.000,00 / 56.785,18
Lokalna cesta v Gneč – rekonstrukcija	90	990.000,00 / 4.131,20
Vodovodno omrežje	310	5.370.000,00 / 22.408,61
Sekundarni cevovod	190	3.180.000 / 13.269,90
Hišni priključki	120	2.190.000 / 9.138,71
Kanalizacijsko omrežje (brez hišnih. p.)	400	8.800.000,00 / 36.721,75
Kanal – vzhodno od območja	240	5.280.000,00 / 22.033,05
Kanal – zahodno od območja	160	3.520.000,00 / 14.688,70
Elektro omrežje	830	4.954.000,00 / 20.672,68
NN omrežje	830	1.700.000, 00 / 7.093,97
Nova transformatorska postaja	-	3.254.000,00 / 13.578,70

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/EUR)
Projektna dokumentacija	-	2.484.000,00 / 10.365,55
LN za območje Gneč	-	1.344.000,00 / 5.608,41
Povečan obseg del	-	1.140.000,00 / 4.757,14
SKUPAJ		36.206.000,00 / 151.084,96

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Komunalna ureditev v območju lokacijskega načrta Gneč. Omrežje elektrifikacije Lokacijski načrt Gneč. Julij 2007. Št. projekta 8/07. Velenje, BIMEL Julija Berljak s.p.

- V PGD so v projektantski oceni kratko povzeti stroški komunalne in prometne infrastrukture v skupni vrednosti **131.696,10** EUR.

$$I (\text{junij } 2009 / \text{julij } 2007) = 115,6/109,5 = 1,056$$

- Skupni stroški komunalne ureditve, revalorizirani: 139.071,08 EUR.

Električno omrežje v območju Gneč zajema objekte KB, TP, NNKB in se še gradi. Stroški, ki so vključeni v izgradnjo električnega omrežja, brez davka, vključujejo:

- Priključni kablovod 20 kV (KB) dolžine 90 m, prereza 70 mm²: 16.020,00 EUR,
- Transformatorska postaja (TP) v kovinskem ohišju do 250 kVA tip TEN 2/24: 4.400,00 EUR,
- NN kabelski priključki (NNKB) dolžine 223 m, preseka 70 mm² vključno s prostostoječimi omaricami (3 kom): 8.500 EUR.
- Skupni stroški: 28.920 EUR, brez DDV; **34.704** EUR, z DDV.

$$I (\text{junij } 2009 / \text{julij } 2007) = 115,6/109,5 = 1,056$$

Skupni stroški, z 20% DDV, revalorizirani: 36.647,42 EUR.

- Dejanski skupni stroški so ocenjeni kot vsota revaloriziranih stroškov iz PGD za ceste, vodovod in kanalizaciji ter stroškov električne opreme:

$$S_d = S (C, V, K) * I + S (E) * I$$

$$S_d = 139.071,08 + 36.647,42 = 175.718,50 \text{ EUR}$$

Preglednica B13: Ocena vseh stroškov iz projektantskega predračuna (EUR).

Vrsta komunalne infrastrukture – omrežja	Dolžine vodov (m)	Stroški (EUR)
Cestno omrežje	309,58	44.080,16
Kanalizacijsko omrežje	664,10	79.553,73

Vrsta komunalne infrastrukture – omrežja	Dolžine vodov (m)	Stroški (EUR)
Vodovodno omrežje	190,00	8.062,21
SKUPAJ (brez elektrike)		131.696,10
Električno omrežje	313	34.704,00
SKUPAJ (z 20% DDV)		166.400,10

BREG PRI POLZELI

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo v območju »zaselka Breg«. UL RS št. 138/06.

- Skupna projektantska ocenjena (predračunska) vrednost stroškov izvedbe javne gospodarske infrastrukture – ceste, vodovoda, kanalizacije, vključno z vrednostjo zemljišča: **154.274,00** EUR (36.970.250,40 SIT), z DDV.
- Revalorizirani stroški na junij 2009 in preračun na enoto mere:
 I (junij 2009 / december 2006) = 115,6/105,4 = 1,097
 $S = 169.238,71$ EUR
 $PP = 8.730$ m²
 $S = 19,39$ EUR/m², z DDV
- Projektno dokumentacijo, odkupe zemljišč za gospodarsko javno infrastrukturo in njihovo komunalno opremo zagotovi investitor – lastnik predmetnega območja. Delno se krije iz proračuna občine zaradi pogojev občine po izgradnji primarne fekalne kanalizacije v večjem obsegu. Delež sofinanciranja občine je fiksni in v višini: 19.794,00 EUR (4.743.500,00 SIT – neto znesek).

Preglednica B14: Vrste stroškov po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in stroški – predvidena ocena stroškov za celotno izvedbo novega omrežja (EUR), z DDV.

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/EUR)
Prometna infrastruktura, ureditev peš hodnikov in občestnega pasu	-	14.207.400,00 / 59.286,43
Vodovodno omrežje z izkopom, pripravo peščene podlage, obsipom cevi ter 1 hidrantom	400*	5.727.600,00 / 23.900,85
Odvajanja padavinskih in odpadnih vod	401	12.875.100,00 / 53.726,84

Vrste stroškov	Dolžina (m)	Stroški (SIT/EUR)
Vrednost zemljišča in ostali stroški	-	4.160.150,40 / 17.360,00
SKUPAJ		36.970.250,40 / 154.274,12

*Izmerjeno in izračunano v grafičnih prilogah L Projekt d.o.o., Slovenska Bistrica.

Projekt za izvedbo. Elektrifikacija NN priključkov za stanovanjske stavbe. December 2006. Št. projekta 640/2006-NN. Slovenska Bistrica, L Projekt d.o.o.

Ocena dejanskih stroškov izgradnje komunalne opreme na območju zaselka Savinjski log na Bregu pri Polzeli. September 2007. Polzela, Občinska uprava Občine Polzela. Celje, Kapitol nepremicnine. (interni podatki)

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Izgradnja komunalne opreme na območju zaselka Savinjski log na Bregu pri Polzeli. Julij - september 2007, Celje, Kapitol nepremičnine, Elektro Celje. Polzela, Občina Polzela. (splošno)

- Izgradnja komunalne opreme je potekala v obdobju julij - september 2007.
- Med investitorjem in Občino Polzela je bila sklenjena pogodba o opremljanju ter ob prevzemu komunalne opreme oziroma njeni predaji upravljavcem narejen zapisnik, kjer so opredeljeni dejanski stroški izvedbe komunalnega opremljanja (ceste, vodovoda, kanalizacije). Po podatkih občine so dejanski stroški približno enaki skupnih stroškov iz programa opremljanja. Prihaja do manjših odstopanj okrog 5 - 6%, za nekatere vrste komunalne infrastrukture so nekoliko višji, za druge nižji od ocene v programu opremljanja. V skupni vrednosti so stroški približno 5% višji. Investitor ne želi dati podatkov o stroških. Ocena dejanskih stroškov:

ocena stroškov izvedbe + 5% ocene stroškov izvedbe,

154.274,12 EUR + 7.713,71 EUR = 161.987,83 EUR.

I (junij 2009 / september 2007) = 115,6/105,4 = 1,097

- **Elektrifikacijo NN priključkov** je (v večjem delu) opravilo podjetje Elektro Celje d.d. Gradbena dela je delno opravil tudi investitor stanovanjskih objektov (njegovi stroški niso poznani). Investitor je izvedel sekundarne NN priključke od priključno merilnih omaric do stanovanjskih objektov. Po projektu PZI gre za zemeljske kable, katere dolžina je grobo ocenjena na skupaj 400 metrov. Stroški, ki jih je imelo podjetje Elektro Celje z elektrifikacijo NN priključkov v Savinjskem logu: **26.300,19 EUR.**

$$I (\text{junij } 2009 / \text{december } 2006) = 115,6/109,5 = 1,056$$

Preglednica B15: Podatki o stroških, ki jih je imelo podjetje Elektro Celje d.d. v zvezi z elektrifikacijo NN priključkov v zaselku Savinjski log (EUR), brez DDV.

Vrsta stroškov	Višina stroškov (EUR)
Gradbena dela	2.665,30
Elektromontažna dela	19.834,89
Gradbena in elektromontažna dela z izdelavo geodetskega posnetka 400 m položenih kablov	3.800
SKUPAJ (brez DDV)	26.300,19

Dejanski stroški so ocenjeni kot vsota ustrezno revaloriziranih skupnih stroškov (iz programa opremljanja za C, K, V), povečanih za 5% skupnih stroškov (iz programa opremljanja za C, K, V) in stroškov električnega omrežja (E), vključno z DDV. Stroški so preračunani na enoto površine parcel.

$$S_d = S_{po} (C, V, K) * I + 5\% S_{po} (C, V, K) * I + (S (E) + 20\% DDV) * I$$

$$S_d = 154.274,12 \text{ EUR} * 1,097 + 7.713,71 \text{ EUR} * 1,097 + (26.300,19 + 5.260,04) * 1,056$$

$$S_d = \mathbf{211.028,25 \text{ EUR}}$$

$$PP = 8.730 \text{ m}^2$$

$$S = 24,17 \text{ EUR/m}^2, \text{ z DDV}$$

MALE BRASLOVČE

Dokument identifikacije investicijskega projekta. Gradnja devetih stanovanjskih hiš v Malih Braslovčah. November 2006. Mali Vrh, BB GIB d.o.o.

- Občina Braslovče je za območje izvedla natečaj za najugodnejšega gradbenega izvajalca na podlagi ZN Male Braslovče. Obravnavana varianta je skladna z ZN Male Braslovče, a ni bila izbrana na natečaju.
- Predvidena izvedba del je v obsegu IV. gradbene faze.
- ČN za 100 PE bi izvedel investitor na osnovi urbanistične pogodbe z Občino Braslovče

- Poslovni izid iz poslovanja investicije je razlika med prihodki in odhodki. Odhodki (stroški) investicije znašajo: **997.150,31** EUR, prihodki znašajo: 1.239.359,04 EUR, kar pomeni pozitiven izid z dobičkom 242.208,73 EUR.

Preglednica B16 (na naslednji strani): Poslovni izid iz poslovanja investicije – postavke in vrednosti postavk (EUR / SIT) – predvideni stroški, brez DDV.

Vrste stroškov – opis	Vrednost (SIT/EUR)
Nakup parcel	53.350.000,00 / 222.625,61
Strošek odobritve leasinga (najema/kredita)	500.000,00 / 2.086,46
Gradbena dokumentacija	3.000.000,00 / 12.518,78
Prispevki	5.400.000,00 / 22.533,80
Gradbena, obrtniška, zemeljska dela	10.800.000,00 / 45.067,60
Dobava montažnih objektov	145.907.100,00 / 608.859,54
Zunanja ureditev, komunalni vodi, ČN	15.000.000,00 / 62.593,89
Ostalo (nadzor, nepredvideni izdatki, itd.)	5.000.000,00 / 20.864,63
Prihodki iz poslovanja investicije	297.000.000,00 / 1.239.359,04
Odhodki iz poslovanja investicije	238.957.100,00 / 997.150,31
SKUPAJ – Poslovni izid iz poslovanja	58.042.900,00 / 242.208,73

Projekt za izvedbo. Prometna in komunalna ureditev na območju ZN vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. December 2006. Celje, VIZURA Matko d.o.o.

Vrednost del v predračunu za ceste, vodovod, meteorno in fekalno kanalizacijo: **248.229,75** EUR, z DDV.

I (junij 2009 / december 2006) = 115,6/105,4 = 1,097

PP = 8.887 m²

S = 272.308,04 EUR

S = 30,64 EUR/m², z DDV

Preglednica B17: Predračun za prometno in komunalno infrastrukturo.

Postavka – enota	Dolžina vodov (m)	Stroški (SIT / EUR)
Ceste	-	6.717.913,60 / 28.033,36
Meteorna kanalizacija	449,23	15.700.857,00 / 65.518,52
Fekalna kanalizacija	391,50	14.855.456,20 / 61.990,72
Vodovodno omrežje	440,08	12.297.254,80 / 51.315,53
Vrednost del brez DDV	-	49.571.481,60 / 206.858,13
DDV 20%	-	9.914.296,32 / 41.371,62

Postavka – enota	Dolžina vodov (m)	Stroški (SIT / EUR)
SKUPAJ – Vrednost del z DDV		59.485.777,92 / 248.229,75

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje, opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. UL RS št. 11/07, 87/08.

- Skupni stroški investicije znašajo za cesto, vodovod, kanalizacijo: **312.672 EUR**.
- Revalorizirani stroški na junij 2009 in preračun na enoto mere:
 I (junij 2009 / september 2008) = 115,6/116,2 = 0,995
 $S = 311.108,64$ EUR
 $PP = 8.883$ m²
 $S = 35,02$ EUR/m²
- Obračunski stroški investicije predstavljajo skupne stroške investicije, zmanjšane za sofinanciranje drugih v izgradnjo načrtovane komunalne infrastrukture ter za sredstva, ki jih bo Občina Braslovče namenila za izvedbo predvidene komunalne infrastrukture iz proračuna.

Preglednica B18: Vrste stroškov po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in stroški – predvidena ocena skupnih stroškov za celotno izvedbo novega omrežja (EUR).

Vrste stroškov – opis	Dolžina (m)	Stroški (EUR)
Zemljišče in objekti	-	0
Prostorska, projektna in druga dokumentacija	-	30.317
Gradnja komunalne infrastrukture	-	282.355
Prometno omrežje		39.317
Vodovodno omrežje	440,1	71.971
Meteorna kanalizacija	408,8	91.964
Fekalna kanalizacija	391,5	79.103
Javna razsvetljava	-	0
Druge ureditve	-	0
SKUPAJ		312.672

URBANISTIČNA POGODBA Št. 01-2008 za realizacijo programa opremljanja zemljišč za gradnjo na območju ZN vikend naselja ob Savinji v Malih Braslovčah. Julij 2008.
Braslovče.

- Pogodba je sklenjena med naročnikom Občino Braslovče ter investitorjem VENDER d.o.o., Žalec. V urbanistični pogodbi so stroški podani v skupnem znesku in niso opredeljeni po posameznih vrstah komunalne opreme. Vrednost del za gradnjo javne komunalne opreme zajema celotno komunalno opremo območja, brez hišnik priključkov in delež komunalnega prispevka za priključevanje na obstoječo javno lokalno infrastrukturo. Stroški se revalorizirajo z indeksom I.
 $I (\text{junij } 2009 / \text{julij } 2008) = 115,6/116,2 = 0,995$
- Električno in TK omrežje nista predmet urbanistične pogodbe.
- Dejanski stroški komunalnega opremljanja območja Male Braslovče s cesto, vodovodom, kanalizacijo, elektriko, javno razsvetljava, telekomunikacijami, z zbiranjem in odvozom odpadkov: **286.136,00** EUR, revalorizirano 284.705,32 EUR.
- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: 32,20 EUR/m², z DDV, revalorizirano 32,04 EUR/m².

Preglednica B19: Predvidena komunalna oprema na ureditvenem območju za celotno komunalno infrastrukturo; dolžina komunalnih vodov (ceste, vodovoda, kanalizacije, elektrike).

Komunalna infrastruktura	Dolžina (m)	Stroški (EUR)
Dovozne ceste	482,7	286.136,00
Meteorna kanalizacija	449,2	
Fekalna kanalizacija	391,5	
Vodovod	440,1	
NN električno omrežje	340	
Javna razsvetljava	-	
TK omrežje	-	
Zbiranje in odvoz odpadkov	-	
SKUPAJ		286.136,00

ŠMATEVŽ

Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo za območje, opredeljeno v spremembah in dopolnitvah Zazidalnega načrta Šmatevž. UL RS št. 87/08, 19/09.

- Skupni stroški investicije znašajo za ceste, vodovod, fekalno in meteorno kanalizacijo, javno razsvetljavo in telekomunikacije: **696.392 EUR**.
- Revalorizirani stroški na junij 2009 in preračun na enoto mere:
I (junij 2009 / september 2008) = 115,6/116,2 = 0,995
S = 692.910,04 EUR
PP = 16.177 m²
S = 42,83 EUR/m²
- Obračunski stroški investicije predstavljajo skupne stroške investicije, zmanjšane za sofinanciranje drugih v izgradnjo načrtovane komunalne infrastrukture.

Preglednica B20: Skupni stroški investicije na območju LN po vrstah komunalne opreme, dolžine komunalnih vodov (m) in vrednosti – predvidena ocena skupnih stroškov za celotno izvedbo nove komunalne opreme na območju ZN Šmatevž (EUR).

Vrste stroškov – opis	Dolžina (m)	Stroški (EUR)
Zemljišče in objekti	-	0
Prostorska, projektna in druga dokumentacija	-	59.858
Gradnja komunalne infrastrukture	-	636.534
Prometno omrežje	-	214.454
Vodovodno omrežje	614	98.752
Meteorna kanalizacija	682	85.831
Fekalna kanalizacija	415,5	78.922
Javna razsvetljava	-	81.575
Elektro omrežje	-	68.119
Telekomunikacije	-	8.881
SKUPAJ		696.392

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Dve stanovanjski hiši. Načrt električnih inštalacij in električne opreme št. 6129. Marec 2007. Št. 6129. Velenje, Projektivni biro Velenje d.d.

- Stroški električnih inštalacij in električne opreme: **43.504,11** EUR, revalorizirajo se z indeksom I na junij 2009.

$$I (\text{junij } 2009 / \text{marec } 2007) = 115,6/106,5 = 1,085$$

- Izračunana je višina dejanskih (revaloriziranih) stroškov izgradnje električnega omrežja, z DDV.

$$S_d = S (E) * I$$

$$S_d = 47.201,96 \text{ EUR}$$

Preglednica B21: Predračun za nizkonapetostno električno omrežje.

Popis materiala in montažnih del	Stroški (EUR)
Razdelilniki in omarice	3.213,15
NN kabelski priključek	34.616,51
10% drobni material, nabava, transport	3.782,97
5% meritve in nadzor	1.891,48
SKUPAJ	43.504,11

Projekt za izvedbo. Prometna in komunalna ureditev na območju ZN Šmatevž. Marec 2009. Št. projekta 072/06-02. Celje, VIZURA Matko d.o.o.

Vrednost del v predračunu za ceste, vodovod, meteorno in fekalno kanalizacijo: **423.540,53** EUR, z DDV.

$$I (\text{junij } 2009 / \text{marec } 2009) = 115,6/115,6 = 1$$

$$PP = 16.177 \text{ m}^2$$

$$S = 423.540,53 \text{ EUR}$$

$$S = 26,18 \text{ EUR/m}^2, \text{ z DDV}$$

Preglednica B22: Predračun za komunalno in prometno ureditev.

Postavka – enota	Dolžina vodov (m)	Stroški (SIT / EUR)
Ceste	-	36.642.496,00 / 152.906,43
Dovozna cesta »1«	-	15.567.872,00 /
Dovozna cesta »2«	-	15.441.280,00 /
Dovozna cesta »3«	-	4.396.864,00 /
Meteorna kanalizacija	889,00	17.240.915,00 / 71.945,06
Meteorni kanal »1«	281,5	7.226.427,50 /
Meteorni kanal »2«	146,50	2.678.867,50 /

Postavka – enota	Dolžina vodov (m)	Stroški (SIT / EUR)
Meteorni kanal »3«	30,00	662.400,00 /
Meteorni kanal »4«	194,00	3.424.010,00 /
Meteorni kanal »5«	30,00	693.450,00 /
Meteorni kanal za zaledne vode	207,00	2.555.760,0 /0
Fekalna kanalizacija	415,50	13.824.542,50 / 57.688,79
Fekalni kanal »1«	284,00	5.499.932,50 /
Fekalni kanal »2«	64,50	1.177.485,00 /
Fekalni kanal »3«	67,00	1.147.125,00 /
Čistilna naprava	-	6.000.000,00 /
Vodovodno omrežje	614,00	16.873.090,00 / 70.410,16
Vod »1«	358,00	9.850.230,00 /
Vod »2«	171,00	4.642.760,00 /
Vod »3«	85,00	2.380.100,00 /
Vrednost del brez DDV	-	84.581.043,50 / 352.950,44
DDV 20%	-	16.916.208,70 / 70.590,09
SKUPAJ – Vrednost del z DDV		101.497.252,20 / 423.540,53

Projektantski popis in predračun. Komunalna infrastruktura v naselju Šmatevž.

Ponudba št. 12/2007. 6. 12. 2007. Šoštanj, VAS d.o.o.

- Vrednost del pri izgradnji cest, meteorne in fekalne kanalizacije ter vodovodnega omrežja: 158.686,63 EUR (brez DDV) in **190.423,96 EUR** (z DDV).

Preglednica B23: Ponudbene vrednosti izvedbe komunalne infrastrukture za investitorja na vzhodnem delu območja ZN Šmatevž in dolžine izvedenih vodov iz ponudbe (EUR), brez DDV.

Postavka – enota	Dolžina (m)	Cena skupaj (EUR)
Ceste – skupaj	-	56.592,00
Dovozna cesta 1	-	47.592,00
Javna razsvetljava	-	9.000,00
Meteorna kanalizacija – skupaj	265	37.340,00
Meteorni kanal 1	102	23.660,00
Meteorni kanal 5	30	4.900,00
Meteorni kanal za zaledne vode	133	8.780,00
Fekalna kanalizacija – skupaj	169	42.192,63
Fekalni kanal 1	104,5	16.005,00
Fekalni kanal 2	64,5	7.170,00
Čistilna naprava	-	19.017,63
Vodovodno omrežje – skupaj	529	22.562,00

Vod 1	358	15.449,00
Vod 2	171	7.113,00
Vrednost del brez DDV		158.686,63
DDV 20%		31.737,33
SKUPAJ – Vrednost del z DDV		190.423,96

Dokument identifikacije investicijskega projekta. Gradnja šestih dvojčkov in štirih individualnih stanovanjskih hiš v Šmatevžu pri Gomilskem. December 2007. Mali Vrh, BB GIB d.o.o.

- Investicijski projekt je narejen za vzhodni del območja ZN Šmatevž (vzhodno od prve dovozne ceste).
- Na podlagi tržne analize je predvidena gradnja dvojčkov. Objekti bodo zgrajeni do III. podaljšane gradbene faze, z vsemi komunalnimi priključki in delno zunanjo ureditvijo. Skupna uporabna površina ene enote dvojčka meri 163,15 m², z možnostjo izkoristka mansarde v izmeri 35 m², individualne stanovanjske hiše pa 231,11 m².
- Izvedba v treh fazah planirane investicije naj bi bila zaključena leta 2008.
- Poslovni izid iz poslovanja investicije je razlika med prihodki in odhodki. Odhodki (stroški) investicije znašajo: **1.959.509** EUR, prihodki znašajo: 2.303.455 EUR, kar pomeni pozitiven izid z dobičkom 343.946 EUR. V preglednici je prikazan poslovni izid I. faze investicije.
- Predvidena prodajna vrednost ene enote dvojčka izgotovljene do 3. podaljšane gradbene faze je 133.534 EUR (818,47 EUR/m², z izkoriščeno mansardo 673,90 EUR/m²), individualne hiše pa 175.263 EUR (758,35 EUR/m²), brez DDV.

Preglednica B24: Poslovni izid iz poslovanja investicije – vrste investicijskih stroškov in njihove vrednosti (EUR), brez DDV.

Vrste investicijskih stroškov – opis	Vrednost (EUR)
Nakup parcel (I. faza)	171.503
Pokritje davka na kapitalski dobiček prodajalcem zemljišč	29.210
Nakup zemljišča po predpogodbah	184.950
Stroški financiranja I. faza	32.549
Gradbena dokumentacija (PGD, PZI)	60.090
Prispevki (elektrika, voda)	26.707

Vrste investicijskih stroškov – opis	Vrednost (EUR)
Gradbena, obrtniška, zemeljska dela	1.220.000
Zunanja ureditev, komunalna infrastruktura	154.500
Ostalo (nadzor, nepredvideni izdatki)	80.000
Skupaj investicijski stroški	1.959.509
Prihodki iz poslovanja investicije	2.303.455
SKUPAJ – Poslovni izid investicije	343.946

URBANISTIČNA POGODBA, št. 01-2007, za realizacijo programa opremljanja zemljišča za gradnjo na območju zazidalnega načrta Šmatevž. April 2007. Med naročnikom Občino Braslovče ter naročnikoma – dajalcem kredita NLB Leasing Velenje d.o.o. in podjetjem BB GIB d.o.o. Braslovče, Braslovče, Občina Braslovče, Velenje, NLB Leasing Velenje d.o.o., Mali Vrh, BB GIB.

Aneks št.: 01/2009 k urbanistični pogodbi Št.: 01/2007 za realizacijo programa opremljanja zemljišča za gradnjo na območju zazidalnega načrta Šmatevž. Junij 2009. Naročnik Občina Braslovče, Braslovče, investitor – dajalec kredita NLB Leasing Velenje d.o.o., Velenje, in podjetjem BB GIB d.o.o., Mali Vrh.

- Dve stranki nastopata kot investitor za realizacijo odloka o programu opremljanja za del območja ZN Šmatevž.
- Pogodba je sklenjena z namenom opremljanja zemljišč za gradnjo 10 stanovanjskih objektov – na vzhodnem območju ZN Šmatevž. Kasneje je prišlo do spremembe glede števila predvidenih objektov v 6 stanovanjskih objektov in skladno s spremembo je bil podpisan Aneks k pogodbi.
- Predvidena infrastruktura bo zgrajena in priključena na obstoječo pod pogoji, določenimi v izdelanih projektih – prostorski in tehnični dokumentaciji in v soglasjih upravljavcev lokalne komunalne infrastrukture in predpisih o graditvi objektov.
- Električno omrežje (vključno z demontažo obstoječega NN omrežja in TK omrežja) ni lokalna javna infrastruktura in ni predmet te urbanistične pogodbe, zato so stroški za celotno električno opremo povzeti po PGD za dva nova objekta.
- Ocenjena vrednost izgradnje nove komunalne infrastrukture za 10 novih hiš je **261.371 EUR**, z vključenim DDV.

- Skupno ugotovljena vrednost zmanjšanega obsega del – vrednost pogodbenih del z 20% DDV po Aneksu št. 01 predstavlja dejanske stroške za 6 objekt iz aneksa k urbanistični pogodbi: **151.107,76** EUR, revalorizirajo se z indeksom I.

$$I (\text{junij } 2009 / \text{april } 2008) = 115,6/113,8 = 1,016$$

- Izračunana je višina dejanskih revaloriziranih stroškov za ceste, vodovod in kanalizaciji za 6 novih hiš, in preračunana na površinsko enoto.

$$S_d = S (C, V, K) * I$$

$$S_d = 153.525,48$$

- Preračun stroškov na enoto površine gradbenih parcel: 31,39 EUR/m², z DDV in revalorizirani za 6 objektov.

Preglednica B25: Specifikacija komunalne infrastrukture – dolžine in vrednost po vrstah infrastrukture (EUR), z DDV.

Komunalna infrastruktura	Dolžina (m)	Cena skupaj (EUR)
Cestno omrežje	153,52	103.397
Dovozna cesta 1	153,52	82.634
Javna razsvetljava	-	20.763
Meteorna kanalizacija	265	32.903
Kanal 1	102	20.174
Kanal 5	30	3.681
Zaledne vode	133	9.048
Fekalna kanalizacija	169	48.143
Kanal 1	104,5	11.848
Kanal 2	64,5	6.250
Čistilna naprava	-	30.045
Vodovodno omrežje	529	76.928
Vod 1	358	52.284
Vod 2	171	24.644
SKUPAJ		261.371

Preglednica B26: Predlog investitorja glede izvedbe infrastrukture za 6 novih objektov, s podatki o stroških za vrste komunalne infrastrukture.

Komunalna infrastruktura	Dolžina (m)	Stroški (EUR)	Opomba – izračun
Dovozna cesta C1	-	62.634,00	Brez asfaltiranja in robnikov
Meteorna kanalizacija J1-J10	-	20,174,00	Celotna vrednost iz P.O.
Fekalna kanalizacija			
od ČN do JF6	-	11.848,00	Celotna vrednost iz P.O.
od JF4 do JF20	-	6.250,00	Celotna vrednost iz P.O.

Komunalna infrastruktura	Dolžina (m)	Stroški (EUR)	Opomba – izračun
od JF6 do JF7	28 in 1 jašek	2.562,59	Izračun: $28m * 55,55 \text{ EUR} + 1.007,19 \text{ EUR}$
Čistilna naprava		30.045,00	Celotna vrednost iz P.O.
Vodovod			
vod 2	115,06	16.068,13	Izračun: $115,06m * 139,65 \text{ EUR}$
2 hidranta	-	1.526,04	Izračun: $763,02,06m \text{ EUR} * 2$
SKUPAJ (C, V, K)		151.107,76	
SKUPAJ (Elektro omrežje)	485	43.504,11	Delno strošek investitorja

VINSKA GORA

Program opremljanja stavbnih zemljišč na območju lokacijskega načrta Vinska Gora – 2. April 2008. Velenje, BRP Konstrukcijski biro Skornšek, Koroška 48a.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje lokacijskega načrta Vinska Gora – 2. UV MOV št. 18/08, 22/08.

- Skupni stroški investicije za ceste, javno razsvetljavo, elektro in TK koridor, vodovod, fekalno in meteorno kanalizacijo, ekološke otoke, vključno s plinovodom, znašajo: **5.311.435 EUR**, z DDV.
- Skupni stroški prikazujejo vse stroške, ki so potrebni, da se na območju investicije zgradi komunalna infrastruktura. Vključujejo stroške izgradnje gospodarske javne infrastrukture, priprave prostorske dokumentacije, izdelave programa opremljanja in ostale nujno potrebne stroške za komunalno opremljanje območja – stroški odkupa zemljišč za GJI, razpisa in nadzora gradnje. Financirajo se iz komunalnega prispevka, proračuna občine, države in drugih virov.
- Podatki o stroških infrastrukture so pridobljeni iz idejnega projekta za komunalno infrastrukturo – LN Vinska Gora 2 ali ocenjeni na podlagi stroškov izgradnje podobne infrastrukture.
- Primarni fekalni kanal, čistilna naprava in primarni plinovod bodo služili predvideni pozidavi LN Vinska Gora 2 in obstoječi pozidavi naselja Vinska Gora.
- Obstoječe primarno občinsko cestno omrežje, javne odprte in zelene površine ter površine za ravnanje z odpadki služijo tudi predvideni pozidavi LN Vinska Gora 2.

- Stroški izdelave dokumentacije in programa opremljanja vključujejo dejanske stroške že izdelane dokumentacije (IDP, LN) in ocenjene stroške dokumentacije, ki jo je potrebno izdelati (PGD, PZI).
- Stroški za odkup zasebnih zemljišč za potrebe izgradnje cestne infrastrukture, čistilne naprave, ekoloških otokov in trafo postaje upoštevajo znesek 40 EUR/m² odkupljene površine.
- Strošek nadzora in vodenja gradnje komunalne infrastrukture je na podlagi splošne prakse ocenjen na 4% celotne vrednosti stroškov izgradnje komunalne infrastrukture.
- Posebej so navedeni stroški nadzora in vodenja gradnje ter izdelave projektne dokumentacije za primarni plinovod.
- Revalorizirani stroški na junij 2009 in preračun na enoto mere:

$$I (\text{junij 2009} / \text{december 2008}) = 115,6/115,6 = 1$$

$$S = 5.311.435 \text{ EUR}$$

$$PP = 39.452 \text{ m}^2$$

$$S = 134,63 \text{ EUR/m}^2, \text{ z DDV}$$

Preglednica B27: Skupni stroški investicije v izgradnjo infrastrukture – vrste stroškov po vrstah komunalne infrastrukture, dolžine komunalnih vodov (m) in vrednosti skupnih stroškov za izvedbo nove komunalne opreme na območju LN Vinska Gora 2 (EUR), z DDV.

Vrste komunalne infrastrukture	Dolžina (m)	Stroški (EUR)
Ceste	1.637,3	1.341.525
Javna razsvetljava	-	311.589
Elektro in TK koridor*	1.319,0	89.968
Vodovodno omrežje	1.478,7	1.004.658
Kanalizacijsko omrežje	-	836.335
Primarna fekalna kanalizacija	1.697,2	130.725
Sekundarna fekalna kanalizacija		258.825
Sekundarna meteorna kanalizacija	1.586,1	446.785
Čistilna naprava	-	247.024
Ekološki otok	-	10.614
SKUPAJ (brez plinovoda)		3.841.713
Plinovodno omrežje		464.022
SKUPAJ		4.305.735

*Zajeti so samo stroški gradnje kableske kanalizacije brez kablov.

Preglednica B28: Ostali stroški investicije v komunalno opremo (EUR), z DDV.

Vrsta ostalih stroškov investicije	Vrednost (EUR)
Stroški izdelave dokumentacije	162.043
Urbanistična dokumentacija – LN	28.843
Projektna dokumentacija	117.660
Drugi stroški	15.540
Stroški izdelave programa opremljanja	21.600
Stroški odkupa nepremičnin – zemljišč za cesto, čistilno napravo, ekološki otok	633.456
Stroški razpisa in nadzora gradnje – ocena 4%	116.331
SKUPAJ (brez plinovoda)	933.430
Stroški plinovodnega omrežja	
Stroški razpisa in nadzora gradnje za plinovod – 4%	15.670
Stroški izdelave dokumentacije primarnega plinovoda	56.600
SKUPAJ (plinovod)	72.270
SKUPAJ	1.005.700