

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

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



Univerzitetni program Gradbeništvo,
Komunalna smer

Kandidat:

Miha Bogataj

Razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo

Diplomska naloga št.: 2894

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 23. 6. 2006

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332:336.211:338.465(043.2)

Avtor: Miha Bogataj

Mentor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Naslov: Razdelitev stroškov komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo

Obseg in oprema: 104 str., 18 preglednic, 2 sliki

Ključne besede: komunalni prispevek, program opremljanja, komunalno opremljanje, opremljanje zemljišč za gradnjo, komunalna infrastruktura, komunalna oprema, zakon o urejanju prostora, zakon o stavbnih zemljiščih, navodilo za izračun komunalnega prispevka, navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč Baugesetzbuch,

Izveček:

Diplomsko delo obravnava obračunavanje komunalnega prispevka, ki je, kot sorazmerni delež plačila stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo, pomembna vsebina in tudi pomemben finančni del pri gradnji objekta.

Diplomska naloga je v osnovi razdeljena na tri dele: prvi del povzema normativne akte in predstavlja obračunavanje komunalnega prispevka za območje Zvezne republike Nemčije. Drugi del se ukvarja s preteklo, veljavno in predvideno zakonodajo na področju opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Republike Slovenije, kjer predstavi teoretične vidike, prednosti in pomanjkljivosti do sedaj sprejetih ter predvidenih normativnih aktov.

Tretji del pa povzame in opiše konkretni ureditveni načrt, v katerem je predstavljena primerjava izračuna komunalnega prispevka na podlagi nemškega in slovenskih predpisov, ki urejajo obračunavanje komunalnega prispevka. Na koncu (tudi vmes v slovenskem delu) so navedene ugotovitve avtorja ter podano mnenje za usmeritev na področju obračunavanja komunalnega prispevka.

Pomembno je, da s ponovnim sprejemanjem zakonodaje na tem področju komunalni prispevek, kot dajatev investitorjev, ki hočejo graditi, kar najbolj pravilno in pravično uredimo na podlagi temeljnih načel in norm Evropske unije.

BIBLIOGRAFIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**UDK: 332:336.211:338.465(043.2)****Author: Miha Bogataj****Supervisor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač****Title: Distribution of public utilities costs****Notes: 104 p., 18 tab., 2 fig.****Key words: public utilities charge, public utilities infrastructure, equipping land, distribution of public utilities costs,****Abstract:**

Dissertation deals with charging public utilities costs, as a proportional share of payment of building public utilities infrastructure. It is important content and also important financial part in procedure of building structure.

In base is dissertation divided into three parts:

- First part summaries laws and official instruments of charging public utilities in federal republic of Germany.
- Second part engages with laws and official instruments of charging public utilities in present, past and future in republic of Slovenia.
- Third part deals with distribution of public costs on actual territory of equipping public utilities infrastructure, based on German and Slovenian laws.

It is important, that with new laws, coming on public utilities field in future, Slovenia will accept laws to edit public utilities charge with fundamental principles.

ZAHVALA:

Zahvaljujem se v prvi vrsti mentorici,izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, za vse nasvete, korekture in ves čas, ki mi ga je namenila, v drugi vrsti očitu Cirilu in mami Vidki ter bratu Tadeju, ki so mi ves čas študija stali ob strani in me moralno kot tudi finančno podpirali, Leonu in vsem ostalim na Locusu za vso pomoč in koristne »brainstorminge« ter ne nazadnje moji Nežki, ki mi je v najbolj napornih trenutkih vlivala pozitivno energijo ter dajala moč za dosego cilja z načelom: »Seize the day to make others and your life better!«

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, METODA DELA, VIR PODATKOV IN OBRAVNAVANO OBMOČJE	2
3	POJMI IN NAČELA V ZVEZI Z RAZDELITVIJO STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	4
3.1	POJMI	4
3.2	TEMELJNA NAČELA ZA OBRAČUNAVANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA	5
4	RAZDELITEV STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA V NEMČIJI . 7	
4.1	OSNOVE ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V ZAKONIH	7
4.1.1	BAUGESETZBUCH, 2003, (V NADALJEVANJU BAUGB), KOMMUNALABGABENGESETZ (V NADALJEVANJU: KAG) IN BAUORDNUNGSRECHT (V NADALJEVANJU: BAUO)	7
4.1.2	PRIKAZ OBRAČUNAVANJA KOMUNALNEGA PRISPEVKA	9
4.2	OSNOVE ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V ODLOKIH IN NJIHOVA PRIMERJAVA	13
4.2.1	SPLOŠNO	13
4.2.2	PRIMERJAVA ODLOKOV	13
4.2.3	KRITERIJI ZA DELITEV STROŠKOV	14
4.2.3.1	Splošno	14
4.2.3.2	Kriteriji za delitev stroškov v posameznih odlokih	17
4.2.3.3	Povzetek	23
4.2.3.4	Teoretičen primer delitve stroškov	24
4.2.4	UGOTOVITVE	26
5	RAZDELITEV STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA V SLOVENIJI	27
5.1	OSNOVE ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V ZAKONIH	27
5.1.1	ZSZ (1997)	27
5.1.2	ZUREP-1 (2002).....	29
5.1.3	ZPN (VLADNI PREDLOG 3.5. 2006).....	32
5.2	OSNOVE ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V PODZAKONSKIH AKTIH	35
5.2.1	NAVODILO ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA (1999) TER NAVODILO O VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ (1999)	35
5.2.1.1	Vsebina programa opremljanja.....	35
5.2.1.2	Struktura stroškov prve izgradnje komunalne infrastrukture	37

5.2.1.3	Kriteriji za delitev stroškov	38
5.2.1.4	Ugotovitve	40
5.2.2	PRAVILNIK O MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA TER UREDBA O VSEBINI PROGRAMA OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO (2004)	43
5.2.2.1	Vsebina programa opremljanja	43
5.2.2.2	Struktura stroškov prve izgradnje komunalne infrastrukture	46
5.2.2.3	Kriterij za delitev stroškov	47
5.2.2.4	Ugotovitve	48

6 PRIMER DELITVE STROŠKOV NA OSNOVI OPREMLJANJA UREDTVENEGA NAČRTA »SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA«..... 50

6.1	OPIS OBMOČJA	50
6.2	OPIS OBSTOJEČE IN PREDVIDENE INFRASTRUKTURE	51
6.2.1	VODOVOD	52
6.2.1.1	Obstoječe	52
6.2.1.2	Predvidene rešitve	52
6.2.2	KANALIZACIJA	53
6.2.2.1	Obstoječe	53
6.2.2.2	Predvidene rešitve	53
6.2.3	ELEKTRO-KOMUNALNI VODI	54
6.2.3.1	Obstoječe	54
6.2.3.2	Predvidene rešitve	54
6.2.4	CESTNO OMREŽJE	56
6.2.4.1	Obstoječe	56
6.2.4.2	Predvidene rešitve	57
6.3	STROŠKI KOMUNALNE OPREME NA OBMOČJU UREDITVENEGA NAČRTA »SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA«	57
6.3.1	OCENA STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	58
6.3.1.1	Stroški izgradnje komunalne infrastrukture	58
6.3.1.2	Stroški projektne dokumentacije in inženiringa	58
6.3.1.3	Rekapitulacija stroškov komunalnega opremljanja	59
6.3.2	VRSTA IN STROŠKI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE ZA PRIMERJAVO	59
6.4	DELITEV STROŠKOV NA PODLAGI DOLOČIL NAVODILA	60
6.5	DELITEV STROŠKOV NA PODLAGI DOLOČIL UREDBE	61
6.6	DELITEV STROŠKOV NA PODLAGI DOLOČIL ODLOKA O KOMUNALNEM PRISPEVKU MESTA BONN	63
6.7	ANALIZA PRIMERJAVE VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA	64
6.7.1	TIPIČNI OBJEKTI	64
6.7.2	IZRAČUN	66
6.7.3	UGOTOVITVE	69

7 ZAKLJUČEK..... 75

8 LITERATURA IN VIRI..... 78

8.1 LITERATURA	78
8.2 VIRI	79
9 PRILOGE	81
9.1 PRILOGA 1: PREGLED IZRAČUNA VIRTUALNIH NETO TLORISNIH POVRŠIN ZA PRERAČUN STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE Z UPOŠTEVANJEM FAKTORJA DEJAVNOSTI	82
9.2 PRILOGA 2: PREGLED IZRAČUNA VIRTUALNE POVRŠINE GRADBENIH PARCEL ZA PRERAČUN STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE Z UPOŠTEVANJEM FAKTORJEV IZ ODLOKA O KOMUNALNEM PRISPEVKU MESTA BONN	84
9.3 PRILOGA 3: UN SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA – FUNKCIONALNE REŠITVE Z NAČRTOM GRADBENIH PARCEL V MERILU 1:1000	86
9.4 PRILOGA 4: UN SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA – ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE INFRASTRUKTURE V MERILU 1:1000	87
9.5 PRILOGA 5: ODLOK O UREDITVENEM NAČRTU »SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA«	88
9.6 PRILOGA 6: POVZETEK ZAKONODAJE	89

KAZALO SLIK

Slika 1:	Shema gradbenih parcel s predvideno javno potjo, ki je predmet opremljanja (rumena).....	24
Slika 2:	Prikaz funkcionalnih rešitev ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica«.....	66

KAZALO TABEL

Tabela 1:	Primerjava kriterijev v treh nemških odlokih za obračunavanje komunalnega prispevka	14
Tabela 2:	Pregled nemških kriterijev za delitev stroškov	23
Tabela 3:	Zneski komunalnega prispevka, izračunani za posamezno zemljišče.....	25
Tabela 4:	Podatek o površinah v UN kamnolom Lukovica	51
Tabela 5:	Stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture (Vir: idejni projekti)....	58
Tabela 6:	Strošek izdelave projektne dokumentacije in inženiringa.....	59
Tabela 7:	Skupni stroški izgradnje komunalne infrastrukture	59
Tabela 8:	Strošek izgradnje komunalne infrastrukture za primerjavo	60
Tabela 9:	Preračun stroška opremljanja na m ² gradbene parcele po določilih navodila.....	61
Tabela 10:	Preračun stroška opremljanja na m ² gradbene parcele po določilih uredbe.....	63
Tabela 11:	Preračun stroška opremljanja m ² po določilih odloka o komunalnem prispevku nemške občine Bonn	64
Tabela 12:	Pregled kriterijev za razdelitev stroškov	67
Tabela 13:	Primerjava komunalnega prispevka po gradbenih parcelah v SIT ($D_{pi}=0,7$, $D_{ti}=0,3$).....	68
Tabela 14:	Primerjava komunalnega prispevka po gradbenih parcelah v SIT ($D_{pi}=D_{ti}=0,5$).....	68
Tabela 15:	Primerjava komunalnega prispevka po gradbenih parcelah v SIT ($D_{pi}=0,3$, $D_{ti}=0,7$).....	69
Tabela 16:	Primerjava višin komunalnih prispevkov v indeksih ($D_{pi}=0,7$, $D_{ti}=0,3$).....	71
Tabela 17:	Primerjava višin komunalnih prispevkov v indeksih ($D_{pi}=D_{ti}=0,5$).....	71
Tabela 18:	Primerjava višin komunalnih prispevkov glede v indeksih ($D_{pi}=0,3$; $D_{ti}=0,7$). ..	72

KRATICE IN POJMI

KAG	Kommunalabgabengesetz (deželni predpis o občinskih dajatvah)
BauGB.....	Baugesetzbuch, maj 2003 (gradbeni zakonik)
BauO.....	Bauordnungsrecht (deželni predpis o pogojih za pridobivanje gradbenega dovoljenja in drugih dovoljenj za gradbene posege v prostor)
B-plan.....	Bebaungsplan (zazidalni načrt)
ZSZ.....	Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 44/1997, 98/1999 Odl.US: U-I-308/97, 1/2000 Odl.US: U-I-39/97, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 - popr.), 110/2002-ZGO-1)
ZUN.....	Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS, št. 18-931/84, SRS 7-1515/85, SRS 29-1427/86, SFRJ 83-1293/89, SRS 43-2276/89, SRS 5-262/90, RS 26-1322/90, RS 3-142/91, RS 10-407/91, RS/I 17-599/91, RS 55-2515/92, RS 13-587/93, RS 18-818/93, RS 47-1824/93, RS 71-2581/93, RS 29-1356/95, RS 44-2416/97)
ZUreP-1.....	Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 - popr.), 58/2003-ZZK-1)
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/2002, 97/2003 Odl.US: U-I-152/00-23, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl.US: U-I-1/03-15, 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19)
uredba.....	Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004, 74/2005)
pravilnik	Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 117/2004, 75/2005)
navodilo.....	Navodilo za izračun komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 4/1999, 117/2004) in Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 4/1999, 117/2004)
BEP.....	bruto etažna površina objekta
NTP	neto tlorisna površina objekta
FIZ.....	faktor izrabe zemljišča, ki je enak kot: BEP/površina zemljišča

- FZ faktor zazidanosti, ki se izračuna kot:
površina stavbišča/površina zemljišča
- FVZ faktor volumske izrabe zemljišča, ki se izračuna kot:
volumen objekta/površina zemljišča
- NRW Nordrhein Westfalen (nemška dežela Severno Porenje)
- PIN prostorski izvedbeni načrt (po ZUN)

1 UVOD

Diplomska naloga obravnava področje opremljanja zemljišč za gradnjo s komunalno infrastrukturo (v nadaljevanju: opremljanje). Vsaka nova izgradnja komunalne infrastrukture, ki zagotavlja zemljiščem predpisano raven oskrbe s predvideno komunalno infrastrukturo, povzroča določene stroške.

Višina stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je v splošnem odvisna od naravnih in ustvarjenih danosti. Na višino stroškov pomembno vplivajo geološke razmere, naklon terena, posebni pogoji gradnje zaradi posebnosti območja ter namembnost zemljišč in zasnova komunalne infrastrukture.

V diplomski nalogi se ne bomo ukvarjali z višino stroškov izgradnje komunalne infrastrukture, ampak bolj z njihovo razdelitvijo med zavezance za plačilo stroškov opremljanja. Predstavljena bo zakonodaja, ki določa kriterije za razdelitev stroškov opremljanja zemljišča s komunalno infrastrukturo med zavezance.

V Sloveniji se ta delež stroškov opremljanja zemljišča s komunalno infrastrukturo po veljavni zakonodaji imenuje komunalni prispevek.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, METODA DELA, VIR PODATKOV IN OBRAVNAVANO OBMOČJE

Namen diplomske naloge je predstaviti razliko v višini komunalnega prispevka, odmerjenega in izračunanega za posameznega zavezanca na območju opremljanja na podlagi različnih kriterijev. Primerjane bodo višine komunalnega prispevka, ki bodo izračunane po določilih nemške zakonodaje, višine komunalnega prispevka, izračunane na podlagi slovenske zakonodaje po Navodilu za izračun komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 4/1999, 117/2004) in Navodilu o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 4/1999, 117/2004) (v nadaljevanju: navodilo), in višine izračunane po Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 117/2004, 75/2005) (v nadaljevanju: pravilnik) in Uredbi o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004, 74/2005) (v nadaljevanju: uredba).

Diplomska naloga je v osnovi razdeljena na tri sklope. Prva dva sklopa sta teoretična in predstavljata zakonske podlage ter obračunavanje komunalnega prispevka v Nemčiji in Sloveniji, tretji sklop pa vključuje praktični primer ureditvenega načrta s programom opremljanja, v katerem so predstavljeni dejanski stroški izgradnje komunalne infrastrukture, ki so razdeljeni na podlagi nemških in slovenskih kriterijev, določenih v zakonodaji.

Prvi sklop predstavlja zakonske podlage za obračunavanje komunalnega prispevka, še posebno oceno stroškov in možno razdelitev stroškov v Nemčiji. Opredeljeno je, kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in kdaj ga je dolžan plačati.

Drugi sklop predstavlja zakonske podlage, vključno s spremembami zakonodaje na tem področju, predvsem oceno stroškov in možne razdelitve stroškov v Sloveniji.

Tretji sklop predstavlja praktični primer izračuna in razdelitve stroškov na primeru ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica«. Na osnovi izdelanega ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica« ter izdelanega programa opremljanja za območje ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica« je predstavljen izračun komunalnega prispevka na podlagi kriterijev iz predstavljenega navodila, uredbe in pravilnika ter na podlagi odloka o komunalnem prispevku mesta Bonn.

Prikazane so višine komunalnega prispevka za opremljanje gradbenih parcel s tipičnimi objekti v območju, ki bo izračunano na podlagi različnih zakonskih predpisov (navodilo, pravilnik in nemški občinski odlok). Predstavljeno je, kako različni kriteriji v teh predpisih upoštevajo temeljna načela, in kako ta vplivajo na višino komunalnega prispevka za dejanski objekt na dejanski gradbeni parceli.

Vsi stroški izgradnje omrežij in naprav za opremljanje območja s komunalno infrastrukturo so povzeti iz programa opremljanja, katerega strokovne podlage za določitev stroškov so izdelani idejni projekti za posamezno komunalno infrastrukturo. Površine gradbenih parcel so povzete iz načrta funkcionalnih rešitev, ki vsebuje tudi načrt gradbenih parcel (priloga 3, poglavje 10.3).

Večji problem je z določitvijo neto tlorisne površine objektov, ki jo zahteva pravilnik. Ureditveni načrt določa le največjo višino objektov, njihove gabarite in vrsto strehe, vendar je v načrtu zasnove projektnih rešitev energetske, komunalne in druge infrastrukture predpostavljena bruto tlorisna površina objektov, ki je bila uporabljena za dimenzioniranje elektroenergetskega omrežja. Ta podatek bo uporabljen za preračun neto tlorisne površine.

Pri obračunavanju komunalnega prispevka na območju Nemčije smo uporabili vire in podatke, ki so bili pridobljeni na študijski izmenjavi v Bonnu spomladi 2004. Vir podatkov za obračunavanje komunalnega prispevka v Sloveniji je literatura, zakoni in podzakonski akti, ki obravnavajo to tematiko od leta 1997 do maja 2006. Podlage in podatki za praktični primer so bili pridobljeni preko Občine Lukovica (od izdelovalca ureditvenega načrta, Regijske razvojne družbe, d.o.o. ter izdelovalca programa opremljanja za to območje, Oikos, d.o.o., oboje v aprilu 2006).

Obravnavano območje diplomske naloge je območje Republike Slovenije ter območje Zvezne dežele Severno Porenje – Vestfalija (NRW) in Zvezne dežele Bavarske (Bayern), obe del Zvezne republike Nemčije. Predstavljeni nemški občinski odloki urejajo območje občin Stadt Bonn, Stadt Euskirchen (obe NRW) in Stadt Marktredwitz (zvezna dežela Bavarska).

Praktični primer razdelitve stroškov je obravnavan na območju ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica«, ležečega v občini Lukovica, vzhodno od naselja Lukovica.

3 POJMI IN NAČELA V ZVEZI Z RAZDELITVIJO STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

3.1 POJMI

V diplomski nalogi bodo uporabljeni pojmi, ki imajo naslednji pomen:

- Komunalna infrastruktura po Zakonu o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002) (v nadaljevanju: ZUreP-1), 2. člen, 19. točka, so objekti oziroma omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena;
- Komunalna infrastruktura po uredbi, 3. člen, 1. točka, so objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer:
 - za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
 - za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
 - za občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.
- Komunalna oprema po Zakonu o stavbnih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 44/1997) (v nadaljevanju: ZSZ), 3. člen, 1. odstavek, in navodilo 1. člen, so objekti in omrežja javne infrastrukture, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez ter drugi objekti, če je tako določeno z zakonom. (Zaradi razumevanja v nadaljevanju: komunalna infrastruktura.)
- Individualna komunalna poraba je poraba na vseh tistih komunalnih dejavnostih, na katerih porabi ima posameznik pretežni interes in jo praviloma plačuje sam iz svojih sredstev. Po teh kriterijih spadajo v individualno komunalno porabo predvsem naslednje komunalne dejavnosti kot so vodovod, distribucija električne energije, plinovod, toplovod in podobno (str. 296, Klemenčič, 1997).

- Kolektivna komunalna poraba je poraba, na kateri imajo občina oziroma druge javnopravne ustanove, ki predstavljajo porabnike na določenem območju, pretežen interes, in katerih porabo plačujejo te ustanove iz svojih, praviloma proračunskih sredstev (str. 296, Klemenčič, 1997).
- Prostorski izvedbeni načrt po 27. členu Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS, št. 18-931/84 in dopolnitve) (v nadaljevanju: ZUN) je izvedbeni akt, ki ureja prostor za ožje območje, izdelana se v obliki zazidalnega, ureditvenega ali lokacijskega načrta.
- Omrežje oskrbovalnih sistemov je omrežje, za katerega se šteje primarno in magistralno omrežje po Navodilu o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS, št. 27/85) in tisti objekti in naprave sekundarnih omrežij oziroma njihovi deli, ki s predpisom o tehničnih pogojih opremljanja stavbnih zemljišč niso določeni kot komunalna oprema.

3.2 TEMELJNA NAČELA ZA OBRAČUNAVANJE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Določanje sorazmernega deleža investitorjev k stroškom urejanja stavbnih zemljišč je bilo doslej opredeljeno že v številnih normativnih aktih, katerih določila so bila razmeroma ohlapna, nedorečena in včasih celo nepreverjena¹, kar je imelo za posledico, da sorazmerni deleži investitorjev niso bili v nikakršni zvezi z dejansko opremljenostjo in z dejanskimi stroški komunalne opreme.

Tako so bile na osnovi spoznanj iz preteklosti z Zakonom o stavbnih zemljiščih (v nadaljevanju: ZSZ) in predvsem obema podzakonskima aktoma, Navodilom o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Navodilom za izračun komunalnega prispevka (v nadaljevanju: navodilo) podane rešitve in teze za izračun komunalnega prispevka, pri čemer je poglobitno zagotavljati naslednja temeljna načela za obračunavanje komunalnega prispevka²:

¹ Od leta 1959 do leta 1997 (brez zakona o stavbnih zemljiščih) je bilo teh normativnih aktov skupno 10; Vir: Rakar, A. 1999, Komunalni prispevek kot instrument za usmerjanje poselitve in za prostorsko širjenje mest, 15. Sedlarjevo srečanje-Maribor, str. 79, Inštitut za komunalno gospodarstvo pri FGG, Univerza v Ljubljani.

² Povzeto po Rakar, A. 2005, str. 16, Komunalne naprave in seminar, študijsko gradivo za študente, FGG, UL.

1. 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 infrastrukture, ki odpadejo na njegov objekt oziroma njegovo parcelo, na kateri namerava graditi objekt.

2. 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 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 skupnost³ nadomesti iz svojih proračunskih sredstev, ne pa z dodatnim obremenjevanjem preostalih zavezancev.

3. 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 iz 2. točke tudi za posamezne značilne vrste stavb oziroma parcel.

Pravno podlago za zagotavljanje temeljnih načel pri izračunu in odmeri komunalnega prispevka predstavlja sprejet program opremljanja, ki določi območje opremljanja ter s tem obračunsko območje za odmero komunalnega prispevka, pri čemer se zagotovijo vsi potrebni pogoji za izračunavanje komunalnega prispevka po enotnih kriterijih glede na temeljna načela.

Upoštevanje in zagotavljanje temeljnih načel pri obračunavanju komunalnega prispevka predstavlja ustrezno podlago za to, da bi komunalni prispevek lahko postal tudi uspešen inštrument in regulator poselitve pri prostorskem širjenju naselij.

³ občina oziroma mestna občina v Sloveniji

4 RAZDELITEV STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA V NEMČIJI

4.1 OSNOVE ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V ZAKONIH

4.1.1 Baugesetzbuch, 2003, (v nadaljevanju BauGB), Kommunalabgabengesetz (v nadaljevanju: KAG) in Bauordnungsrecht (v nadaljevanju: BauO)

Komunalno opremljeno zemljišče je v Zvezni republiki Nemčiji (v nadaljevanju: Nemčija) pogoj za pričetek gradnje objekta. V Nemčiji se večina prostora ureja z zazidalnimi načrti (Bebaungsplan, v nadaljevanju: B-plan), kar se odraža v dejstvu, da dokumenta, kot je pri nas program opremljanja, ne poznajo.

Komunalni prispevek je v Nemčiji imenovan Erschließungsbeitrag in je plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja posameznega zemljišča s komunalno infrastrukturo, ki je določena v BauGB.

Prostor v prostorskih planih delijo na dve območji, to sta:

- območje strnjenih naselij (Innenbereich)
- območje razpršene gradnje (Außenbereich)

V območju strnjenih naselij je možno graditi izključno na podlagi B-plana, zato delitev stroškov ni problematična, saj imajo občine vse podatke o površinah gradbenih parcel in površinah bodočih objektov. V območju izven strnjenih naselij, območju razpršene gradnje, pa je možna gradnja objektov izključno pod pogoji iz § 35 člena BauGB-a (BauGB, 2003), ki dovoljuje večinoma le gradnjo infrastrukturnih objektov oziroma objektov izključno v kmetijske namene.

Za komunalno opremljenost zemljišč je zadolžena občina⁴, vendar le za opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo kolektivne komunalne porabe, kot so: ceste, poti, trgi ter javne površine (parkirišča in zelene površine ter vse njihove pritikline od javne razsvetljave, protizvočnih zidov do omrežja kanalizacije za odvodnjavanje padavinske vode s teh površin). To opremljanje na zveznem nivoju ureja nemški gradbeni zakonik (BauGB, 2003), na občinskem nivoju pa odlok o komunalnem prispevku (Erschließungsbeitragssatzung).

⁴ V nalogi za pojma Gemeinde oziroma Stadt uporabljamo pojem občina.

Občina lahko celotno opremljanje preda v roke zasebnemu investitorju, s katerim sklene pogodbo o komunalnem opremljanju (Erschließungsvertrag, §124 člen, BauGB). Večinoma obstajajo pogoji in razlogi za to takrat, ko občina ne more dovolj hitro opremiti zemljišč, na katerih bi investitor rad začel čim prej graditi. Tako ima možnost, da zemljišča opremi sam, pri čemer je ponavadi prikrajšan za 10 % delež plačila stroškov, ki ga plača občina za izgradnjo stroškov komunalne infrastrukture kolektivne komunalne porabe, po BauGB. (Vse pogoje detajlno določa individualno sklenjena pogodba med lokalno skupnostjo in investitorjem.)

Zakonodaja

Zakoni, ki urejajo področje opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo v deželi Severno Porenje-Vestfalija, Zvezne republike Nemčije, so:

- Gradbeni zakonik – Baugesetzbuch (BauGB, 2003)
- Deželni zakon o občinskih dajatvah – Kommunalabgabengesetz (KAG NRW, 1969, dopolnitev 2001)
- Deželni gradbeni red – Bauordnungsrecht (BauO NRW, 2000).

Kdaj je zemljišče komunalno opremljeno?

BauO NRW v § 4 členu določa pogoje za pridobitev gradbenega ter uporabnega dovoljenja. Zapoveduje, da mora biti do uporabnega dovoljenja zagotovljeno naslednje:

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

Katera komunalna infrastruktura je predmet komunalnega prispevka?

BauGB v § 127 členu, v (2) odstavku določa, za katero komunalno infrastrukturo se zaračunava komunalni prispevek, in sicer:

1. predvidene javne ceste, poti in trgi;

2. 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);
3. zbirne ceste, ki niso predvidene za izgradnjo v B-planu, a so potrebne za priključevanje območja na obstoječe cestno omrežje;
4. predvidena parkirišča in zelene površine z izjemo otroških igrišč, ki jih financira občina;
5. predvidene objekte in naprave za zaščito soseske pred vplivi iz okolja (na primer: protizvočne ograje).

Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?

134. člen, 1. odstavek BauGB navaja:

Zavezanec je vsak lastnik zemljišča oziroma investitor objekta na zemljišču, ki se opremlja s komunalno infrastrukturo.

Kateri stroški so zajeti v komunalnem prispevku?

BauGB v § 128 členu določa, kateri stroški so vključeni v komunalni prispevek. To so:

1. stroški nakupa površin in potrebnih zemeljskih del za izvedbo komunalnih naprav in objektov;
2. stroški izgradnje komunalnih naprav in objektov vključno z meteorno kanalizacijo in javno razsvetljava;
3. stroški prevzema opreme, objektov in naprav kot občinsko lastnino (v primeru zasebnega investitorja – urbanistična pogodba).

4.1.2 Prikaz obračunavanja komunalnega prispevka

Komunalna infrastruktura kolektivne komunalne porabe za odmero po BauGB (Erschließung) je eksplicitno določena v zazidalnem načrtu, ki ureja območje novogradnje. Poleg prometnih in javnih površin sodi v komunalni prispevek še izgradnja kanalizacijskega sistema za odvodnjavanje padavinske vode s predvidenih površin ter javna razsvetljava in predvidene rešitve za zaščito pred vplivi na okolje (na primer protihrupne ograje).

Kot je bilo razloženo, je komunalna infrastruktura, za katere izgradnjo je zadolžena občina in zanjo posledično zaračunava komunalni prispevek, le komunalna infrastruktura kolektivne komunalne porabe, določena v BauGB.

Posebna izjema so tu otroška igrišča, za katera se komunalni prispevek ne obračunava (4. odstavek §135 člena v BauGB). To pomeni, da jih v celoti krije občina iz drugih virov ali zasebni investitor po urbanistični pogodbi. Prav tako se komunalni prispevek ne obračunava za komunalno infrastrukturo kolektivne komunalne porabe, ki v zazidalnem načrtu (B-plan) ni predvidena za izgradnjo, je pa predvidena za izgradnjo iz drugih razlogov (na primer: želja investitorjev po protizvočnih ureditvah za dvig kvalitete kljub neprekoračenim mejnim vrednostim, izgradnja širših cest, kot so predvidene, ureditev dodatnih zelenih površin, namenjenih tudi za prebivalce območij izven meja zazidalnega načrta, in podobno).

Komunalna infrastruktura individualne komunalne porabe, kot je: sistem odvodnjavanja odpadne vode, vodovodno in elektroenergetsko omrežje, omrežje za oskrbo objektov s plinom, daljnovidno ogrevanje ter telekomunikacijska omrežja in podobno, se ureja na podlagi deželnih zakonov ter občinskih predpisov. Glavna podlaga, ki določa obračunavanje izgradnje teh sistemov, je deželni zakon o občinskih dajatvah (KAG⁵), ki poleg predpisov o ostalih dajatvah na občinskem nivoju predpisuje pogoje za obračunavanje prispevka za izgradnjo posamezne individualne komunalne infrastrukture. Predpisani pogoji se pravno formalno določajo na nivoju občine v obliki odloka v skladu z deželnimi predpisi. Sorazmeren delež stroškov novo zgrajenega omrežja je lahko tudi vključen v ceno opravljene komunalne storitve (enota/m³, enota/kWh, enota/impulz in podobno) ali pa se ga z enkratnim zneskom obračuna in plača po izgradnji komunalne infrastrukture.

Plačilo komunalnega prispevka pomeni kritje sorazmernega dela stroškov opremljanja zemljišča s posamezno komunalno infrastrukturo, kjer lahko občina z odlokom določi osnovo za izračun komunalnega prispevka, in sicer kot:

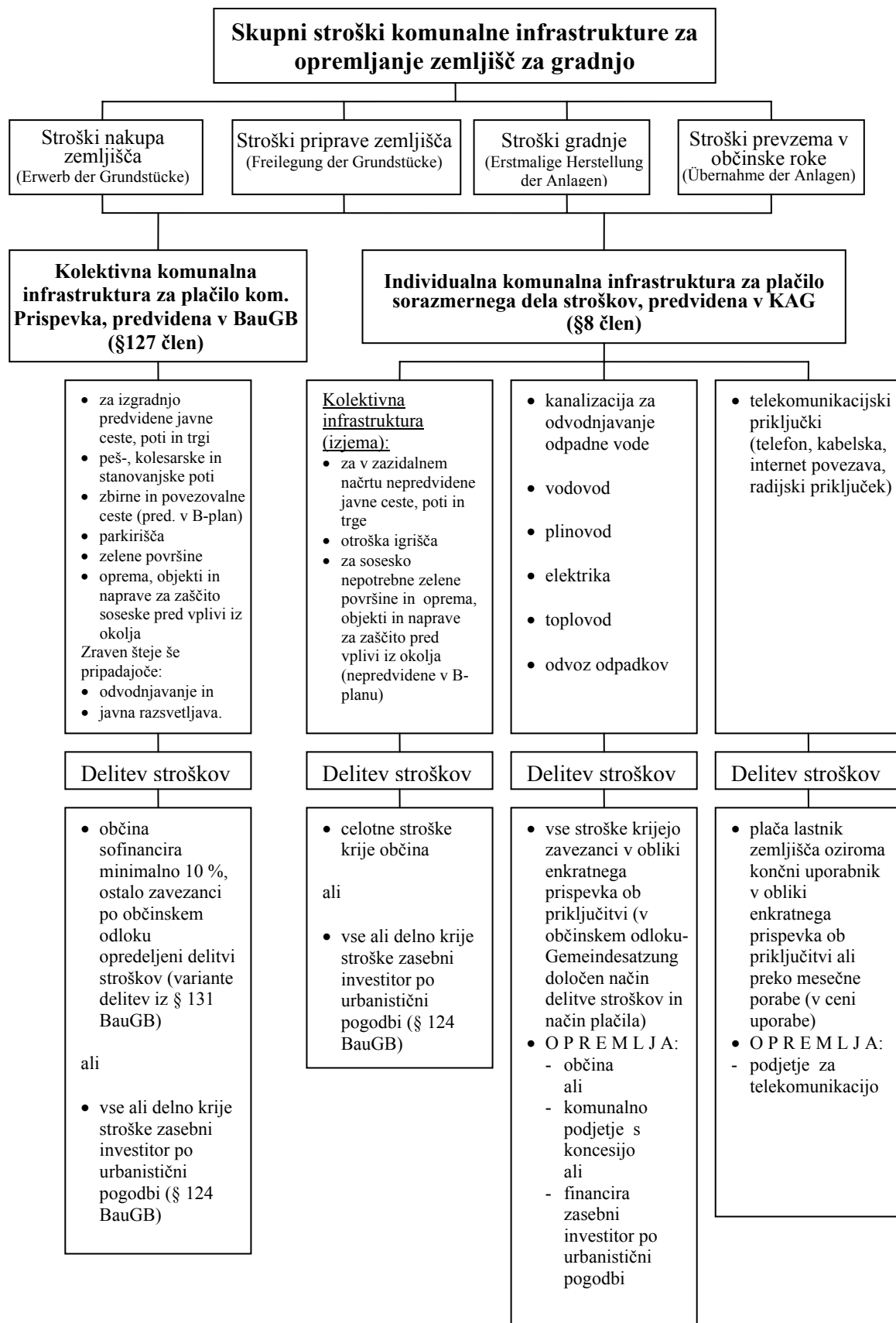
- plačilo dejanskih stroškov opremljanja ali
- plačilo pavšalne cene na kvadratni meter zemljišča.

⁵ Primer KAG-NRW (Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) – 21.10. 1969, sprememba v skladu z evropsko zakonodajo 25.9. 2001, ta deželni zakon je mnogokrat citiran kot zgled, kako naj bi bile občinske takse in prihodki na občinski ravni urejeni in organizirani.

Rok za plačilo komunalnega prispevka zapade trideseti dan po izdani odločbi o komunalnem prispevku, ki se izda takoj po izgradnji komunalne infrastrukture (1. odstavek, § 135 člena v BauGB).

Dejstvo, da se komunalni prispevek obračuna takoj po izgradnji pomeni, da lastnike zemljišč, ki so predvidena za gradnjo, finančno obremeni s stroškom izgradnje komunalne infrastrukture in jih s tem spodbudi, da zemljišča kmalu pozidajo ali prodajo. Občina za opremljanje posameznega območja po odmeri komunalnega prispevka finančno zaključi investicijo, saj po zaključku izgradnje komunalne infrastrukture vse nastale stroške pokrije. Občina ima tako možnost izgradnje komunalne infrastrukture pred plačilom komunalnega prispevka zavezancev vnaprej (na zalogo), ker za to gradnjo lahko pridobi kratkoročen kredit.

V nadaljevanju je shematsko predstavljeno, s katerimi zakoni in na kakšen način se komunalna infrastruktura, ki je potrebna za opremljanje zemljišča, na katerem želimo zgraditi objekt, izvaja ter katere stroške vključuje komunalni prispevek, kdo jih krije in kakšen je obseg naprav ter objektov, ki se jih upošteva v komunalnem prispevku:



4.2 OSNOVE ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V ODLOKIH IN NJIHOVA PRIMERJAVA

4.2.1 Splošno

Primerjava je opravljena na podlagi pridobljenih podatkov z občinskih internetnih strani v juliju 2004. Za primerjavo so bile izbrane tri občine v Nemčiji. Občina mesta Bonn ter sosednja občina mesta Euskirchen ležita v zvezni deželi Severno Porenje -Vestfalija (NRW), občina mesta Marktredwitz pa leži na Bavarskem.

Iz odlokov so predstavljeni normativi, kolikšnih maksimalnih dimenzij je lahko komunalna infrastruktura (BauGB, 2003), ki se upošteva za odmero komunalnega prispevka. Določeni so predvsem zato, ker občina pri njeni izgradnji prispeva 10 % delež (BauGB, 2003) in v ta namen točno definira, do katerih dimenzij in katere vrste komunalne infrastrukture bo sofinancirala.

4.2.2 Primerjava odlokov

V nadaljevanju je predstavljena primerjava normativov iz odlokov o komunalnem prispevku (Erschließungsbeitragssatzung) med tremi izbranimi občinami:

Členi in določila v odloku, ki določajo pogoje in merila za komunalno infrastrukturo	Občina		
	BONN (NRW)	EUSKIRCHEN (NRW)	MARKTREDWITZ (Bayern)
§2 - Maksimalen obseg (širina) površin koloktivne komunalne infrastrukture, katera je financirana iz komunalnega prispevka (Art und Umfang der Erschließungsanlagen).			
I. Za izgradnjo predvidene javne ceste, poti in trgi			
1) Stanovanjska in mešana območja			
a) FIZ do 0,7 pri obojestranski pozidanosti-OP (oziroma enostranski pozidanosti-EP)			14 m, (10,5 m)
b) FIZ od 0,7-1,0 pri OP (oziroma EP)	12 m, (8 m)	14 m, (8 m)	18 m, (12,5 m)
c) FIZ od 1,0-1,6			20 m
d) FIZ nad 1,6			23 m
2) Mešana območja, območja javne infrastrukture			
a) FIZ do 1,0 pri OP (oziroma EP)			20 m
b) FIZ od 1,0-1,6	18 m, (13 m)	18 m, (12,5 m)	23 m
c) FIZ od 1,6-2,0			25 m
d) FIZ nad 2,0			27 m
3) Območja proizvodnih dejavnosti			
a) FVZ do 3,0			23 m
b) FVZ od 3,0-6,0	18 m, (13 m)	20 m, (14,5 m)	25 m
c) FVZ nad 6,0			27 m
4) Območja počitniških hiš in naselja majhnih vrednosti FIZ			
a) FIZ do 0,2 pri OP (oziroma EP)	12 m, (10 m)	10 m, (7 m)	7 m
b) FIZ do 0,3			10 m

II. Nepovozne javne površine (dostopi, pešpoti) (BauGB, 2003, §127(2),2)	4 m	5 m	5 m
III. Zbirne ceste sosesk (BauGB §127(2),3)	22 m	21 m	27 m
IV. Parkirišča (BauGB §127(2),3)			
a) če so sestavni del ceste iz točke I. ali III.	6 m	5 m	5 m
b) če so obvezna sestavina objektov v soseski	15 % BEP objekta	15 % BEP objekta	15 % BEP objekta
V. Protiemisijska in protihrupna zaščita	da	da	da
§3 - Način obračunavanja komunalnega prispevka (Art der Ermittlung)	dejanski stroški	dejanski stroški	dejanski stroški
§4 - Delež stroškov, ki jih prispeva občina	10 %	10 %	10 %
§5- Delitev stroškov	predstavljeno v nadaljevanju v poglavju: »4.3.2 Kriteriji za delitev stroškov v posameznih odlokih«		
§6- Vogalno zemljišče, ki leži ob križanju komunalne infracstrukturo	obračuna se 2/3 površine; največ 200 m ² manj	obračuna se 2/3 skupnih stroškov	obračuna se 5/9 skupnih stroškov

Tabela 1: Primerjava kriterijev v treh nemških odlokih za obračunavanje komunalnega prispevka

Ugotovljeno je, da so odloki o komunalnem prispevku (Erschließungsbeitragsatzung) primerjanih mest v normativih in ostalih merilih precej ujemajo. Vsi odloki obračunavajo stroške komunalnega prispevka po dejanskih stroških, kjer 10 % delež povsod prispeva občina. Odstopanja nastopajo v normativih širin posameznih cest na posameznih območjih, za katera se še plačuje komunalni prispevek, vendar te razlike niso velike.

4.2.3 Kriteriji za delitev stroškov

4.2.3.1 Splošno

Delitev stroškov za plačilo komunalnega prispevka se v BauGB v 2. odstavku § 131 člena lahko določi glede na:

1. namembnost stavbnega zemljišča in dovoljeno etažnost objekta (Art und Maß),
2. površino stavbnega zemljišča (Grundstücksflächen),
3. širino stavbnega zemljišča proti poteku komunalne infrastrukture (Grundstücksbreite)

ter njihove kombinacije, izmed katerih si potem občine same izberejo in uzakonijo v občinskih odlokih svoj način delitve stroškov.

V nadaljevanju so predstavljene možne delitve stroškov za obračunavanje komunalnega prispevka, glede na zakonska določila (Braam, 1999, Stadplanung):

1. po bruto etažni površini (BEP) in namembnosti objekta

$$S_i = S * \frac{r_i * M_i}{\sum (r_i * M_i)}$$

S_i...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S... celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i ... faktor dejavnosti

M_i ... dopustna bruto etažna površina,

2. po površini zemljišča

$$S_i = S \times \frac{P_i}{\sum P_i}$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S... celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

P_i ...površina zemljišča i ,

3. po dolžini zemljišča ob poteku infrastrukture

$$S_i = S * \frac{L_i}{\sum L_i}$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S... celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

L_i ...dolžina zemljišča ob poteku ceste, voda

ter njihove kombinacije:

4. kombinacija 1 in 2 s seštevanjem

$$S_i = S * \frac{r_i * M_i + P_i}{\sum (r_i * M_i + P_i)}$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S... celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i ... faktor dejavnosti

M_i ... dopustna BEP

P_i ...površina zemljišča i ,

5. kombinacija 1 in 2 z množenjem

$$S_i = S * \frac{\sqrt{r_i * M_i * P_i}}{\sum \sqrt{r_i * M_i * P_i}}$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S ...celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i ... faktor števila etaž

M_i ... dopustna BEP

P_i ...površina zemljišča i ,

6. kombinacija 1, 2 in 3 s seštevanjem in dodatnimi faktorji

$$S_i = S * \left[\alpha \frac{r_i * M_i}{\sum r_i * M_i} + \beta \frac{P_i}{\sum P_i} + \gamma \frac{L_i}{\sum L_i} \right]$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S ...celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i ... faktor števila etaž

M_i ... dopustna BEP

P_i ...površina zemljišča i

L_i ...dolžina zemljišča ob poteku ceste (voda)

α, β, γ ...dodatni faktorji; $\alpha + \beta + \gamma = 1$

Kombinacija, odkrita v odloku o komunalnem prispevku (Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bonn, 1988):

7. po površini zemljišča ponderirani glede na etažnost

$$S_i = S * \frac{r_i * P_i}{\sum (r_i * P_i)}$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S ...celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i ... faktor števila etaž

P_i ...površina zemljišča i

kjer je r_i lahko naslednji:

0,5...pokopališča, športni objekti, kopališča, lope, garaže

1,0...enoetažni objekt

1,3...dvoetažni objekt

1,5...trietažni objekt

1,6...štiri in pet etažni objekt

1,7...šest ali več etažni objekt.

V primeru, da je podan le maksimalni dovoljeni faktor volumske izrabe (v nadaljevanju: FVI) (nemško: Baumasenzahl-BMZ), se šteje za faktor števila etaž število: $FVI/3,5$.

V primeru, da je podana le maksimalna dovoljena višina objekta, se šteje za faktor števila etaž:

- v obrtnih ali industrijskih območjih število: $r_i = \text{višina objekta}/3,5$;
- v ostalih območjih: $r_i = \text{višina objekta}/3,0$.

Največkrat se za delitev stroškov uporablja 7. varianta, ki vsebuje v faktorju r_i faktor etažnosti (eno-, dvo-, tri-, večnadstropni objekt ...), kar obremenitev cestnega omrežja na posamezni objekt, ki je pomnožena s površino zemljišča P_i oziroma se faktor zviša glede na namembnost, za katero je objekt predviden. Varianto delitve stroškov, kot tudi faktorje, določi občina v odloku o zaračunavanju komunalnega prispevka. Primer takega odloka so odloki o komunalnem prispevku mesta Bonn, mesta Euskirchen in mesta Marktredwitz (Erschließungsbeitragssatzung), ki so podrobneje obravnavani v naslednjem poglavju.

4.2.3.2 Kriteriji za delitev stroškov v posameznih odlokih

V nadaljevanju je predstavljen §5 člen odloka o komunalnem prispevku, ki govori o delitvi stroškov (Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes):

Odlok o komunalnem prispevku mesta Bonn (Erschließungsbeitragssatzung, Stadt Bonn, 1988)

§5, odstavek (1)

Način delitve stroškov med zavezance je določen s površino zemljišča pomnožena s faktorjem etažnosti objekta oziroma faktorjem namembnosti (Art und Maß):

$$S_i = S * \frac{r_i * P_i}{\sum (r_i * P_i)}$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega zemljišča v območju opremljanja s komunalno infrastrukturo

S ...celotni stroški izgradnje objektov, omrežij in naprav posamezne komunalne infrastrukture v območju opremljanja, zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i ... faktor števila etaž

P_i ...površina zemljišča i

§5, odstavek (4)

Glede na dovoljeno etažnost objekta je faktor r naslednji:

- a) 1,0 pri enoetažnih objektih
- b) 1,3 pri dvoetažnih objektih
- c) 1,5 pri trietažnih objektih
- d) 1,6 pri štiri in petetažnih objektih
- e) 1,7 pri šest in več etažnih objektih
- f) 0,5 pri pokopališčih, športnih objektih, kopališčih in vrtnih lopah

§5, odstavek (5)

Za zemljišča znotraj območja zazidalnega načrta (Bebaungsplan) se kot število etaž za odmero upošteva:

- a) največje dovoljeno število etaž, ki je določeno v zazidalnem načrtu;
- b) če je določeni le maksimalni dovoljeni faktor volumske izrabe zemljišča (FVZ), se tega deli z vrednostjo površine zemljišča pomnožene s 3,5;
- c) če je določena le maksimalna višina objekta, se ta v obrtnih in industrijskih conah deli s 3,5, drugje pa s 3,0.

§5, odstavek (6)

Za zemljišča zunaj območij zazidalnih načrtov, oziroma ko v zazidalnem načrtu ni določena nobena od zgornjih omejitev, se število etaž določi na naslednji način:

- a) za že zgrajene objekte, ko število etaž zaradi posebnosti stavbe ni enostavno določljivo, se število etaž določi tako, da je vsake 3,5 m višine objekta ena etaža (sakralni objekti imajo maksimalno 2 etaži);

- b) za še nepozidana zemljišča se za število etaž določi enako število, kot ga imajo sosednji objekti;
- c) za zemljišča z mešano ali industrijsko namembnostjo, na katerih ni možno graditi, se upošteva isti faktor kot za dvoetažne objekte;
- d) za zemljišča, na katerih so predvideni objekti javne infrastrukture (za elektro, plin, kanalizacijsko ali vodovodno oskrbo, TP, prečrpavališče, zajetje, vodohran in podobno), se upošteva isti faktor kot za enoetažne objekte;
- e) za zemljišča, na katerih je možno graditi le enostavni objekt, se upošteva faktor kot za enoetažne objekte.

§5, odstavek (7)

Glede na dejavnost se faktor iz odstavka (4) zviša za 0,5 točke, če je zemljišče namenjena za gradnjo industrijskih ali obrtnih objektov oziroma predvidena za gradnjo nakupovalnega centra, večjega trgovinskega obrata, sejmišča, razstavišča, kongresnega centra ali pristanišča.

Odlok o komunalnem prispevku mesta Euskirchen (Erschließungsbeitragssatzug, Stadt Euskirchen, 1987)

§5, točka A, odstavek (1)

Kriterij pri razdelitvi stroškov med zavezance je površina zemljišča (točka A), ki je pomnožena s faktorjem etažnosti objekta (točka B) oziroma faktorjem namembnosti (točka C) (Art und Maß):

$$S_i = S * \frac{r_i * P_i}{\sum (r_i * P_i)}$$

S_i...stroški opremljanja posameznega zemljišča v območju opremljanja s komunalno infrastrukturo

S...celotni stroški izgradnje objektov, omrežij in naprav posamezne komunalne infrastrukture v območju opremljanja, zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i... faktor števila etaž oziroma namembnosti

P_i...površina zemljišča i

§5, točka A, odstavek (2)

Površina zemljišča, za katero se odmeri komunalni prispevek je:

- (a) površina zemljišča določenega v B-planu;

(b) površina zemljišča v globini 50m od roba komunalne infrastrukture, če zemljišče leži izven območja B-plana.

§5, točka B, odstavek (1)

Glede na maksimalno etažnost, ki je dovoljena v zazidalnem načrtu, je faktor r_i naslednji:

- a) 1,0 za enoetažne objekte in stavbna zemljišča, na katerih ni možna gradnja obrtna ali industrijske namenske rabe;
- b) 1,25 za dvoetažne objekte;
- c) 1,5 za trietažne objekte;
- d) 1,75 za štiri in petetažne objekte;
- e) 2,0 za šest in več etažne objekte.

§5, točka B, odstavek (2)

Če je v zazidalnem načrtu predpisana le višina kapi, se kot število etaž šteje vrednost višina kapi/3,5. V primeru, da je v zazidalnem načrtu predviden le faktor volumske izrabe zemljišča (FVZ), se kot faktor etažnosti upošteva število FVZ/3,5, kjer se vrednost zaokroži na celo število.

§5, točka B, odstavek (4)

Za zemljišča, na katerih je dovoljena le gradnja enostavnih objektov, se upošteva faktor kot za enoetažni objekt.

§5, točka B, odstavek (5)

Za zemljišča, ki so sicer stavbna zemljišča, vendar na njih ni možno graditi, se upošteva faktor $r_i = 0,5$.

§5, točka C

Za zemljišča, ki ležijo v mešanih območjih namenske rabe, se za zemljišča, kjer je dovoljena gradnja industrijskih, obrtnih ali storitvenih objektov, faktor iz točke B (1) odstavek zviša za 0,5 točke.

Odlok o komunalnem prispevku mesta Marktredwitz (Erschließungsbeitragssatzug, Stadt Marktredwitz, 1987)

§5, odstavek (1)

Pri opremljanju homogenega območja se stroški opremljanja delijo na podlagi površine parcel. (§5a).

$$S_i = S \times \frac{P_i}{\sum P_i}$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S ...celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

P_i ...površina zemljišča i

§5, odstavek (2)

V primeru opremljanja območja, v katerem je dovoljena gradnja objektov različnih dejavnosti in različne etažnosti (nehomogeno območje), se stroški opremljanja delijo na podlagi seštevka površine zemljišča in bruto etažne površine (BEP) (§5b):

$$S_i = S * \frac{r_i * M_i + P_i}{\sum (r_i * M_i + P_i)}$$

S_i ...stroški opremljanja posameznega zemljišča v območju opremljanja s komunalno infrastrukturo

S ...celotni stroški izgradnje objektov, omrežij in naprav posamezne komunalne infrastrukture v območju opremljanja, zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i ... faktor dejavnosti

M_i ...dopustna bruto etažna površina

P_i ...površina zemljišča i .

§5, odstavek (3)

Za zemljišča, na katerih je dovoljena gradnja industrijskih, obrtnih ali storitvenih objektov, je faktor dejavnosti $r_i = 1,20$, za vse ostale je enak 1,0.

§5a

Površina zemljišča, za katero se odmeri komunalni prispevek, je:

1. površina zemljišča določena v B-planu, kjer se površina dela zemljišča, ki sega izven meje zazidalnega načrta ne upošteva;
2. površina zemljišča, ki leži v območju zazidalnega načrta, a je ta še v sprejemanju, se obravnava enako kot pri točki 1;
3. površina zemljišča v globini 50 m od roba komunalne infrastrukture, če zemljišče leži izven območja zazidalnega načrta.

§5b

Za obračunsko bruto etažno površino, za katero se odmeri komunalni prispevek, šteje:

1. največja dovoljena bruto etažna površina v zazidalnem načrtu, ki se izračuna iz:
 $BEP = FIZ * P_i$ ali $BEP = FZ * P_i * \text{številu etaž}$;
2. v primerih večje BEP od dovoljene BEP v zazidalnem načrtu se upošteva dejanska bruto etažna površina;
3. za zemljišča, ki niso namenjena za gradnjo, imajo pa status stavbnega zemljišča, se upošteva kot bruto etažna površina polovica površine zemljišča:

$$BEP = \frac{P_i}{2};$$

4. v primeru, ko je v zazidalnem načrtu določen le največji FVZ, se bruto etažna površina izračuna kot:

$$BEP = \frac{P_i * FVZ}{3,5};$$

5. v območjih, ki se ne urejajo z zazidalnim načrtom oziroma kjer v zazidalnem načrtu ni podatka, po katerem bi lahko določili bruto etažno površino, se le-ta določi na naslednji način:
 - a. pri že pozidanih objektih se upošteva dejanska bruto etažna površina;
 - b. pri zemljiščih predvidenih za pozidavo se upošteva prevladujoča bruto etažna površina sosednjih objektov.

4.2.3.3 Povzetek

BauGB kot kriterij za razdelitev stroškov omogoča tri možnosti in njihove kombinacije. Na podlagi zakonskega določila si občine tako izberejo svoj kriterij za razdelitev stroškov, ki je v obravnavanih občinah naslednji:

KRITERIJ ZA RAZDELITEV STROŠKOV:			
V splošnem (Braam,1999)	Odlok o komunalnem prispevku mesta Bonn	Odlok o komunalnem prispevku mesta Euskirchen	Odlok o komunalnem prispevku mesta Marktredwitz
1. po bruto etažni površini (BEP) in namembnosti objekta: $S_i = S * \frac{r_i * M_i}{\sum (r_i * M_i)}$	po površini zemljišča in ponderirani glede na etažnost: $S_i = S * \frac{r_i * P_i}{\sum (r_i * P_i)}$	po površini zemljišča in ponderirani glede na etažnost: $S_i = S * \frac{r_i * P_i}{\sum (r_i * P_i)}$	ZA HOMOGENA OBMOČJA po površini zemljišča: $S_i = S * \frac{P_i}{\sum P_i}$
2. po površini zemljišča: $S_i = S * \frac{P_i}{\sum P_i}$			ZA MEŠANA OBMOČJA seštevek površine zemljišča in bruto etažne površine: $S_i = S * \frac{r_i * M_i + P_i}{\sum (r_i * M_i + P_i)}$
3. po dolžini zemljišča ob poteku infrastrukture: $S_i = S * \frac{L_i}{\sum L_i}$			
4. kombinacija 1 in 2 s seštevanjem: $S_i = S * \frac{r_i * M_i + P_i}{\sum (r_i * M_i + P_i)}$			
5. kombinacija 1 in 2 z množenjem: $S_i = S * \frac{\sqrt{r_i * M_i * P_i}}{\sum \sqrt{r_i * M_i * P_i}}$			
6. kombinacija 1, 2 in 3 s seštevanjem in dodatnimi faktorji: $S_i = S * \left[\alpha \frac{r_i * M_i}{\sum r_i * M_i} + \beta \frac{P_i}{\sum P_i} + \gamma \frac{L_i}{\sum L_i} \right]$			

Tabela 2: Pregled nemških kriterijev za delitev stroškov

Parametri:

S_i ...stroški opremljanja posameznega stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo

S ...celotni stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture zmanjšani za prispevno stopnjo občine

r_i ... faktor dejavnosti

M_i ... dopustna bruto etažna površina

P_i ...površina zemljišča i

L_i ...dolžina zemljišča ob poteku ceste, voda

α, β, γ ...dodatni faktorji; $\alpha + \beta + \gamma = 1$.

4.2.3.4 Teoretičen primer delitve stroškov

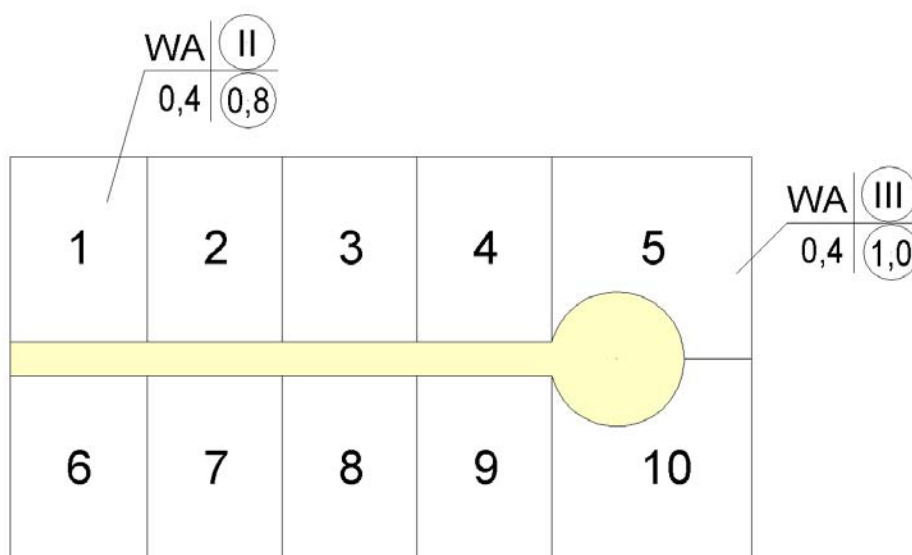
Poglejmo si primer desetih gradbenih parcel, ki se opremljajo z javno potjo. (Kötter, T., 2004):

Celotno območje leži v območju B-plana, s katerim je določeno:

- WA – splošna stanovanjska gradnja;
- III – dovoljena gradnja trietažnega objekta;
- 0,4 – faktor zazidanosti (FZ);
- 0,8 – faktor izrabe zemljišča (FIZ).

Predmet opremljanja je izgradnja javne poti, katere dejanski stroški investicije znašajo 200.000,00 €. K temu znesku prispeva občina obveznih 10 % (BauGB) kar pomeni, da se zavezance obremeni s 180.000,00 € stroškov.

V odloku o obračunavanju komunalnega prispevka (Erschließungsbeitragsatzung) je določen način delitve stroškov, ki je odvisen od faktorja etažnosti r_i , ki je pomnožen s površino zemljišča – 7. primer delitve. Faktor je odvisen od maksimalno dovoljenega števila etaž za posamezno parcelo.



Slika 1: Shema gradbenih parcel s predvideno javno potjo, ki je predmet opremljanja (rumena)

- **Stroški:**

Celotni stroški izgradnje dovozne poti	200.000,00 €
<u>10 % sofinanciranja občine</u>	<u>20.000,00 €</u>
Strošek zavezancev:	180.000,00 €

- **Način delitve stroškov (Verteilungsmaßstab):**

dvonadstropni objekti $r_i = 1,30$

trinadstropni objekti $r_i = 1,50$

- **Skupna površina za obračun komunalnega prispevka (okrajšava KP):**

$$S = 8 \times 500 \text{ m}^2 \times 1,30 + 2 \times 800 \text{ m}^2 \times 1,50 = 7600 \text{ m}^2$$

- **Komunalni prispevek (Erschließungsbeitrag):**

$$KP_i = \frac{\text{strošek zavezancev}}{\text{površina za obracun KP}} = \frac{180.000,00\text{€}}{7600\text{m}^2} = 23,68\text{€} / \text{m}^2$$

V tabeli 3 so prikazani zneski komunalnega prispevka po posameznih zemljiščih.

Komunalni prispevek na enoto znaša 23,68 €.

Zemljišče št.	Površina (m ²)	Faktor r _i	Površina za obračun (m ²)	Strošek KP (€/m ²)	KP na parcelo (€)
1	500	1,3	650	23,68	15.394,74
2	500	1,3	650	23,68	15.394,74
3	500	1,3	650	23,68	15.394,74
4	500	1,3	650	23,68	15.394,74
5	800	1,5	1200	23,68	28.421,05
6	500	1,3	650	23,68	15.394,74
7	500	1,3	650	23,68	15.394,74
8	500	1,3	650	23,68	15.394,74
9	500	1,3	650	23,68	15.394,74
10	800	1,5	1200	23,68	28.421,05
				Skupaj:	180.000,00

Tabela 3: Zneski komunalnega prispevka, izračunani za posamezno zemljišče

4.2.4 Ugotovitve

Ugotovitve glede obračunavanja komunalnega prispevka na podlagi nemških normativnih aktov so naslednje:

- V izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo dejanski stroški, ki ustrezajo načelu dajatve in protidajatve na področju kolektivne komunalne porabe.
- Upoštevani sta načeli enakopravnosti zavezancev na območju opremljanja ter uporaba enake prostorske enote za izračun in odmero, saj so kriteriji za razdelitev stroškov sprejeti v odloku o komunalnem prispevku, kar pomeni, da so na nivoju občine enaki za vse zavezance celo na nivoju občine.

5 RAZDELITEV STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA V SLOVENIJI

Opremljanje zemljišč za gradnjo je dejavnost, ki je obvezna vsebina pred gradnjo vsakega objekta, zato zakonodaja opredeljuje, kdaj je dovoljena gradnja, kaj pomeni, da je zemljišče komunalno opremljeno in podobno.

V zadnjih letih se je na področju urejanja prostora zakonodaja precej spreminjala, zato so v nadaljevanju kronološko predstavljeni zakoni in podzakonski akti, ki so urejali, urejajo, oziroma so predlagani za urejanje področja komunalnega prispevka.

5.1 OSNOVE ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V ZAKONIH

Zakonodaja

V nadaljevanju so predstavljeni zakoni, ki so bili, oziroma so podlaga za odmero komunalnega prispevka in opredeljujejo komunalno opremljenost zemljišč za gradnjo:

- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, 1997),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, 2002),
- Zakon o prostorskem načrtovanju – predlog (ZPN, 2006).

5.1.1 ZSZ (1997)

Julija 1997 je bil sprejet Zakon o stavbnih zemljiščih, ki je nadomestil Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1984 (ZSZ-84, Ur. l. SRS, št. 18/84).

V zakonu o stavbnih zemljiščih so bili na novo opredeljeni naslednji pojmi⁶:

- zazidano in nezazidano zemljišče,
- javna infrastruktura,
- grajeno javno dobro,
- gospodarjenje s stavbnimi zemljišči,
- opremljanje stavbnih zemljišč (opremljeno stavbno zemljišče) in
- program opremljanja stavbnih zemljišč.

⁶ Povzeto iz Prohinar, T. 2000, str. 13, Program opremljanja stavbnih zemljišč in komunalni prispevek za območji Novi Dragomelj 1 in Šola Dragomelj v občini Domžale, FGG, UL ter ZSZ Uradni list RS št. 44-2417/97.

Zakon v 39. členu, točka 1, dobesedno pravi:

Gradnja objektov je dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih.

Kdaj je zemljišče komunalno opremljeno?

V 40. členu ZSZ določa, katera komunalna infrastruktura mora biti zagotovljena, da je zemljišče komunalno opremljeno:

Opremljeno stavbno zemljišče je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo javno infrastrukturo (40. člen, točka 1):

- javno vodovodno omrežje,
- javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- dovoz na javno cesto.

Lokalna skupnost lahko predpiše še druge komunalne priključke, ki morajo biti zagotovljeni, da se stavbno zemljišče šteje za opremljeno (40. člen, točka 2).

Zakon o stavbnih zemljiščih je v 3. členu definiral, kaj je javna infrastruktura:

(1) Javna infrastruktura so objekti in omrežja, ki so neposredno namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb na področju komunalnega in vodnega gospodarstva, varstva okolja, energetike, prometa in zvez ter drugi objekti, če je tako določeno z zakonom.

(2) Javna infrastruktura so tudi komunalni objekti, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so ulice, tržnice, igrišča, parkirišča, pokopališča, parki, zelenice, rekreacijske površine ter podobno.

Katera komunalna infrastruktura je predmet komunalnega prispevka?

Določbe 40. člena ZSZ pomenijo, da se komunalni prispevek zaračunava za izgradnjo vodovodnega, cestnega, kanalizacijskega ter elektroenergetskega omrežja, lahko pa tudi na primer plinovodnega in TK omrežja ali za izgradnjo še kake druge javne infrastrukture, katere izgradnjo na območju opremljanja določi lokalna skupnost.

Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?

ZSZ v 43. člen definira zavezanca, in sicer:

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor, ki namerava:

- zgraditi nov objekt,
- prizidati ali nadzidati obstoječi objekt ali spremeniti namembnost obstoječega objekta oziroma rekonstruirati obstoječi objekt, če je za to treba povečati priključke na javno infrastrukturo oziroma njene zmogljivosti.

(2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi lastnik zgrajenega objekta na neopremljenem ali delno opremljenem stavbnem zemljišču, če se to zemljišče komunalno opremlja.

Kateri stroški so zajeti v komunalnem prispevku?

Za katero infrastrukturo se odmerja komunalni prispevek natančneje določa navodilo za izračun komunalnega prispevka, in sicer (1. člen, 1. odstavek):

Osnovo za izračun komunalnega prispevka predstavljajo stroški prve izgradnje komunalne opreme, ki ima status javne infrastrukture in njenega priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov.

Zelo pomembno novo določilo v ZSZ v 39. členu navaja:

- (3) Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja lokalna skupnost.
- (4) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga za eno ali več let sprejme pristojni občinski organ.

To pomeni, da je za izgradnjo javne infrastrukture zadolžena lokalna skupnost, ki na podlagi programa opremljanja izvaja opremljanje stavbnih zemljišč z javno infrastrukturo ter na njih ustvarja pogoje za gradnjo.

5.1.2 ZUreP-1 (2002)

V letu 2002 je bil na novo sprejet Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/2002; v nadaljevanju: ZUreP-1). Zakon o stavbnih zemljiščih je s sprejemom ZUreP-1 prenehal veljati, razen v delu, ki se nanaša na urejanje grajenega javnega dobra ter določbe prve alineje 56. člena, v delu, ki se nanaša na nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Kdaj je zemljišče komunalno opremljeno?

Zakon o urejanju prostora na novo opredeljuje opremljeno zemljišče, in sicer v 2. odstavku 135. člena pravi:

Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.

Katera komunalna infrastruktura je predmet komunalnega prispevka?

Na novo se je definirala tudi javna infrastruktura, ki se je poimenovala komunalna infrastruktura in je po novem lahko v javni in zasebni lasti.

V 19. točki, 1. odstavka, 2. člena zakon definira, kaj je komunalna infrastruktura:

Komunalna infrastruktura so objekti in omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno dobro lokalnega pomena. Ta člen je v neskladju z definicijo iz 135. člena, saj elektroenergetsko omrežje nima statusa lokalne gospodarske infrastrukture, ampak je elektroenergetsko omrežje gospodarska infrastruktura državnega pomena.

Komunalno infrastrukturo v 3. členu zopet na novo definira uredba, ki je stopila v veljavo 20. julija 2005:

Komunalna infrastruktura so objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer:

- za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja, ki urejajo varstvo okolja;
- za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
- za občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine.

To pomeni, da se v stroške komunalnega prispevka ne šteje več izgradnja elektroenergetskega omrežja. Te ne zagotavlja lokalna skupnost ali gradi investitor, ampak državna gospodarska javna služba, ki je zanj zadolžena in prav lahko se zgodi, da

območje, ki ga je lokalna skupnost predvidela za gradnjo, ostane neopremljeno z elektroenergetskim omrežjem.

Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?

Zavezanca za plačilo komunalnega prispevka ZUreP-1 v 144. členu definira:

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture, ali ki povečuje priključno moč obstoječih priključkov.

Poleg definicije v ZUreP-1, zavezanca dodatno definira še uredba. Definicija po uredbi je v poglavju 5.2.2.

Kateri stroški so zajeti v komunalnem prispevku?

ZUreP-1 ne določa, kateri stroški so zajeti v komunalnem prispevku, te stroške zato definira 10. člen uredbe, ki je obrazložen v poglavju 5.2.2.

Bistvena razlika, ki jo zakon uvaja je, da za izgradnjo komunalne infrastrukture ni več zadolžena samo lokalna skupnost, ampak njeno izgradnjo lahko s pogodbo odda fizični ali pravni osebi, najpogosteje investitorju objekta (ZUreP-1, 138. člen). S tem je zakon prinesel nove vidike v zagotavljanje javne infrastrukture, saj lokalne skupnosti lahko razbremeni določenega dela odgovornosti opremljanja zemljišč na posameznih območjih tako, da odgovornost za izgradnjo komunalne infrastrukture prenese na bodoče investitorje objektov.

Dodatna pomanjkljivost, ki je nastala z novim zakonom je, da zakon ni eksplicitno določil, na katerih zemljiščih je dovoljena gradnja, kot je to določal ZSZ: »Gradnja objektov je dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih.« (39. člen, točka 1).

To pomeni, da tako Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/2002) (v nadaljevanju ZGO-1) kot tudi ZUreP-1 nista definirala, kdaj mora biti zemljišče komunalno opremljeno.⁷ Če si zakon razlagamo »uradniško«, je gradnja na zemljišču torej možna vselej, če le imamo gradbeno dovoljenje za gradnjo.

5.1.3 ZPN (vladni predlog 3.5. 2006)

V letu 2006 se pripravlja nov zakon, ki naj bi nadomestil ZUreP-1. Javno je bil objavljen vladni predlog, v katerem se kažejo bistvene spremembe glede na sedanji zakon. Ne glede na to, da je trenutno javno objavljen le vladni predlog, bo v diplomski nalogi obravnavan kot nadaljevanje zakonodaje na tem področju v Sloveniji.

Kdaj je zemljišče komunalno opremljeno?

V 85. členu v 2. odstavku ZPN določa, kdaj je zemljišče komunalno opremljeno, in sicer: Zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno stavbno zemljišče, ko so v tej enoti urejanja prostora zgrajeni objekti in omrežja iz prejšnjega člena, ki so predvideni z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter v programu opremljanja iz 86. člena tega zakona, in je za zgrajene objekte pridobljeno uporabno dovoljenje.

Popravlja pomanjkljivost ZUreP-1 o določilih gradnje in v 1. odstavku 85. člena pravi: Gradnja objektov je dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih, na katerih je ustrezno odmerjena gradbena parcela.

Katera komunalna infrastruktura je predmet komunalnega prispevka?

Na področju opremljanja stavbnih zemljišč je novi predlog zakona dopolnitev nekaterih pomanjkljivosti Zakona o urejanju prostora, tako namreč predlog Zakona o prostorskem načrtovanju določa v 84. členu:

⁷ Zelo ilustrativni prikaz te problematike v vsakdanjem življenju je članek z naslovom VSELJENI, VODE PA NIMAJO: V stanovanjsko-trgovski objekt podjetja VAAL na Duplici pri Kamniku so prišli prvi stanovalci, A BREZ VODE. Direktor omenjenega podjetja je zatrdil, da imajo vsa stanovanja že urejene priključke za elektriko, plin, vodo in kanalizacijo, telefonski priključek pa naj bi izvedli v nekaj dneh. Pojasnil je, da ima z občino Kamnik še nekaj TEŽAV ZARADI DOVOZNE POTI IN PARKIRIŠČ, vendar je prepričan, da bo uporabno dovoljenje pridobil v dveh do treh mesecih. Še zlasi zato, ker mu je upravna enota Kamnik 27. oktobra letos IZDALA GRADBENO DOVOLJENJE in ker ima notarsko overjeno pogodbo, na podlagi katere naj bi bilo razvidno, da ima okoli svojega objekta za svoje kupce zagotovljenih 55 parkirišč.

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč je gradnja objektov in omrežij lokalne gospodarske javne infrastrukture in objektov lokalnega grajenega javnega dobra, ki so potrebni, da se lahko objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu.

(2) Opremljanje stavbnih zemljišč zajema tudi gradnjo objektov in omrežij državne gospodarske javne infrastrukture in objektov državnega grajenega javnega dobra, ki so potrebni, da se lahko objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu.

Tu popravlja ZUreP-1, ki pravi, da se zemljišča opremlja s komunalno infrastrukturo, ki je definirana le kot lokalna gospodarska javna infrastruktura. Torej vnaša v opremljanje zemljišč (in posredno v komunalni prispevek) vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki je potrebna, da objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?

91. člen ZPN-ja določa:

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor, ki na območju opremljanja namerava:

- zgraditi nov objekt ali
- prizidati ali nadzidati obstoječi objekt, spremeniti namembnosti obstoječega objekta ali ga rekonstruirati, če povečuje priključno moč na obstoječe objekte in omrežja iz 84. člena tega zakona.

Kateri stroški so zajeti v komunalnem prispevku?

Na novo je definiran komunalni prispevek (88. člen):

(1) Komunalni prispevek je plačilo sorazmernega dela stroškov izgradnje novih ali rekonstrukcije starih objektov in omrežij iz 84. člena tega zakona, ki jih lokalna skupnost ni pokrila iz drugih virov.

Tu je sporno določilo, ki pravi, da se komunalni prispevek plačuje za rekonstrukcijo starih objektov, kar lahko privede do tega, da bo vsaka obnova omrežja, naprav in objektov obravnavana kot strošek za obračun komunalnega prispevka, kar pa je povsem v neskladju z načeli in s tem, kaj naj bi komunalni prispevek predstavljal.

Definicija tudi pravi, da se komunalni prispevek plačuje le za izgradnjo novih objektov in omrežij. To pomeni, da odpravlja odmero komunalnega prispevka za obstoječe omrežje, čeprav jo v 92.a členu ohranja, saj pravi:

(3) Stroške izgradnje v pogodbi predvidenih objektov in omrežja infrastrukture nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izgradnjo objektov in naprav, ki jih je sam zgradil. Investitor pa je dolžan plačati del komunalnega prispevka (participacija), ki izhaja iz obremenitve že zgrajene infrastrukture, na katero bo investitor priključil zgrajene objekte oziroma omrežje.

To najverjetneje pomeni, da v tem segmentu še ni dokončno določeno, kaj bo predpisano, ali pa je v zakonu napaka, saj predlagani zakon v 86. členu predvideva v programu opremljanja tudi prikaz obstoječe infrastrukture.

Ohranja se akt program opremljanja (86. člen), za katerega je predpisana tudi vsebina:

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja.

(4) Program opremljanja vsebuje:

1. seznam obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture in lokalnega grajenega javnega dobra po posameznih enotah urejanja prostora ;
2. potrebne investicije v gradnjo gospodarske javne infrastrukture in lokalnega grajenega javnega dobra za naslednja štiri leta, po posameznih letih in enotah urejanja prostora;
3. podlage za odmero komunalnega prispevka;
4. razmerja med finančnimi viri iz 87. člena tega zakona;
5. dogovor med lokalno skupnostjo in izvajalci državnih gospodarskih javnih služb o opremljanju posameznih enot urejanja prostora z objekti in omrežji državne gospodarske javne infrastrukture in objekti državnega grajenega javnega dobra.

V primeru sprejetja predloga zakona bosta zakonu sledila nova podzakonska akta, ki bosta zamenjala zdajšnjo uredbo in pravilnik, saj 86. člen določa:

(9) Vlada podrobneje predpiše vsebino programa opremljanja.

V 90. členu pa:

(4) Minister podrobneje predpiše merila za določitev in odmero komunalnega prispevka.

Pozitivno je določilo 89. člena, ki v zakon uvaja temeljno načelo za izračun komunalnega prispevka:

(5) Znesek komunalnega prispevka, ki odpade na posameznega zavezanca, se določi z upoštevanjem načela enakovrednosti dajatve in protidajatve in načela enakopravnosti zavezancev.

5.2 OSNOVE ZA IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA V PODZAKONSKIH AKTIH

5.2.1 Navodilo za izračun komunalnega prispevka (1999) ter Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (1999)

Z uveljavitvijo tega navodila se je komunalni prispevek in način obračunavanja uredil na novo. Vso stvar se je poskušalo urediti bolje. Komunalni prispevek naj bi bil po sprejetju tega podzakonskega akta odmerjen bolj pravično po dejanskih stroških, kar pomeni, da se obračuna toliko, kolikor izgradnja infrastrukture za opremljanje območja stane in nič več.

Kriterij razdelitve stroškov med zavezance za plačilo komunalnega prispevka je postala površina gradbene parcele. Ta sprememba je konkretno pomenila, da se je po tem navodilu dejanske stroške izgradnje komunalne infrastrukture prerazporedilo glede na sorazmerja površin gradbenih parcel. To v praksi pomeni, da je zavezanec plačal natančno svoj delež stroškov v sorazmerju s površino gradbene parcele.

5.2.1.1 Vsebina programa opremljanja

Vsebina programa opremljanja je pogojevala precej natančna določila, kaj vse mora ta dokument vsebovati ter na kakšen način se opremljanje terminsko in finančno izvede.

Program opremljanja je obsegal:

1. splošni,
2. tehnični,
3. finančni del.

Predpisana natančna oblika ter vsebina akta je omogočala enolično izdelavo programa opremljanja. Včasih je program opremljanja vseboval veliko enakih podatkov o območju kot prostorski akt, s katerim se je skupno sprejemal in je bil zaradi tega nepotrebno obširnejši.

Ad.1: Splošni del programa opremljanja določa osnovne podatke o programu opremljanja in območjih opremljanja in obsega:

- podatke o območju opremljanja;
- potrebne podatke iz področnih razvojnih programov;
- povzetek vsebine programa opremljanja – osnovne podatke o zmogljivostih, stroških ter njihovi razdelitvi, planiranih rokih izgradnje posamezne vrste infrastrukture in podatke o priključkih na omrežja.

Skoraj vedno je povzema tekstualni opis iz zazidalnega (lokacijskega) načrta. Ta del je bil zelo obširen, saj je povzetek vseboval praktično vse glavne podatke iz tehničnega in finančnega dela, ki so bili tam le podrobno razdelani.

Ad.2: Tehnični del določa posamezne vrste objektov, naprav in njihovih omrežij, ki sestavljajo komunalno opremo, njihovo priključevanje na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov in priključevanj stavb oziroma stavbnih zemljišč na komunalno opremo po posameznih območjih opremljanja in obsega:

- tehnični opis vseh objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo na območju opremljanja;
- popis del za izgradnjo oziroma prenovo;
- opis postopnosti izvajanja del, ki predstavlja zaključeno funkcionalno oziroma tehnično-tehnološko celoto;
- podrobnejši opis pogojev izvedbe posameznih etap izvajanja;
- značilne risbe objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo ter
- druge podatke pomembne za zagotovitev opremljenosti in za ugotavljanje izpolnjevanja pogojev, da je določeno stavbno zemljišče opremljeno.

Bistvo tehničnega dela je, da je iz idejnih projektov, prostorskih aktov ali že izdelanih projektov za gradbeno dovoljenje povzel vse tehnične značilnosti ter oceno vrednosti teh

potrebnih objektov, naprav in omrežij za komunalno opremljanje območja (komunalna infrastruktura).

Za območje opremljanja lokalne skupnosti pogosto nimajo dovolj podatkov o tehničnih značilnostih ter vrednostih predvidene komunalne infrastrukture. Zato mora izdelovalec programa opremljanja za izračun stroškov, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, oceniti dimenzije komunalne infrastrukture ter narediti njihovo stroškovno oceno. To za odmero komunalnega prispevka ni primerno, tako izdelan program opremljanja pa je v neskladju z normativnimi akti. Taki primeri so najpogostejši na območjih urejanja prostora, ki se urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti (v nadaljevanju PIN). Ti so bili v mnogo primerih sprejeti brez soglasja lastnikov ter brez znanega investitorja. Tako se zanje ne ve, kdaj se bodo izvedli oziroma, če se sploh bodo. Lokalna skupnost zaradi tega nima nobenega interesa, da bi vlagala finančna sredstva v idejne načrte, kaj šele v projekte za gradbeno dovoljenje za opremljanje območja s komunalno infrastrukturo. Ker pa hoče zadostiti zakonodaji in za ta območja imeti izdelan program opremljanja, ga izdela na slabih predpostavkah.

Ad.3: Finančni del programa opremljanja določa način ocenjevanja stroškov na območju opremljanja in način delitve teh stroškov med zavezance in lokalno skupnost.

Finančni del obsega:

- oceno stroškov izgradnje oziroma prenove objektov, naprav in površin, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo;
- preračun teh stroškov na m² neto stavbnih parcel na območju opremljanja;
- način razdelitve stroškov komunalne infrastrukture med lokalno skupnost in zavezance – tu gre predvsem za komunalno infrastrukturo kolektivne komunalne porabe;
- dinamiko zagotavljanja finančnih sredstev glede na postopnost izvajanja del ter
- druge podatke, pomembne za oceno stroškov.

5.2.1.2 Struktura stroškov prve izgradnje komunalne infrastrukture

Stroški izgradnje oziroma prenove objektov, naprav in površin, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo lahko zajemajo:

- stroške izdelave programa opremljanja;

- stroške izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo in za njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov;
- stroške odkupa nepremičnin in stroške odškodnin zaradi razlastitev nepremičnin in omejitve lastninske pravice na nepremičninah na podlagi pravnega posla ali odločbe pristojnega organa, ki jih je treba pridobiti zaradi gradnje oziroma prenove komunalne infrastrukture, v primeru stavb pa tudi oceno stroškov, ki nastanejo zaradi rušenja objektov;
- stroške same izgradnje komunalne infrastrukture (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže).

Kot je bilo že omenjeno, je velik problem izdelovalcev programov opremljanja ocena stroškov predvsem na območjih, kjer lokalna skupnost v bližnji prihodnosti še ne predvideva gradnje oziroma nekega aktivnega dogajanja na območju, predvidenem za gradnjo. Lokalne skupnosti so, če že, izdelale programe opremljanja brez pravih strokovnih podlag za oceno stroškov, ki so po 7. členu navodila obvezna sestavina programa opremljanja. To dejansko pomeni, da so stroški ocenjeni »na pamet«, brez idejnih projektov ali projektantskih predračunov, kjer so parametri objektov, naprav in omrežij ocenjeni, kakor je ocenjen tudi strošek njihove izgradnje.

Dejansko je bilo obravnavano navodilo »pred časom«, saj lokalne skupnosti niso razumele bistva prostorskega izvedbenega načrta ter njegove priloge – programa opremljanja, ki naj bi zelo natančno in kakovostno uredil vsa vprašanja glede finančnih, tehničnih, terminskih in izvedbenih parametrov v okviru izvedbenega načrta ter vsem vpletenim ponudil konkretne podatke in rešitve za opremljanje zemljišč s komunalno infrastrukturo.

5.2.1.3 Kriteriji za delitev stroškov

Osnovo za izračun komunalnega prispevka predstavljajo stroški prve izgradnje komunalne opreme, ki ima status javne infrastrukture in njenega priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov.

Pri izračunu komunalnega prispevka je prispevek zavezanca za plačilo komunalnega prispevka lahko največ enak dejanskim stroškom, ki jih povzroči zgraditev komunalne opreme na določenem območju naselja (v nadaljevanju območje opremljanja) in ki v sorazmernem delu odpade na njegov objekt, namenjen bivanju.

Komunalni prispevek se za vse vrste komunalne opreme, ki jih za posamezno območje opremljanja določa program opremljanja, izračuna kot vsota prispevkov, ki se jih za posamezno vrsto komunalne opreme izračuna po naslednjem kriteriju:

$$kp_x = \frac{s \cdot ps}{v_{psp}} \cdot p_{sp} ,$$

kjer pomeni:

- kp_x - višina komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme (x), v SIT;
- s - stroški izgradnje oziroma prenove posamezne vrste komunalne opreme in njenega priključevanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema, v SIT;
- ps - prispevna stopnja zavezanca, v %;
- v_{psp} - vsota površin vseh stavbnih parcel na območju opremljanja, v m²;
- psp - površina stavbne parcele zavezanca, v m².

Če je zaradi priključitve posameznega območja opremljanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema potrebno rekonstruirati ali razširiti zmogljivost posameznih objektov in naprav takšnega oskrbovalnega sistema, se h komunalnemu prispevku, izračunanem na način iz prejšnjega člena, prištejejo še ustrezni dodatni prispevki, ki se jih izračuna po naslednjih obrazcih:

1. pri omrežjih oskrbovalnih sistemov s področja individualne rabe:

$$dp1 = \frac{s \cdot ps}{npz} \cdot zpz ,$$

kjer pomeni:

- dp1 - višina dodatnega prispevka za posamezno omrežje oskrbovalnega sistema s področja individualne rabe, v SIT;
- s - stroški izgradnje novih oziroma razširjevanja obstoječih zmogljivosti, v SIT;
- ps - prispevna stopnja zavezanca, v %;
- npz - obseg novih oziroma povečanih zmogljivosti;
- zpz - zagotovljena priključna zmogljivost (moč) zavezanca.

2. pri sistemih za odvajanje padavinskih voda in za mešane kanalizacijske sisteme:

$$dp2 = \frac{s \cdot ps}{pop} \cdot p ,$$

kjer pomeni:

dp2 - višina dodatnega prispevka za odvajanje padavinskih voda in za mešane kanalizacijske sisteme, v SIT;

s - stroški izgradnje novih oziroma razširjevanja obstoječih zmogljivosti, v SIT;

ps - prispevna stopnja zavezanca, v %;

pop - površina območja opremljanja, v m²;

p - površina stavbne parcele zavezanca, v m².

3. pri omrežju javnih cest:

$$dp3 = \frac{s \cdot ps}{dvp} \cdot vp ,$$

kjer pomeni:

dp3 - višina dodatnega prispevka za novogradnjo oziroma rekonstrukcijo javnih cest, v SIT;

s - stroški izgradnje novih oziroma razširjevanja obstoječih zmogljivosti, v SIT;

ps - prispevna stopnja zavezanca, v %;

dvp - dodaten volumen prometa;

vp - volumen prometa, ki ga povzroči zavezanec.

5.2.1.4 Ugotovitve

Zakonodajalec je s sprejemom navodila uveljavil dejstvo, da je bila večina infrastrukture v preteklosti poplačana iz občinskega proračuna brez dolgov oziroma pokrita iz drugih sredstev, na primer samoprispevka občanov, izgradnje zasebnih investitorjev ali celo zgrajene s tako imenovanimi »rukar« prostovoljnimi akcijami ljudstva, kar je bilo večkrat celo res. Novost, da lokalne skupnosti za že zgrajeno omrežje po tem navodilu niso bile upravičene obračunavanja komunalnega prispevka, lokalnim skupnostim ni bila naklonjena. Predvsem zaradi manj zbranih sredstev z naslova komunalnega prispevka. Problem je v praksi bolj zapleten, kot je videti. Poglejmo si primer:

Lokalna skupnost je vsem zavezancem v ulici, razen enemu, še pred uveljavitvijo navodila obračunala komunalni prispevek za opremljanje njihovih zemljišč, vreden več milijonov

tolarjev. Zadnjemu, ki je vložil vlogo za gradbeno dovoljenje že po sprejemu navodila, lokalna skupnost ni bila upravičena odmeriti komunalnega prispevka, saj je bila vsa infrastruktura že zgrajena. S tem je vse ostale lastnike zemljišč postavila v neenakovredni položaj. Res je, da so bili vsi stroški že zgrajene komunalne infrastrukture pokriti, saj dolga lokalna skupnost na ta račun večinoma ni imela, pa naj je bila infrastruktura zgrajena iz naslova komunalnega prispevka ali pa iz občinskega proračuna, naslova dohodnine ali drugih prihodkov lokalne skupnosti oziroma je bilo omrežje financirano ali grajeno s samoprispevkom ali z gradnjo občanov samih.

Občinski odloki so se v večini tako sprejemali v nasprotju z ZSZ in navodilom. Posledica tega je bila, da so lokalne skupnosti sprejele odloke, ki so bili v nasprotju z ZSZ in navodilom.⁸

Poleg tega so lokalne skupnosti začele množično izkoriščati dejstvo, da navodilo ni določilo točnega datuma, do kdaj se mora za obračunavanje komunalnega prispevka sprejeti program opremljanja. Določeno je bilo le, da »... do uveljavitve programov opremljanja ...« (navodilo, 1999) lahko kot obračun lokalne skupnosti uporabljajo povprečnino ter stare investicijske programe za odmero komunalnega prispevka.

Analiza sprejetih občinskih odlokov kaže, da se komunalni prispevek v večji meri izračunava po lastni presoji lokalnih skupnosti; v večini primerov kot povprečnina. Očitno je, da se višina komunalnega prispevka korigira s celo paleto različnih faktorjev, ki še zdaleč niso v skladu z rešitvami in tezami normativnih aktov. Vse to nas napoti na ugotovitev, da tako izračunani sorazmerni deleži investitorjev niso v nobeni zvezi z dejansko opremljenostjo oziroma dejanskimi stroški komunalne opreme.

Iz vsebine občinskih odlokov je bilo možno razbrati, da se sredstva zavezancev, zbranih z odmerjenimi komunalnimi prispevki, še vedno uporabljajo za financiranje razširjene reprodukcije komunalne opreme oziroma predstavljajo tako zbrana sredstva znaten finančni vir, ki v prvi vrsti zaključuje finančne konstrukcije pri opremljanju stavbnih zemljišč ali pa preprosto polni blagajne lokalnih skupnosti (Seničar, 2002).

⁸ Povzeto po Seničar, I. 2002, Analiza občinskih odlokov o gospodarjenju s stavbnimi zemljišči, diplomsko delo, FGG, UL.

Navodilo določa pravično razdelitev stroškov na podlagi temeljnih načel, vendar ob točnem upoštevanju določil iz 3. člena navodila za določitev območja opremljanja, ki določajo delitev območja urejanja na več območij opremljanja, če ni zagotovljena 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 komunalne infrastrukture. Skupno komunalno infrastrukturo se tako razdeli na podlagi 7. navodila, kar pa zaradi premalo znanih parametrov o bodočih dejavnosti objektov, ko je potrebno določiti priključne moči objektov in njihov volumen povzročene prometa, na nivoju prostorskih izvedbenih načrtov vedno ni mogoče.

Če povzamemo prednosti in pomanjkljivosti navodila:

Prednosti:

- Podane so bile rešitve in teze za obračunavanje komunalnega prispevka, ki zagotavljajo upoštevanje temeljnih načel, to so: enakovrednost dajatve in protidajatve, enakost zavezancev na območju opremljanja, homogenost obračunskega območja ter uporabo enake prostorske enote za izračun komunalnega prispevka.
- Uveden je bil akt program opremljanja, ki zagotavlja pravno podlago za odmero komunalnega prispevka ob uresničevanju temeljnih načel.
- Program opremljanja v finančni konstrukciji upošteva dejanske stroške prve izgradnje komunalne opreme, tako da sloni odmera komunalnega prispevka na realnih stroških.
- Program opremljanja določi terminski plan in zagotovi odgovore na vprašanja; ne samo kaj in kako se mora kje opremljati, temveč tudi kdo in kdaj ter s katerimi sredstvi bo območje opremljal.

Pomanjkljivosti:

- Zbrana sredstva niso bila namensko vezana in so se še naprej porabljala za polnjenje občinskega proračuna.
- V navodilu ni bilo določeno, do katerega roka se lahko uporablja povprečnina oziroma kdaj se mora za obračunavanje sprejeti programe opremljanja.
- Posledica tega je, da so bili občinski odloki v neskladju z zakonodajo.

5.2.2 Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka ter Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (2004)

S sprejetjem ZUreP-1 je 167. člen v 3. odstavku predpisoval ministru in vladi, v roku pol leta po uveljavitvi ZUreP-1, tudi določitev podrobnejše vsebine programa opremljanja ter podrobnejših meril za odmero komunalnega prispevka, in sicer:

Vlada na predlog ministra za prostor podrobneje določi vsebino programa opremljanja. (140. člen, 3. odstavek)

Minister za prostor določi merila za oblikovanje cene komunalno opremljenega zemljišča ter za odmero komunalnega prispevka. (146. člen, 2. odstavek)

V ta namen sta bila, sicer izven določenih rokov, v letu 2004 sprejeta pravilnik in uredba. Pravilnik in uredba postavljata nova pravila za obračunavanje komunalnega prispevka, kjer med drugim določata, da morajo občine najkasneje do 20. julija 2007 sprejeti programe opremljanja, v nasprotnem primeru po tem datumu na območjih brez programov opremljanja ne bodo več upravičene obračunavanja komunalnega prispevka.

Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, podrobneje navaja 3. člen pravilnika:

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki:

- se priključuje oziroma bo uporabljal obstoječo komunalno infrastrukturo;
- se bo priključil oziroma bo uporabljal predvideno komunalno infrastrukturo, če je investicija predvidena v skladu s 5. členom tega pravilnika;
- povečuje priključno moč v skladu z določbami uredbe.

5.2.2.1 Vsebina programa opremljanja

Vsebino programa opremljanja določa 5. člen uredbe, in sicer:

(1) Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture,

- investicije v gradnjo komunalne infrastrukture,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

(2) Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka občina lahko določa tudi v programu opremljanja.

Program opremljanja je na novo opredelil komunalno infrastrukturo, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in sicer naj bi se v okviru programa opremljanja odmerjala tudi že zgrajena, obstoječa komunalna infrastruktura.

Nadomestitveni stroški

Nadomestitvene stroške je s sprejemom uredbe in pravilnika zakonodajalec uvedel na novo. Nadomestitveni stroški po tej uredbi so stroški, katere zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača za obstoječe omrežje, njihova višina pa je enaka stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove infrastrukture, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo (15. člen uredbe).

Uvaja se t. i. splošni program opremljanja, ki pokriva območje cele občine in s katerim bi se preračunala vrednost objektov, naprav in omrežja posamezne komunalne infrastrukture ter sorazmerno prerazporedila na zavezance.

Termin »nadomestitveni stroški« ni ustrezen, saj izhaja iz področja vrednotenja nepremičnin in v primeru obračunavanja komunalnega prispevka ne gre za nadomeščanje ali primerjanje, ampak v skladu s temeljnimi načeli za plačilo dejanskih stroškov komunalne infrastrukture, na katero se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka priključi. Ustreznejši izraz, kateremu sledi tudi način določanja stroškov, bi bil »dejanski stroški«, vendar bo v nadaljevanju zaradi razumljivosti branja in razumevanja uredbe in pravilnika uporabljen termin »nadomestitveni stroški«.

Najverjetnejši razlogi za uvedbo obračunavanja komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo so:

1. Lokalne skupnosti trdijo, da celotno že zgrajeno omrežje, v katerega so dolga leta vlagale denar, iz naslova komunalnega prispevka še ni poplačano.

2. Pritisk lokalnih skupnosti zaradi zmanjšanja prihodkov v proračun pri doslednem izvajanju navodila, iz naslova komunalnega prispevka, je bil velik.
3. Nepravičnost, da bi nekdo na račun »družbenega« vlaganja prišel do komunalne infrastrukture brez plačila sorazmernega dela stroškov⁹.
4. Vir financiranja za izgradnjo magistralnih in primarnih vodov z izdelavo programov opremljanja ni določen.

Trditev iz 1. točke, kjer lokalne skupnost trdijo, da omrežje še ni plačano, ni povsem pravilna. Stroški izgradnje obstoječe komunalne infrastrukture so vsekakor že plačani, saj lokalne skupnosti v tem pogledu večinoma niso zadolžene. Širitve in novogradnje omrežij komunalne infrastrukture so se, če ne iz naslova komunalnega prispevka, financirale iz drugih virov, torej prihodkov občinskega proračuna.

Trditev 2. točke je prav tako neutemeljena, saj samo zaradi povečanja prihodkov v občinske blagajne lokalne skupnosti vsekakor niso upravičene pobirati dajatev te vrste.

Upravičeno bi bilo zaračunavati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo zaradi razloga iz 3. točke. Odmera komunalnega prispevka za komunalno infrastrukturo vseh zavezancev z enakim deležem stroškov opremljanja v obračunskem območju temelji na načelu enakosti zavezancev na območju opremljanja. Po načelu enakovrednosti dajatve in protidajatve morajo biti vsi zavezanci v obračunskem območju obremenjeni z enakim deležem stroškov opremljanja s komunalno infrastrukturo. Zato bi lahko sklepali, da je razlog iz točke 3 upravičen. Sistem plačevanja komunalnega prispevka je omogočal tako situacijo. Sporno pa je plačevanje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo, ki je bila že plačana.

V primeru razloga iz 4. točke bi bilo upravičeno vsakemu zavezancu za plačilo komunalnega prispevka zaračunati sorazmerni del stroškov za magistralno in primarno omrežje. To pomeni, da zavezanec ne plača le sorazmernega deleža za sekundarno omrežje komunalne infrastrukture, ampak tudi dejanski delež stroška izgradnje magistralnega in primarnega

⁹ V primeru izvajanja Navodila za izračun komunalnega prispevka (UL RS 4/99) bi se lastnik stavbnega zemljišča, namenjenega za gradnjo, priključil na komunalno infrastrukturo brez plačila komunalnega prispevka.

omrežja javne infrastrukture. Tako obračunavanje je v skladu z načelom enakovrednosti dajatve in protidajatve.

5.2.2.2 Struktura stroškov prve izgradnje komunalne infrastrukture

V 10. členu uredba definira, kaj vse šteje v skupne stroške.

(2) Kot skupni stroški se lahko upoštevajo naslednji stroški:

- stroški izdelave programa opremljanja;
- stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne infrastrukture;
- stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne infrastrukture;
- vrednost zemljišča, ki je v lasti občine in ga je občina namenila za komunalno infrastrukturo;
- stroški priprave zemljišča, vključno s stroški zavarovalnih arheoloških raziskav zemljišča na tistih območjih, ki so v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine določena kot območja arheološke dediščine;
- stroški gradnje komunalne infrastrukture (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže).

Kjer se:

(3) Stroški gradnje komunalne infrastrukture praviloma določijo na podlagi projekta za gradbeno dovoljenje oziroma na podlagi projekta, ki je del investicijske dokumentacije načrta razvojnih programov občinskega proračuna.

V 11. členu uredbe je določeno, kaj je podlaga za odmero komunalnega prispevka:

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka za posamezno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju (območje opremljanja) je višina obračunskih stroškov investicije.

Obračunski stroški investicije so tisti del skupnih stroškov investicije v določeno vrsto komunalne infrastrukture, ki se po načrtu razvojnih programov občinskega proračuna financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezance.

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

5.2.2.3 Kriterij za delitev stroškov

Pravilnik in uredba sta določila nova merila za obračunavanje komunalnega prispevka. Kriterij za delitev stroškov ni več le površina parcele, saj uredba uvaja kot dodatni kriterij za delitev stroškov, t. i. priključno moč objekta, ki je v 3. členu v 4. točki definirana:

Kot priključna moč objekta se šteje njegova neto tlorisna površina oziroma njen del v lasti zavezanca, pomnožen s faktorjem dejavnosti.

Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture se izračuna na naslednji način:

$$KP_i = (A_{\text{parceta}} \cdot C_{pi1} \cdot D_{pi}) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{ti1} \cdot D_{ti})$$

Oznake v enačbi pomenijo:

KP_i komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,

A_{parceta}površina gradbene parcele objekta,

C_{pi} indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele za določeno komunalno infrastrukturo na območju opremljanja,

D_{pi} delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,3-0,7; $D_{pi}+D_{ti}=1$)

$K_{\text{dejavnost}}$. faktor dejavnosti,

C_{ti1}indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno infrastrukturo na območju opremljanja,

A_{tlorisna} ..neto tlorisna površina predvidenega objekta,

D_{ti} delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (0,3-0,7).

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_i$$

Oznake pomenijo:

KP celotni izračunani komunalni prispevek,

KP_i izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture.

5.2.2.4 Ugotovitve

V uredbi se uvaja nov termin – priključna moč objekta, ki je uveden preko neto tlorisne površine objekta. Kriterij za delitev stroškov ni samo površina parcel, ampak tudi neto tlorisna površina objektov. Razmerje med njima se lahko giblje na intervalu od 0,3 do 0,7 in se podrobneje določi v odloku. Tak način je v nasprotju z načelom dajatve in protidajatve. Nimamo nobenega oprijemljivega argumenta o razmerju, še manj pa o vplivu neto tlorisne površine na sorazmerni delež stroškov izgradnje komunalne infrastrukture.

Če povzamemo prednosti in pomanjkljivosti uredbe in pravilnika:

Prednosti:

- Zbrana sredstva so po novem namensko vezana in jih lokalna skupnost lahko porablja samo za namen opremljanja zemljišč za gradnjo v skladu z načrtom razvojnih programov.
- Določen je datum, do katerega najkasneje lahko lokalne skupnosti zaračunavajo komunalni prispevek brez programa opremljanja.
- Omogočeno je obračunavanje komunalnega prispevka pred oziroma takoj po izgradnji komunalne infrastrukture in ne šele pred vlogo za gradbeno dovoljenje.

Pomanjkljivosti:

- Uveden je faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$), ki je v neskladju s temeljnim načelom enakostjo zavezancev na območju opremljanja, ker razlikuje zavezance glede na status njihovih objektov.
- Razmerje deleža parcele pri izračunu komunalnega prispevka (D_{pi} ; interval od 0,3 do 0,7; $D_{pi} + D_{ti} = 1$) in delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (D_{ti} ; interval od 0,3, do 0,7; $D_{pi} + D_{ti} = 1$) D_{ti} ne odraža ničesar, kar bi bilo povezano z načelom dajatve in protidajatve.

- Uvaja se pojem »nadomestitveni stroški« za obstoječo komunalno infrastrukturo, kar lahko vodi k:
 - obračunavanju »povprečnine«;
 - neustreznemu obračunavanju stroškov komunalne infrastrukture;
 - dvakratnemu obračunavanju in plačevanju stroškov izgradnje komunalne infrastrukture.

To pa je v neskladju z načelom dajatve in protidajatve.

- Evidence katastrov komunalne infrastrukture ter evidenca zemljiškega katastra je za uporabo splošnega programa opremljanja velikokrat še nedodelana in pomanjkljiva, kar bi izdelovalce in upravljavce ter Geodetsko upravo Republike Slovenije moralo spodbuditi k ažuriranju in popravljanju napak v katastrih.
- Kriterij neto tlorisne površine je neustrezen, saj je neto tlorisno površino na nivoju prostorskih aktov praktično nemogoče pridobiti. 12. člen, 3. odstavek pravi, da se za predvidene objekte neto tlorisna površina izračuna na podlagi faktorja izrabe ali na podlagi zazidalne situacije v prostorskem izvedbenem aktu, vendar ne navaja, na kakšen način.
- Uvedena je enačba za izračun dolžine komunalnih vodov v primeru, da omenjeni katastri ne obstajajo. Pri tem ni določeno, do kdaj je katastre potrebno vzpostaviti. Prav tako je enačba netočna, saj je vrednost faktorja gostote previsoka (Locus, d.o.o., 2004).

6 PRIMER DELITVE STROŠKOV NA OSNOVI OPREMLJANJA UREDITVENEGA NAČRTA »SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA«

V nadaljevanju diplomske naloge bo predstavljen ureditveni načrt, ki ureja območje kamnoloma Lukovica. Ureditveni načrt predvideva sanacijo tega območja, z vzpostavitvijo stanovanjsko-poslovno-obrtne cone, v skladu s planskimi usmeritvami občine Lukovica. Ureditveno območje bo namenjeno proizvodnji, poslovno-storitveni, stanovanjski in rekreativni dejavnosti na nižjem ravninskem delu ter intenzivni drevesni vegetaciji na saniranem hribovitem delu.

Na osnovi izdelanega ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica« ter izdelanega programa opremljanja za območje ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica« je predstavljen izračun komunalnega prispevka na podlagi kriterijev iz predstavljenega navodila, uredbe in pravilnika ter na podlagi odloka o komunalnem prispevku mesta Bonn.

6.1 OPIS OBMOČJA

Obravnavano območje se ureja z ureditvenim načrtom in leži v občini Lukovica, vzhodno od naselja Lukovica, na območju trenutno delujočega kamnoloma. Območje obstoječega kamnoloma je po končani eksploataciji predvideno za sanacijo. V ta namen je bil izdelan ureditveni načrt »Sanacija kamnoloma Lukovica« (RRD, 2003).

Ureditveni načrt predvideva na območju kamnoloma izgradnjo stanovanjsko-obrtne cone z vso spremljajočo komunalno infrastrukturo. Podatki o komunalni infrastrukturi, njeni ureditvi, stroških izgradnje in predvidenih rekonstrukcijah so povzeti iz priloge, programa opremljanja za območje ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica« (Oikos, 2004), ki temelji na že izdelanih idejnih projektih za ureditev posamezne komunalne infrastrukture ter je izdelan v skladu z navodilom.

Pred izvajanjem ureditev na območju urejanja je potrebna sanacija obstoječega kamnoloma. Koncept sanacije terena temelji na danosti prostora in lastnosti kamnine. S sanacijo se vzpostavi naravna reliefna oblika, ki se nemoteno vključuje v prostor, tako da omogoča ponovno uporabo zemljišča in se zagotovi varnost ljudi in živali.

Zasnova in prostorska ureditev različnih novih dejavnosti, ki so predvidene z ureditvenim načrtom je urejena tako, da se ločijo medsebojni vplivi posameznih dejavnosti s konfiguracijo terena in vegetacijo.

Funkcije območja s pogoji za izrabo so v skladu z namenom razdeljene na naslednje sklope dejavnosti, ki so opredeljene kot funkcionalne celote in sicer:

- obrtna cona z oznako FC A,
- nova stanovanjska cona z oznako FC B,
- športno-rekreativna cona z oznako FC C,
- območje stare pošte (kulturna dediščina) FC D,
- obstoječi stanovanjski objekti z oznako FC E,
- biološka rekultivacija pobočja z oznako FC R,
- cona infrastrukture z oznako FC I.

Podrobnejši opis območja se nahaja v prilogi 5, poglavje 10.5.

Območje se v skladu s 4. členom navodila uvršča v stanovanjsko območje.

Opis funkcionalne površine	Površina
Bruto površina območja urejanja	26,12 ha
Površina za infrastrukturo	34.012 m ²
Površina za gradnjo objektov	74.744 m ²
Površina za zelenice (brez FCR)	25.943 m ²
Neto površina gradbenih parcel	74.744 m²

Tabela 4: Podatek o površinah v UN kamnolom Lukovica

6.2 OPIS OBSTOJEČE IN PREDVIDENE INFRASTRUKTURE

Opis posameznih elementov komunalne infrastrukture na obravnavanem območju ureditvenega načrta je po posameznih elementih predstavljen v nadaljevanju. Opisi iz programa opremljanja (Oikos, 2004) so povzeti po izdelanih idejnih načrtih za posamezno komunalno infrastrukturo:

- Idejni načrt vodovoda, Hidroinženiring d.o.o, Številka načrta: 40-581-00-2004, Ljubljana, avgust 2004.
- Idejni načrt kanalizacije, Hidroinženiring d.o.o, Številka načrta: 40-581-00-2004, Ljubljana, avgust 2004.

- Idejni načrt elektro-komunalni vodi, EVO d.o.o, Številka načrta: 04-058, Mapa št. 4, Domžale, avgust 2004.
- Idejni načrt cestnega omrežja, BNG d.o.o, Številka projekta: 553/2004, Domžale, junij 2004.
- Idejna zasnova ureditve hudournika Rusov graben pri kamnolomu Lukovica, Podjetje za urejanje hudournikov d.d, Št. dokumentacije VI-25/2004, Ljubljana, julij 2004.
- Analiza obstoječih razmer v vodovodnem sistemu Črni graben, Hidroinženiring d.o.o., julij 2003.

Izgradnja omrežja elektro-komunalnih vodov se v programu opremljanja ne bi upoštevala v stroških komunalnega prispevka, saj zakonodaja (ZUreP-1, 2002) določa kot komunalno infrastrukturo za odmero komunalnega prispevka le gospodarsko javno infrastrukturo v upravljanju lokalnih gospodarskih služb, vendar se bo v študijskem primeru zaradi jasnosti primerjave upoštevala tudi ta infrastruktura.

6.2.1 Vodovod

6.2.1.1 Obstoječe

Območje oskrbuje cevovod PE DN 110, ki je oskrbno vezan na povezovalni cevovod NL DN 250 med vodohranoma Žirovše in Brdo pri Lukovici, ki je del vodovodnega sistema Črni Graben.

6.2.1.2 Predvidene rešitve

Vodovodno omrežje predvidene stanovanjsko-obrtne cone bo priključeno na obstoječi cevovod PE DN 110, ki oskrbuje območje kamnoloma. Ta je oskrbno vezan na povezovalni cevovod NL DN 250 med vodohranoma Žirovše in Brdo pri Lukovici, ki je del vodovodnega sistema Črni graben. Zaradi velikega premera cevovoda (DN 250) je njegova pretočna sposobnost večja od dejanskih potreb (Analiza obstoječih razmer v vodovodnem sistemu Črni graben, Hidroinženiring d.o.o., julij 2003, za Javno komunalno podjetje Prodnik).

Obstoječi cevovod PE DN 110 se bo ohranil do obstoječega vodomernega jaška. Obstoječi cevovod za vodomernim jaškom se nadaljuje pod predvidenimi objekti obrtne cone, zato se ukine. Predvideno vodooskrbno omrežje bo potekalo od priključitve v obstoječi vodomerni

jašek do krožišča. Tu je predviden razcep z izvedbo zaključene zanke cevovoda okrog celotnega območja sanacije.

Trasa bo pretežni del potekala v prometnih površinah, z izjemo odseka v jugozahodnem delu območja, kjer je predviden potek v travnatih površinah. Cevovod bo iz cevi premera 100 mm. Ustrezne volumske kapacitete za pokrivanje požarne varnosti bodo zagotovljene v vodohranu Žirovše (volumna 200 m³). Hidrantno omrežje temelji na krožni povezanosti vodovodnega sistema. Posamezni hidranti so postavljeni na medsebojni razdalji od 80 m do 100 m, večinoma v zelenicah ob notranjih cestah. Pri vseh prečkanjih vodovoda z drugimi komunalnimi vodi ali prometno infrastrukturo je treba vodovod izvesti v zaščitnih ceveh. Vsak objekt mora imeti zunanji vodomerni jašek.

6.2.2 Kanalizacija

6.2.2.1 Obstoječe

Na območju obstoječega kamnoloma se nahaja kanal za odvajanje padavinskih vod, Φ 1000 mm, ki odvaja vodo iz potoka Rusov graben preko področja kamnoloma. Pred vtokom potoka v kanal je peskolov, v katerem se večji delci iz vodotoka usedajo in ne škodujejo kanalu. Po levi strani avtoceste Ljubljana–Celje poteka obstoječ fekalni kanal PVC Φ 400 mm, ki odvaja fekalno odpadno vodo na čistilno napravo v Vrbi.

6.2.2.2 Predvidene rešitve

Kanalizacijski sistem bo zasnovan v ločenem sistemu, kar pomeni, da se fekalne odpadne vode in meteorne vode vodijo ločeno. Trase kanalizacije bodo potekale po predvidenih voznih površinah.

Zasnova kanalizacije predvideva regulacijo obstoječega vodotoka. S tem bo območje stanovanjsko-obrtne cone zaščiteno pred zalednimi in hudourniškimi vodami, ki danes na tem območju niso ustrezno rešene.

Kanalizacija za odvodnjavanje odpadne vode bo priključena na obstoječ transportni kanal PVC Φ 400, ki poteka po severni strani avtoceste Ljubljana–Celje. Celotna dolžina predvidenih fekalnih kanalov bo približno 1700 m. Niveleta se bo okvirno gibala med 1,80 do 2,00 m pod površino. Na javno kanalizacijo za odvod sanitarnih voda se lahko priključujejo odpadne vode iz stanovanjskih objektov ter industrijskih objektov, v kolikor ustrezajo

pogojem o priključevanju tehnološke vode na javni kanalizacijski sistem. Če ne ustrezajo, je potrebno industrijske obrate opremiti s čistilnimi napravami za predčiščenje.

Tehnološke vode in druge odpadne vode, ki vsebujejo škodljive snovi, je možno priključiti na kanalizacijsko omrežje, če so predhodno očiščene do mere, kot jo določa veljavna zakonodaja. V nasprotnem primeru je potrebno industrijske obrate opremiti z industrijskimi čistilnimi napravami.

Upoštevajo naj se določila Pravilnika o odvajanju, čiščenju in komunalne odpadne in padavinske vode (Ur. list RS, št. 105/2002).

V idejnem projektu je predvidena izvedba kanalizacije v sledečem obsegu:

- Fekalna kanalizacija,
- Meteorna kanalizacija.

Na javno meteorno kanalizacijo se lahko priključujejo meteorne vode iz utrjenih asfaltnih vozniških površin preko cestnih požiralnikov, opremljenih s peskolovom. Pred iztoki je potrebno postaviti lovilec olj, saj bo na območju večje število parkirišč. Kjer je mogoče, je potrebno čisto meteorno vodo (s streh) voditi v naravni odvodnik (površinski vodotok). Predvidena sta dva jarka, od tega se eden priključuje na reguliran potok, drugi pa preko regionalne ceste v obstoječi prepust pod avtocesto, ki ima iztok v potok Radomljo.

6.2.3 Elektro-komunalni vodi

6.2.3.1 Obstoječe

Trenutno je na območju načrtovanega urejanja že zgrajena jamborska TP Stara pošta, moči 100 kVA, ki je napajana po prostozračnem 20kV vodu kot odcep iz DV Senožee. Iz 20 kV dovoda TP Stara pošta je izveden kabelski odcep do obstoječe kabelske TP Kamnolom, moči 400 kVA.

6.2.3.2 Predvidene rešitve

V idejnem projektu so obravnavani naslednji segmenti infrastrukture:

- SN 20kV napajanje transformatorskih postaj,
- Transformatorske postaje,
- NN 0,4 kV napajanje objektov oziroma komunalno urejenih parcel,
- Javna razsvetljava dovoznih poti oziroma parkirišč,

- Kabelska kanalizacija za TK in KRS sisteme.

Ob izgradnji nove zazidalne cone je predvideno, da se obe obstoječi TP porušita. Obstoječi uporabniki se bodo priključili na nove kapacitete. Za razvod SN in NN kablov bo izvedena kabelska kanalizacija, pri kateri bo 6 spodnjih cevi predvidenih za uvlačenje 20 kV kablov, zgornje cevi pa za NN kabelski razvod. vzdolž SN kablovoda bo položena tudi cev za optične komunikacije med posameznimi TP, ki se bodo uporabile v kasnejšem obdobju za daljinsko vodenje, nadzor in telemetrijo.

SN 20kV napajanje

Novi transformatorski postaji bosta ozankani med obstoječima daljnovodoma DV Senožeče in DV Moravče, ki se nahajata na skupnem dvosistemskem daljnovodnem drogu ob novi cesti, od koder je že sedaj izvedeno krakovno napajanje obstoječe TP Stara pošta.

Transformacija

V coni pozidave bosta zgrajeni dve novi kabelski transformatorski postaji, moči 1000 kV, ki bosta locirani tako, da se bosta približali teoretičnemu centru potrošnje za vsako enoto posebej. V urbanistični podlogi je predvideno le eno mesto, ki pa po izračunih ne zadošča oziroma bi bilo neracionalno voditi velike količine energije na dislocirana mesta potrošnje.

Znotraj idejnega projekta je nadalje izpostavljeno, da je lokacija obstoječe kabelske TP Kamnolom povsem sprejemljiva tudi za napajanje bodočih objektov. Zato bi veljalo razmisliti o korekciji razmestitve objektov v bližini obstoječe TP tako, da se le ta ohrani. S tem bi bil dosežen znaten finančni prihranek, istočasno pa zagotovljena kontinuiteta napajanja že na samem začetku, med izgradnjo zazidalne cone.

NN 0,4 kV napajanje

Priključna mesta z meritvami električne energije bodo praviloma izvedena v prosto stoječih priključno-merilnih omaricah na mejah funkcionalnih površin in javnih površin tako, da bodo vedno nemoteno dostopne tako dobavitelju električne energije kot uporabniku. Za večje uporabnike bodo izvedeni samostojni priključni vodi iz TP. Za njih bo veljal dogovorni režim glede postavitve merilnega mesta.

Za stanovanjske enote bodo priključno-merilne omarice izvedene za 4 enote skupaj. Vsi števcji bodo elektronski oziroma opremljeni z oddajnikom za branje impulzov. Pri ostalih PMO bosta po dve merilni mesti na omarico s tem, da bo možna vgradnja direktnih elektronskih merilnikov ali pa indirektnih z merilnimi transformatorji. Do vseh merilnih omaric z vgrajenimi kompleksnimi merilniki (delovna in jalova energija) bo zagotovljena tudi telefonska povezava za možnost daljinskega odčitavanja porabe električne energije.

Javna razsvetljava

Razsvetljevalna mesta bodo postavljena na mejo med pločnikom in zelenico, praviloma na nasprotni strani od cestišča. Obratno je le na parkiriščih, kjer so svetilke pomaknjene tako, da bolje pokrivajo parkirna mesta. Stanovanjsko-rekreativni in industrijski-poslovni del območja bosta ločena z barvo svetlobe (uporaba različnih svetilk). Prižigališče bo izvedeno kot prosto stoječe ob eni od novih TP.

Kabelsko kanalizacijo za TK in KRS sisteme in TV vode

Kompleks pozidave bo opremljen tudi s kanalizacijo ustrezne kapacitete za uvlačenje telekomunikacijskih vodov in kabelskega razvodnega sistema za TV in internet. Priključna mesta za objekte bodo v prosto stoječih kabelskih omaricah na tipiziranih betonskih stebričkih.

Kable in aktivno opremo bo v obdobju priključitve določil koncesionar, v tem primeru trenutno Telekom, ki bo v končni fazi tudi investitor in izvajalec TK oziroma TV omrežja v coni. Na enak način se bo reševalo tudi problem priključitve celotne cone na področno telefonsko centralo oziroma bo določena lokacija centrale v območju samega naselja.

6.2.4 Cestno omrežje

6.2.4.1 Obstoječe

Obstoječa prometna ureditev se navezuje na obstoječi začasni priključek na regionalno cesto RII 447 s semaforiziranim trikrakim križiščem. Na jugozahodni strani obravnavanega območja poteka občinska javna pot, ki ni kategorizirana za težka vozila, ampak služi samo dostopu lokalnega prebivalstva z osebnimi vozili.

6.2.4.2 Predvidene rešitve

Obstoječi začasni cestni priključek za kamnolom se po končani eksploataciji ohrani do zapornice. Dodatno se zgradijo povezovalne ceste 1, 2, 3, 4, 5. Hrbtenico prometne ureditve območja predstavlja cesta 1, ki se z izvedenim semaforiziranim T križiščem priključi na cesto Ljubljana–Celje. Na cesto 1 so vezane vse ostale ceste. Cesti 3 in 4 sta na koncu medsebojno povezani s cesto 5. V križanju ceste 1 in ceste 2 se zgradi krožno križišče, na katerega se priključi tudi eden od uvozov do več stanovanjskega objekta.

Peš komunikacije so predvidene ob vseh cestah. Kolesarski promet je predviden na vozišču. Ob cestah so predvidena parkirišča in sicer 224 parkirnih mest, od tega je 7 parkirnih mest rezerviranih za invalide.

V idejnih projektih je predvidena ureditev cestnega omrežja v naslednjem obsegu:

- Izgradnja povezovalnih Cest 1, 2, 3, 4, 5,
- Izgradnja krožnega križišča na mestu križanja Ceste 1 in Ceste 2,
- Izgradnja parkirišč ob vozišču in uvozov do stanovanjskih objektov.

Podjetje GRASTO d.o.o. mora v času enega (1) leta po sprejemu programa opremljanja spremeniti obstoječ začasni priključek na regionalno cesto RII 447 v stalni priključek in izvesti ustrezno horizontalno in vertikalno signalizacijo, z ureditvijo pločnikov in bankin ter izvozov.

6.3 STROŠKI KOMUNALNE OPREME NA OBMOČJU UREDITVENEGA NAČRTA »SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA«

Stroški komunalne opreme so povzeti iz finančnega dela programa opremljanja. Lokalna skupnost v oceno stroškov izgradnje oziroma rekonstrukcije in razširitve omrežij, objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo, ne more zajeti katerihkoli stroškov, ampak so ti stroški določeni v navodilu.

Podatki, ki so opredeljeni v tem poglavju, so povzeti iz strokovnih podlag za izdelavo programa opremljanja oziroma po izhodiščih, ki so za gradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture opredeljeni v posameznih točkah tehničnega dela navedenega programa opremljanja.

V nadaljevanju so opredeljene ocene vseh stroškov, ki zadevajo izgradnjo prometnega omrežja ter komunalne in energetske infrastrukture, ki sestavljajo komunalno infrastrukturo območja, ne glede na vir financiranja.

V tabelah so prikazani izračuni stroškov z upoštevanim davkom na dodano vrednost ter upoštevanjem stroškov nepredvidenih del. Strošek za izdelavo projektne dokumentacije je podan na osnovi izračuna sorazmernega dela porabljenih sredstev za izdelavo dokumentacije.

6.3.1 Ocena stroškov komunalnega opremljanja

V nadaljevanju so prikazani stroški ločeno po posamezni komunalni infrastrukturi. Pri oceni stroškov so še upoštevani stroški izdelave projektne dokumentacije in strošek gradbenega inženiringa ter nadzora.

6.3.1.1 Stroški izgradnje komunalne infrastrukture

V tabeli 5 so podani predvideni stroški ureditve posameznih elementov komunalne infrastrukture, ki jih opredeljuje program opremljanja. Podane cene so povzete glede na vrednosti, ki so opredeljene v že izdelanih idejnih projektih:

Vrsta komunalne ureditve	Stroški [SIT]	Delež [%]
Vodovod in hidrantno omrežje	93.000.000,00	23,2
Kanalizacija	187.300.000,00	46,7
Elektro-komunalni vodi	88.800.000,00	22,1
Cestno omrežje	35.000.000,00	8,0
Skupaj	401.100.000,00	100,0

Tabela 5: Stroški izgradnje posamezne komunalne infrastrukture (Vir: idejni projekti)

6.3.1.2 Stroški projektne dokumentacije in inženiringa

V stroške gradbenega inženiringa in nadzora so vključene naslednje storitve:

- 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.

Stroški izdelave projektne dokumentacije in inženiringa so predpostavljeni glede na delež vrednosti dokumentacije in inženiringa v določenem odstotku od skupnih stroškov izgradnje komunalne infrastrukture.

Vrsta storitve	Stroški [SIT]
Izdelava projektne dokumentacije (3 %)	12.500.000,00
Gradbeni inženiring in nadzor (5 %)	20.200.000,00
Skupaj	32.700.000,00

Tabela 6: Strošek izdelave projektne dokumentacije in inženiringa

6.3.1.3 Rekapitulacija stroškov komunalnega opremljanja

V skupni končni vrednosti stroškov izgradnje komunalne opreme so zajeti vsi stroški za izvedbo komunalne infrastrukture, ki so bili predvideni ter pridobljeni v času priprave programa opremljanja in so potrebni za normalno funkcioniranje območja urejanja.

Vrsta dela	Stroški [SIT]
Stroški izdelave projektne dokumentacije in inženiringa	32.700.000,00
Stroški izgradnje komunalne infrastrukture	401.100.000,00
Skupaj	433.800.000,00

Tabela 7: Skupni stroški izgradnje komunalne infrastrukture

6.3.2 Vrsta in stroški komunalne infrastrukture za primerjavo

V nadaljevanju primerjamo višine komunalnega prispevka za različne gradbene parcele predvidenih tipičnih objektov na podlagi kriterijev za razdelitev stroškov iz navodila, pravilnika in uredbe ter nemškega odloka o komunalnem prispevku mesta Bonn.

Zaradi določil nemškega odloka o komunalnem prispevku, ki določa, da se komunalni prispevek odmerja le za komunalno infrastrukturo po BauGB, to je za komunalno infrastrukturo kolektivne komunalne porabe, je predmet primerjave le strošek izgradnje cestnega omrežja. K temu strošku bi bilo po BauGB potrebno prišteti še strošek urejanja meteornih vod ter strošek javne razsvetljave, vendar teh podatkov iz idejnih projektov ni možno izločiti.

V primeru, da bi v primerjavi želeli obravnavati strošek izgradnje celotnega opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, v katero sodi tako strošek elektroenergetskega in vodovodnega omrežja ter strošek kanalizacije za odvodnjavanje odpadne vode, bi bilo potrebno (poleg posameznih stroškov iz idejnih projektov) od upravljavcev individualne komunalne infrastrukture na območju mesta Bonn pridobiti podatke o načinu obračunavanja prispevka za izgradnjo teh omrežij. Ker pa to v okviru moje študijske izmenjave ni bilo izvedljivo, saj so upravljavci večinoma zasebna oziroma državna podjetja in ti podatki niso lahko dostopni, je predmet primerjave le strošek izgradnje cestnega omrežja.

Cilj primerjave ni izračunati dejanske stroške opremljanja zemljišč, ampak spremembo višine komunalnega prispevka za posamezne gradbene parcele tipičnih objektov zaradi upoštevanja različnih kriterijev razdelitve stroškov med zavezance.

Za primerjavo bo upoštevan naslednji strošek izgradnje komunalne infrastrukture:

Vrsta storitve	Stroški [SIT]
Izgradnja cestnega omrežja	35.000.000,00
Izdelava projektne dokumentacije (3 %)	1.050.000,00
Gradbeni inženiring in nadzor (5 %)	1.750.000,00
Skupaj	37.800.000,00

Tabela 8: Strošek izgradnje komunalne infrastrukture za primerjavo

6.4 DELITEV STROŠKOV NA PODLAGI DOLOČIL NAVODILA

Stroški se delijo v skladu z navodilom med zavezance na podlagi površine gradbene parcele in sicer se strošek za opremljanje m^2 gradbene parcele izračuna na sledeč način:

$$\text{Strošek opremljanja } m^2 \text{ gradbene parcele} = \frac{s}{vpsp}$$

s..... stroški izgradnje oziroma prenove posamezne vrste komunalne opreme in njenega priključevanja na ustrezno omrežje oskrbovalnega sistema, v SIT;
vpsp ... vsota površin vseh stavbnih parcel na območju opremljanja, v m^2 .

Podatek za izračun	Količina
Vrednost stroškov opremljanja cestnega omrežja	37.800.000 SIT
Površina gradbenih parcel za novogradnje	68.469 m ²
Strošek opremljanja m ² gradbene parcele	552,07 SIT/m ²

Tabela 9: Preračun stroška opremljanja na m² gradbene parcele po določilih navodila¹⁰

6.5 DELITEV STROŠKOV NA PODLAGI DOLOČIL UREDBE

Stroški se bodo v tem primeru prerazporedili med zavezance na podlagi določil uredbe. Skupni stroški, prikazani v tabeli 9, so enaki obračunskim stroškom, saj izgradnja komunalne infrastrukture ni financirana iz drugih virov kot komunalnega prispevka. Izračunane obračunske stroške se preračuna na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka.

Preračun se opravi na naslednji način:

$$C_{pi} = S_0 / \sum A_j \text{ in } C_{ti} = S_0 / \sum T_j$$

Kjer zgornje oznake pomenijo:

C_{pi} strošek opremljanja kvadratnega metra parcele s posamezno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

C_{ti} strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

S_0 obračunski stroški investicije za posamezno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

$\sum A_j$ vsota površin vseh gradbenih parcel, ki ležijo v obračunskem območju,

$\sum T_j$ vsota površin vseh neto tlorisnih površin objektov na obračunskem območju.

Pravilnik o merilih za izračun komunalnega prispevka določa, da lahko lokalna skupnost določi podrobnejša merila pri obračunu komunalnega prispevka. Eno izmed podrobnejših meril je tudi faktor dejavnosti.

¹⁰ Program opremljanja za območje sanacije ureditvenega načrta kamnoloma Lukovica upošteva pri preračunu stroškov na enoto površino vseh gradbenih parcel, tako obstoječih kot novopredvidenih objektov. Ta način ne pokrije celotnih stroškov opremljanja območja (100 %), saj lastniki obstoječih objektov niso zavezanci za plačilo izgradnje komunalne infrastrukture, ker so komunalni prispevek plačali že v preteklosti in ker so že priključeni na obstoječo komunalno infrastrukturo in se nanjo ne bodo na novo priključevali.

Predstavljena bosta dva primera izračuna:

- 1. VARIANTA kjer bo $K_{\text{dejavnost}}$ enak 1,0 za vse zavezance in
- 2. VARIANTA, kjer bo $K_{\text{dejavnost}}$, ki ga bomo vpeljali za območje funkcionalne celote A, kjer je predvidena gradnja objektov za opravljanje industrijske, obrtne in poslovne dejavnosti, za objekta FeA-5 in FeA-11, za katera sem predpostavil opravljanje industrijske dejavnosti, enak 1,5 za vse ostale objekte v funkcionalni celoti A, za katere sem predpostavil opravljanje obrtne in poslovne dejavnosti, pa enak 1,2.

Ker faktor dejavnosti iz enačbe za izračun komunalnega prispevka vpliva le na višino stroška opremljanja m^2 neto tlorisne površine (C_{ti}), se med 1. varianto in 2. varianto spremeni le ta znesek.

Za izračun stroška opremljanja m^2 neto tlorisne površine (C_{ti}) je bilo potrebno sešteti vse neto tlorisne površine predvidenih objektov, katere so bile za vsak objekt posebej pomnožene s faktorjem dejavnosti (2. VARIANTA). Pri pridobivanju neto tlorisnih površin je nastal problem, saj je v celotnem načrtu za vse objekte določen le maksimalni gabarit ter največja dovoljena višina objekta.

V prilogi 1 imamo zbrane podatke o:

- površini gradbenih parcel,
- številu etaž objektov,
- bruto tlorisni površini objektov,
- neto tlorisni površini objektov,
- faktorju dejavnosti,
- virtualni neto tlorisni površini objektov.

Na podlagi teh podatkov smo izračunali skupno neto tlorisno površino objektov in skupno virtualno neto tlorisno površino objektov, ki nam služi za izračun komunalnega prispevka na enoto mere:

Podatek za izračun	Količina
Vrednost stroškov opremljanja (investicijskih stroškov)	37.800.000,00 SIT
Površina vseh gradbenih parcel novogradenj ($\sum A_i$)	68.469 m ²
1.VARIANTA Površina vseh neto tlorisnih površin objektov ($\sum T_i$)	43.683 m ²
2.VARIANTA Površina vseh neto tlorisnih površin objektov ($\sum T_i$)	52.496 m ²
Strošek opremljanja m ² gradbene parcele (C_{ni})	552,07 SIT/m ²
1.VARIANTA Strošek opremljanja m ² neto tlorisne površine (C_{ii})	865,32 SIT/m ²
2.VARIANTA Strošek opremljanja m ² neto tlorisne površine (C_{ii})	720,05 SIT/m ²

Tabela 10: Preračun stroška opremljanja na m² gradbene parcele po določilih uredbe

6.6 DELITEV STROŠKOV NA PODLAGI DOLOČIL ODLOKA O KOMUNALNEM PRISPEVKU MESTA BONN

Prerazporeditev stroškov na podlagi odloka o komunalnem prispevku nemške občine Bonn (Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bonn, 1998) temelji na površini gradbene parcele, ki se pomnoži s faktorjem etažnosti oziroma faktorjem namembnosti (Art und Maß), za katero so objekti predvideni:¹¹

$$S_i = S * \frac{r_i * P_i}{\sum (r_i * P_i)}$$

S_i...stroški opremljanja posameznega zemljišča v območju opremljanja s komunalno infrastrukturo za stavbno zemljišče;

S...celotni stroški izgradnje objektov, omrežij in naprav posamezne komunalne infrastrukture, zmanjšani za prispevno stopnjo lokalne skupnosti v območju opremljanja (za komunalno infrastrukturo po BauGB v Nemčiji 10 % stroškov komunalne infrastrukture kolektivne komunalne porabe obvezno plača občina, v našem primeru pa bomo zaradi primerjave upoštevali prispevno stopnjo enako 1,0, kar pomeni, da vse plačajo zavezanci);

r_i... faktor števila etaž;

P_i...površina zemljišča i.

Strošek za opremljanje m² gradbene parcele se izračuna na sledeč način:

¹¹ Glej poglavje 4.2.3 Kriteriji za delitev stroškov.

$$\text{Strošek opremljanja m}^2 \text{ gradbene parcele} = \frac{S}{\sum (r_i * P_i)}$$

S...celotni stroški izgradnje objektov, omrežij in naprav posamezne komunalne infrastrukture, zmanjšani za prispevno stopnjo občine v območju opremljanja (za komunalno infrastrukturo po BauGB v Nemčiji 10 % stroškov komunalne infrastrukture kolektivne komunalne porabe obvezno plača lokalna skupnost, v našem primeru pa bomo zaradi primerjave upoštevali prispevno stopnjo enako 1,0, kar pomeni, da vse plačajo zavezanci);

r_i ... faktor števila etaž;

P_i ...površina zemljišča i .

Glede na dovoljeno etažnost objekta je v našem primeru faktor r naslednji:

- a) 1,0 pri enoetažnih objektih;
- b) 1,3 pri dvoetažnih objektih;
- c) 1,5 pri trietažnih objektih;
- d) 1,6 pri štiri in petetažnih objektih;
- e) 1,7 pri šest in več etažnih objektih;
- f) 0,5 pri pokopališčih, športnih objektih, kopališčih in vrtnih lopah.

Za objekte, ki so namenjeni industrijskemu, obrtnem ali poslovnemu namenu se faktor r_i zviša za 0,5 točke.

Glede na zgornja merila je izračun virtualne površine gradbenih parcel prikazan v prilogi 2.

Podatek za izračun	Količina
Vrednost stroškov opremljanja (investicijskih stroškov)	37.800.000 SIT
Virtualna površina gradbenih parcel za novogradnje	119.695 m ²
Strošek opremljanja m ² virtualne gradbene parcele	315,80 SIT/m ²

Tabela 11: Preračun stroška opremljanja m² po določilih odloka o komunalnem prispevku nemške občine Bonn

6.7 ANALIZA PRIMERJAVE VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6.7.1 Tipični objekti

Objekte smo povzeli iz ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica«.

Tipični objekti so:

- Stanovanjski objekti P+1+M
 - enodružinske hiše (funkcionalni enoti FeB-17 in FeB-18)
 - četvorčki (funkcionalni enoti FeB-1/1 in FeB-2/1)
- Obrtno poslovni objekti P+1
 - objekt gabaritov 14 x 17 m (funkcionalna enota FeA-1)
 - objekt gabaritov 15 x 32 m (funkcionalna enota FeA-17)
 - objekt gabaritov 7 x 18 m (funkcionalna enota FeA-30)
- Obrtno poslovni objekti P+2
 - objekt gabaritov 15 x 32 m (funkcionalna enota FeA-12)
- Industrijska objekta
 - objekt gabaritov 40 x 45 m (funkcionalna enota FeA-5)
 - objekt gabaritov 32 x 40 m (funkcionalna enota FeA-11)



Slika 2: Prikaz funkcionalnih rešitev ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica«

6.7.2 Izračun

Na podlagi tako izračunanih komunalnih prispevkov na enoto želimo ugotoviti razlike v višini komunalnega prispevka za posamezni tipični objekt, ki nastanejo zaradi upoštevanja različnih kriterijev delitve stroškov.

V nadaljevanju so predstavljeni uporabljeni kriteriji za razdelitev stroškov izgradnje komunalne infrastrukture kolektivne komunalne porabe:

Normativni akt, po katerem se deli stroške opremljanja	Kriterij delitve stroškov	Enačba za izračun komunalnega prispevka (parametri obrazloženi v točki 4.3 in 5.3)	Strošek opremljanja m ² gradbene parcele (SIT/m ²)
Navodilo za izračun komunalnega prispevka	površina gradbene parcele	$kp_x = \frac{s \cdot ps}{vpsp} \cdot psp$	552,07
Pravilnik o merilih za izračun komunalnega prispevka	površina gradbene parcele in neto tlorisna površina objekta pomnožena s $K_{dejavnost}$	$KP_i = (A_{parcela} \cdot C_{pi1} \cdot D_{pi}) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot C_{ti1} \cdot D_{ti})$	C_{pi} 552,07
			C_{ti} (1.VARIANTA) 865,32
			C_{ti} (2.VARIANTA) 720,05
Odlok o komunalnem prispevku občine Bonn (Erschließungsbeitragssatzug, Stadt Bonn, 1988)	površina gradbene parcele pomnožena s faktorjem r_i (Art und Maß)	$S_i = S * \frac{r_i * P_i}{\sum (r_i * P_i)}$	315,80

Tabela 12: Pregled kriterijev za razdelitev stroškov

Detajlni izračun komunalnega prispevka na podlagi vseh treh normativnih aktov, ki ga bi plačali zavezanci za gradnjo objektov na posameznih gradbenih parcelah, kjer se celotni strošek opremljanja zemljišč prerazporedi med zavezance (prispevna stopnja je enaka 1,0), smo izračunali takole:

Po uredbi smo predpostavili razmerja med površino parcele in neto tlorisno površino objekta (D_{pi} in D_{ti}) takole:

- tabela 13: $D_{pi} = 0,7$ in $D_{ti} = 0,3$;
- tabela 14: $D_{pi} = D_{ti} = 0,5$;
- tabela 15: $D_{pi} = 0,3$ in $D_{ti} = 0,7$.

Na podlagi različnih razmerij smo oblikovali tri tabele s primerjavo komunalnega prispevka po gradbenih parcelah.

Gradbena parcela s pripadajočim objektom	Število etaž objekta	Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$)	Faktor r_i	Površina gradbene parcele (s oziroma $A_{parcele}$ oziroma P_i)	Neto tlorisna površina objektov ($A_{tlorisna}$)	Virtualna neto površina objektov ($A_{tlorisna} * K_{dejavnost}$)	Virtualna površina gradbenih parcel ($P_i * r_i$)	Višina komunalnega prispevka po navodilu (V SIT)	Višina komunalnega prispevka po pravilniku (v SIT)	Višina komunalnega prispevka po odloku občine Bonn (v SIT)				
											Strošek opremljanja m^2 gradbene parcele			
											552,07 SIT/ m^2	$D_{pi}=0,7, D_{ti}=0,3$		315,80 SIT/ m^2
												1.VARIANTA ($K_{dejavnost}=1,0$) $C_{pi} = 552,07$ SIT/ m^2 $C_{ti} = 865,32$ SIT/ m^2	2.VARIANTA ($K_{dejavnost}$ v3.stolpcu) $C_{pi} = 552,07$ SIT/ m^2 $C_{ti} = 720,05$ SIT/ m^2	
FeA-5	3	1,5	2	4.500	4.320	6.480	9.000	2.484.315	2.860.475	3.138.798	2.842.200			
FeA-11	3	1,5	2	2.494	3.072	4.608	4.988	1.376.863	1.761.283	1.959.201	1.575.210			
FeA-12	3	1,2	2	1.250	1.152	1.382	2.500	690.088	782.116	781.680	789.500			
FeA-17	2	1,2	1,8	1.226	768	922	2.207	676.838	673.156	672.866	696.907			
FeA-1	2	1,2	1,8	1.054	381	457	1.897	581.882	506.171	506.027	599.136			
FeA-30	2	1,2	1,8	356	202	242	641	196.537	189.910	189.834	202.365			
FeB-1/1	3	1	1,5	720	326	326	1.080	397.490	362.975	348.751	341.064			
FeB-2/1	2	1	1,3	720	218	218	936	397.490	334.731	325.248	295.589			
FeB-17	3	1	1,5	678	288	288	1.017	374.303	336.776	324.225	321.169			
FeB-18	2	1	1,3	678	192	192	881	374.303	311.855	303.487	278.346			

Tabela 13: Primerjava komunalnega prispevka po gradbenih parcelah v SIT ($D_{pi}=0,7, D_{ti}=0,3$)

Gradbena parcela s pripadajočim objektom	Število etaž objekta	Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$)	Faktor r_i	Površina gradbene parcele (s oziroma $A_{parcele}$ oziroma P_i)	Neto tlorisna površina objektov ($A_{tlorisna}$)	Virtualna neto površina objektov ($A_{tlorisna} * K_{dejavnost}$)	Virtualna površina gradbenih parcel ($P_i * r_i$)	Višina komunalnega prispevka po navodilu (V SIT)	Višina komunalnega prispevka po pravilniku (v SIT)	Višina komunalnega prispevka po odloku občine Bonn (v SIT)				
											Strošek opremljanja m^2 gradbene parcele			
											552,07 SIT/ m^2	$D_{pi}=D_{ti}=0,5$		315,80 SIT/ m^2
												1.VARIANTA ($K_{dejavnost}=1,0$) $C_{pi} = 552,07$ SIT/ m^2 $C_{ti} = 865,32$ SIT/ m^2	2.VARIANTA ($K_{dejavnost}$ v3.stolpcu) $C_{pi} = 552,07$ SIT/ m^2 $C_{ti} = 720,05$ SIT/ m^2	
FeA-5	3	1,5	2	4.500	4.320	6.480	9.000	2.484.315	3.111.249	3.575.120	2.842.200			
FeA-11	3	1,5	2	2.494	3.072	4.608	4.988	1.376.863	2.017.563	2.347.426	1.575.210			
FeA-12	3	1,2	2	1.250	1.152	1.382	2.500	690.088	843.468	842.742	789.500			
FeA-17	2	1,2	1,8	1.226	768	922	2.207	676.838	670.702	670.218	696.907			
FeA-1	2	1,2	1,8	1.054	381	457	1.897	581.882	455.698	455.458	599.136			
FeA-30	2	1,2	1,8	356	202	242	641	196.537	185.493	185.366	202.365			
FeB-1/1	3	1	1,5	720	326	326	1.080	397.490	339.965	316.257	341.064			
FeB-2/1	2	1	1,3	720	218	218	936	397.490	292.892	277.087	295.589			
FeB-17	3	1	1,5	678	288	288	1.017	374.303	311.758	290.839	321.169			
FeB-18	2	1	1,3	678	192	192	881	374.303	270.222	256.277	278.346			

Tabela 14: Primerjava komunalnega prispevka po gradbenih parcelah v SIT ($D_{pi}=D_{ti}=0,5$)

Gradbena parcela s pripadajočim objektom	Število etaž objekta	Faktor dejavnosti ($K_{dejavnost}$)	Faktor r_i	Površina gradbene parcele (s oziroma $A_{parcele}$ oziroma P_i)	Neto tlorisna površina objektov ($A_{tlorisna}$)	Virtualna neto površina objektov ($A_{tlorisna} * K_{dejavnost}$)	Virtualna površina gradbenih parcel ($P_i * r_i$)	Višina komunalnega prispevka po navodilu (v SIT)	Višina komunalnega prispevka po pravilniku (v SIT)	Višina komunalnega prispevka po odloku občine Bonn (v SIT)	
								Strošek opremljanja m^2 gradbene parcele			
								552,07 SIT/ m^2	$D_{pi}=0,3, D_{ti}=0,7$ 1.VARIANTA ($K_{dejavnost}=1,0$) $C_{pi} = 552,07$ SIT/ m^2 $C_{ti} = 865,32$ SIT/ m^2	2.VARIANTA ($K_{dejavnost}$ v 3.stolpcu) $C_{pi} = 552,07$ SIT/ m^2 $C_{ti} = 720,05$ SIT/ m^2	315,80 SIT/ m^2
FeA-5	3	1,5	2	4.500	4.320	6.480	9.000	2.484.315	3.362.022	4.011.441	2.842.200
FeA-11	3	1,5	2	2.494	3.072	4.608	4.988	1.376.863	2.273.843	2.735.652	1.575.210
FeA-12	3	1,2	2	1.250	1.152	1.382	2.500	690.088	904.820	903.804	789.500
FeA-17	2	1,2	1,8	1.226	768	922	2.207	676.838	668.247	667.570	696.907
FeA-1	2	1,2	1,8	1.054	381	457	1.897	581.882	405.224	404.888	599.136
FeA-30	2	1,2	1,8	356	202	242	641	196.537	181.075	180.897	202.365
FeB-1/1	3	1	1,5	720	326	326	1.080	397.490	316.955	283.764	341.064
FeB-2/1	2	1	1,3	720	218	218	936	397.490	251.053	228.925	295.589
FeB-17	3	1	1,5	678	288	288	1.017	374.303	286.740	257.453	321.169
FeB-18	2	1	1,3	678	192	192	881	374.303	228.590	209.066	278.346

Tabela 15: Primerjava komunalnega prispevka po gradbenih parcelah v SIT ($D_{pi}=0,3, D_{ti}=0,7$)

6.7.3 Ugotovitve

a) glede območja opremljanja

Obravnavani program opremljanja je z vzpostavljenim enim območjem narejen v nasprotju s 3. členom navodila, ki zahteva, da se na območju opremljanja 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 komunalne infrastrukture. Pri taki določitvi območja se pojavlja vprašanje, zakaj bi delež stroška širše ceste ter delež stroška večjih dimenzij elektroenergetskega, kanalizacijskega in vodovodnega omrežja v okviru obrtne cone (FCA) nosili zavezanci stanovanjskega dela območja (FCB).

To neskladje bi ob upoštevanju 3. člena navodila lahko rešili z razdelitvijo območja ureditvenega načrta »Sanacija kamnoloma Lukovica« na dve območji opremljanja. S tem bi razdelili stroške izgradnje omrežja v posameznem območju na zavezance, ki te stroške povzročajo. V ta namen bi bilo potrebno komunalno infrastrukturo, ki je namenjena obema

območjema, razdeliti na podlagi določb iz 7. člena navodila. Za namen diplomske naloge s temi podatki nismo razpolagali.

Delitev območja programa opremljanja na dve območji opremljanja lahko privede do problema ugotavljanja priključne zmogljivosti (moči) objektov ter volumna prometa, ki ga posamezni objekt povzroči. Tak primer lahko nastane v območju urejanja, kjer je zazidava zelo nehomogena, kar v našem primeru je. V takih primerih je ugotavljanje priključne moči oziroma volumna povzročene prometa velikokrat na nivoju prostorskega izvedbenega načrta praktično nemogoča, saj se velikokrat ne ve, katere dejavnosti se bodo v objektih odvijale. Na priključno moč in volumen prometa pa ima dejavnost bistven vpliv.

V ta namen so nemški predpisi posplošeni v tej meri, da se razdelitev stroškov na podlagi površine gradbene parcele upošteva z množenjem s predpisanimi faktorji za posamezne vrste objektov (namembnosti). Predpisani faktorji (r_i) so najverjetneje ugotovljeni na podlagi empiričnih raziskav ter na konkretnih primerih kot vpliv etažnosti na priključno moč za posamezno namembnost. Faktor r_i , ki je predpisan glede na število dovoljenih etaž, prikazuje korelacijo med številom etaž (oziroma višino ali volumnom) objekta in priključno močjo.

b) glede komunalnega prispevka v konkretnih primerih

Najprej smo primerjali rezultate med tabelami 13, 14 in 15. Razlika v višinah komunalnega prispevka se v teh tabelah spreminja le v stolpcih izračuna po uredbi (1. VARIANTA in 2. VARIANTA), saj se spreminja le razmerje med deležem površine gradbene parcele (D_{pi}) in neto tlorisne površine objekta (D_{ti}), ki posledično vpliva na rezultat. Izračun po navodilu in odloku občine Bonn pa je v vseh treh tabelah enak.

Predpostavimo, da je osnova oziroma baza za izračun indeksa, višina komunalnega prispevka po odloku občine Bonn, potem dobimo take rezultate:

Gradbena parcela s pripadajočim tipičnim objektom	Komunalni prispevek po navodilu	Komunalni prispevek po pravilniku – 1. VARIANTA	Izračun komunalnega prispevka po pravilniku – 2. VARIANTA	Komunalni prispevek po odloku občine Bonn
	Indeks 1	Indeks 2	Indeks 3	Indeks 4
FeA-5	87	101	110	100
FeA-11	87	112	124	100
FeA-12	87	99	99	100
FeA-17	97	97	97	100
FeA-1	97	84	84	100
FeA-30	97	94	94	100
FeB-1/1	117	106	102	100
FeB-2/1	134	113	110	100
FeB-17	117	105	101	100
FeB-18	134	112	109	100

Tabela 16: Primerjava višin komunalnih prispevkov v indeksih (Dpi=0,7, Dti=0,3)

Gradbena parcela s pripadajočim tipičnim objektom	Komunalni prispevek po navodilu	Komunalni prispevek po pravilniku – 1. VARIANTA	Izračun komunalnega prispevka po pravilniku – 2. VARIANTA	Komunalni prispevek po odloku občine Bonn
	Indeks 1	Indeks 2	Indeks 3	Indeks 4
FeA-5	87	109	126	100
FeA-11	87	128	149	100
FeA-12	87	107	107	100
FeA-17	97	96	96	100
FeA-1	97	76	76	100
FeA-30	97	92	92	100
FeB-1/1	117	100	93	100
FeB-2/1	134	99	94	100
FeB-17	117	97	91	100
FeB-18	134	97	92	100

Tabela 17: Primerjava višin komunalnih prispevkov v indeksih (Dpi=Dti=0,5)

Gradbena parcela s pripadajočim tipičnim objektom	Komunalni prispevek po navodilu	Komunalni prispevek po pravilniku – 1. VARIANTA	Izračun komunalnega prispevka po pravilniku – 2. VARIANTA	Komunalni prispevek po odloku občine Bonn
	Indeks 1	Indeks 2	Indeks 3	Indeks 4
FeA-5	87	118	141	100
FeA-11	87	144	174	100
FeA-12	87	115	114	100
FeA-17	97	96	96	100
FeA-1	97	68	68	100
FeA-30	97	89	89	100
FeB-1/1	117	93	83	100
FeB-2/1	134	85	77	100
FeB-17	117	89	80	100
FeB-18	134	82	75	100

Tabela 18: Primerjava višin komunalnih prispevkov glede v indeksih (Dpi=0,3; Dti=0,7)

Primerjamo rezultate med:

- odlokom občine Bonn in navodilom:

Rezultat primerjave prikazuje, da navodilo v primerjavi z odlokom občine Bonn relativno več obremenjuje stanovanjske objekte, objekte obrtno industrijske namembnosti manj. Kriterij za delitev stroškov po navodilu je površina parcele, po odloku občine Bonn pa površina parcele, ki je ponderirana s faktorji etažnosti.

Pri izračunu po navodilu je območje opremljanja eno samo, kar je v našem primeru zaradi nehomogenosti območja v neskladju z določili 3. člena navodila. Večje dimenzije komunalne infrastrukture (širše ceste, večja dimenzija cevi meteorne kanalizacije in višje svetilke javne razsvetljave) povzročajo zahteve obrtne cone (FC A), njihovo razliko v stroških, v primeru, če upoštevamo eno območje, po navodilu delno nosijo zavezanci stanovanjskega območja (FC B).

Iz odstopanj dobljenih rezultatov, ki so največ 34% pri manjših vrednostih, lahko trdimo, da bi bili v primeru vzpostavitve dveh območij po navodilu, rezultati zelo podobni rezultatom, izračunanim po odloku občine Bonn. To kaže na ugotovitev, da oba kriterija za razdelitev stroškov, z doslednim upoštevanjem določil 3. in 7. člena

navodila o območju opremljanja v zvezi z razdelitvijo skupne komunalne infrastrukture, temeljita na načelu enakovrednosti dajatve in protidajatve.

- odlokom občine Bonn in pravilnikom:

Vrednosti po pravilniku se v primeru izbire različnega razmerja površine parcele (D_{pi}) in neto tlorisne površine (D_{ti}) najbolj približajo vrednostim, izračunanim po navodilu in odloku občine Bonn v tabeli 16, kjer je razmerje $D_{pi}/D_{ti} = 0,7/0,3$. V tem primeru odstopanje v nobenem primeru ni večje kot 13%.

Ugotavljamo, da je v primeru drugačnega razmerja D_{pi}/D_{ti} (tabeli 17 in 18), obremenitev zavezancev na zemljiščih, ki imajo FIZ višji od povprečnega, večja. Izračunane vrednosti po odloku občine Bonn so že ponderirane zaradi večjega obremenjevanja obrtnih, industrijskih in večetažnih objektov. Vrednosti, izračunane po pravilniku so glede na odlok občine Bonn še za 1,5 krat višje. Zato je vprašljivo, če takšno razmerje sledi načelu dajatve in protidajatve.

Končne ugotovitve:

- Višine komunalnih prispevkov izračunane po odloku občine Bonn prikazujejo razdelitev stroškov, kjer je na nehomogenem območju s pomočjo faktorjev etažnosti oziroma namembnosti uveden kriterij različnega obremenjevanja zavezancev. Tako je upoštevan večji volumen prometa, ki ga na skupni komunalni infrastrukturi povzročijo objekti v obrtni coni (FCA). Tak način je ustrezen le za komunalno infrastrukturo kolektivne komunalne porabe.
- Vrednosti višine komunalnega prispevka pri izračunu na podlagi navodila odražajo stroškovni princip delitve stroškov ob upoštevanju temeljnih načel, kjer se vse gradbene parcele znotraj homogenega območja opremljanja obravnava enako. Pomembna je pravilna izbira območja opremljanja. Z veliko gotovostjo lahko trdimo, da bi bile za ta primer, pri izbiri dveh območij opremljanja, vrednosti komunalnih prispevkov zelo primerljive z vrednostmi, izračunanimi po odloku občine Bonn.
- Višine komunalnih prispevkov, izračunane na podlagi uredbe, so najbližje nemškim vrednostim ob upoštevanju razmerja $D_{pi}=0,7$ in $D_{ti}=0,3$ (70% zneska prispeva površina

gradbene parcele, 30% pa prispeva delež neto tlorisne površine objekta) in upoštevanju faktorja dejavnosti, $K_{\text{dejavnost}}=1,0$.

- Iz tega sledi, da je pri razdelitvi stroškov še posebej vprašljiv različen faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$).
- Vprašljivo je dvakratno upoštevanje priključne moči objektov: prvič preko neto tlorisne površine in drugič s faktorjem dejavnosti.
- Kriterij za delitev stroškov na podlagi neto tlorisne površine ni primerno, saj je nemogoče na nivoju prostorskega izvedbenega akta točno določiti neto tlorisne površine objektov. Šele analiza vpliva neto tlorisne oziroma bruto tlorisne površine na stroške opremljanja s komunalno infrastrukturo kolektivne oziroma individualne komunalne porabe bi pokazala njeno upravičeno uporabo. Predvidevamo, da je uporaba kriterija priključne moči oziroma volumna povzročene prometa objektov upravičena le pri komunalni infrastrukturi kolektivne komunalne porabe.

7 ZAKLJUČEK

Z ZSZ in sprejetjem navodila je bil vzpostavljen nov pravni red za obračunavanje komunalnega prispevka, ki je temeljil na zagotavljanju temeljnih načel, na katerih sloni pravično obračunavanje komunalnega prispevka.

Lokalnim skupnostim je bila predpisana nova zakonodaja z namenom, da bi se komunalni prispevek začel zaračunavati za predvidene investicije v izgradnjo komunalne infrastrukture na podlagi posebnega dokumenta, imenovanega program opremljanja. Zakonodajalec je s tem aktom vzpostavil legitimen, pravičen način prerazporeditve stroškov izgradnje komunalne infrastrukture, ki je potrebna za opremljanje zemljišč za gradnjo v območju opremljanja, na vse zavezance na podlagi njihove površine gradbenih parcel. Ob sprejetju je postavil tezo, da so vsa že zgrajena sekundarna omrežja ter magistralna in primarna omrežja (v nadaljevanju tudi: omrežja oskrbovalnih sistemov) že plačana, zato investitorji novih objektov, ki se nanje priključujejo, niso zavezanci za plačilo komunalnega prispevka oziroma, da naj se omrežja oskrbovalnih sistemov ob razširitvi financirajo s komunalnim prispevkom le v tej meri, kolikor kapacitete posameznega voda novi zavezanci zapolnjujejo.

To določilo ni bilo naklonjeno lokalnim skupnostim, posebno tistim, ki so s pobiranjem komunalnega prispevka polnile občinske blagajne, ter ta finančni vir porabljale za druge namene kot gradnjo komunalne infrastrukture. Zaradi slabega nadzora se stanje žal ni kaj dosti izboljšalo. Sprejemali so se odloki v nasprotju z normativnimi akti, programi opremljanja se niso splošno izvajali, zaradi določil 8. člena navodila pa so lokalne skupnosti množično pobirale komunalni prispevek na podlagi določene povprečnine (v navodilu: povprečni stroški izgradnje komunalne infrastrukture) in sicer največkrat kar za območje cele občine enako.

S sprejetjem novih zakonov, ZGO-1 ter ZUreP-1, ter novima podzakonskima aktoma, uredbe ter pravilnika, so bila vzpostavljena nova pravila za obračunavanje komunalnega prispevka. Poleg pozitivnih pridobitev, predvsem:

- da se morajo programi opremljanja začeti izvajati do 20.7. 2007,
- da so zbrana sredstva namenski vir prihodkov,

je bilo uvedeno več, s temeljnimi načeli spornih določb, kot je na primer:

- faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$) ter

več nepreverjenih faktorjev:

- faktor za uravnavanje razmerij in ugotavljanje priključne moči objektov (D_{pi} in D_{ti}),
- obračunavanje na neto tlorisno površino,
- faktor za ugotavljanje dolžine vodov in drugo.

V nalogi smo primerjali obračunavanje komunalnega prispevka in razdelitev stroškov na podlagi meril v slovenskih in nemških normativnih aktih, ki to področje urejajo.

Ugotovljeno je, da sta tako navodilo kot odlok občine Bonn v skladu s temeljnimi načeli obračunavanja komunalnega prispevka, kar pa za uredbo in pravilnik težko rečemo.

Rezultati računske analize v primeru izračuna po pravilniku, ob izbiri različnih faktorjev, močno odstopajo od rezultatov navodila in odloka občine Bonn. Šele analiza vpliva neto tlorisne površine ter faktorja dejavnosti na stroške opremljanja s komunalno infrastrukturo bi dokazala, da sta uredba in pravilnik v skladu z načelom enakovrednosti dajatve in protidajatve ter enakosti zavezancev na območju opremljanja.

V Sloveniji je na tem področju v sprejemanju nova zakonodaja (ZPN). To pomeni, da v naslednjih letih zopet sledi sprememba obračunavanja komunalnega prispevka, zato je bil v diplomski nalogi obravnavan tudi predlog ZPN-ja, ki je bil javno objavljen 25. aprila 2006.

Zaradi še ne popolnoma urejenega stanja ter ponovnega usklajevanja zakonodaje na področju obračunavanja komunalnega prispevka, bi zato navedel le nekaj priporočil in ugotovitev, ki so bile pridobljene v času zbiranja podatkov ter izdelave te diplomske naloge:

- Komunalni prispevek naj sloni na temeljnih načelih za obračunavanje komunalnega prispevka.
- Za odmero komunalnega prispevka v primeru investicij v komunalno infrastrukturo naj se izdelujejo programi opremljanja, ki enolično določijo prerazporeditev dejanskih stroškov na območju opremljanja.
- Komunalni prispevek naj se v primeru investicij v gradnjo komunalne infrastrukture obračuna takoj po izgradnji posamezne komunalne infrastrukture, na podlagi za to

izdelanega programa opremljanja. Komunalni prispevek naj se obračuna vsem lastnikom zemljišč, ki imajo po izgradnji nove komunalne infrastrukture možen priklop nanjo. Tako obračunavanje določa BauGB in tak način dopušča tudi uredba.

Obračunavanje komunalnega prispevka takoj po izgradnji bi imelo več pozitivnih posledic:

- Lokalne skupnosti bi lahko opremljale zemljišča tudi vnaprej, v primeru nezadostnih lastnih finančnih sredstev za izvedbo investicije bi najele kratkoročni kredit, katerega stroške bi krili zavezanci za plačilo komunalnega prispevka.
- S plačilom komunalnega prispevka zemljišče zaradi boljše komunalne opremljenosti pridobi na vrednosti. Lokalne skupnosti bi morale upoštevati pred odločitvijo o komunalnem opremljanju zemljišč razmerje med tržno vrednostjo komunalno opremljenega zemljišča (s plačanim komunalnim prispevkom) in tržno vrednostjo komunalno neopremljenega zemljišča, povečano za stroške komunalnega prispevka. Lokalne skupnosti bi začele razmišljati, kateri projekti opremljanja posameznih območij s komunalno infrastrukturo so bolj uspešni, kar bi vodilo tudi k optimizaciji opremljanja zemljišč za gradnjo in cenejši komunalni infrastrukturi na enoto.
- Temeljni kriterij za razdelitev stroškov je površina gradbene parcele, korigirana z BEP in sicer na podlagi analize vpliva BEP na stroške opremljanja s komunalno infrastrukturo kolektivne oziroma individualne komunalne porabe! Predvidevamo, da bi se faktor vpliva BEP uporabljal le za kolektivno komunalno porabo.

8 LITERATURA IN VIRI

8.1 LITERATURA

- Braam, 1999, Stadtplanung, Düsseldorf, Werner Verlag: 461 str.;
- Weiß, E. 2000, Vorlesungskriptum "Grundzüge des Liegenschaftswesens", Universität Bonn, Professur für Bodenordnung und Bodenwirtschaft;
- Weiß, E. 2000, Vorlesungskriptum »Grundzüge der Bodenordnung«, Universität Bonn, Professur für Bodenordnung und Bodenwirtschaft;
- Kötter, T., 2004, Vorlesungskriptum "Bauleitplanung und deren Realisierung", Universität Bonn, Professur für Städtebau und kommunale Infrastruktur;
- Friesecke, F., Homa, U., Rinsche, S., Sami, M., Stelling, S., 10. Auflage, 2004, Lehrumdruck, Materialien & Beispiele zum „Seminar zur Bauleitplanung“, Universität Bonn, Professur für Städtebau und Kommunale Infrastruktur, Prof.dr.-ing. Kötter, T.: 30 str.;
- Gasser, E., Thünker, H., 2. Auflage, 1992, Die technische Infrastruktur in der Bauleitplanung, Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung: 103 str.;
- Richarz, H., Steinmetz, C., 2000, Erschließung in der kommunalen Praxis, vhw Verlag: 335 str.;
- Smitz-Eichenstahl, G., 3.Auflage, 1998, Städtebaurecht, Einführung und Handbuch, Kohlhammer Studienbücher: str. 335 – str. 371;
- Rakar, A., 1994, Komunalno gospodarstvo, učbenik, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana;
- Klemenčič, T., 1997, Komunalno gospodarstvo, Ljubljana, Svetovalni center: 511 str.;
- Prohinar, T., 2000, Program opremljanja stavbnih zemljišč in komunalni prispevek za območji Novi Dragomelj 1 in Šola Dragomelj v občini Domžale, diplomska naloga, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Univerza v Ljubljani: str. 8 – str. 20;
- Seničar, I., 2002, Analiza občinskih odlokov o gospodarjenju s stavbnimi zemljišči, diplomska naloga, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Univerza v Ljubljani: 90 str.;
- Tratnjek, T., 2004, Sistem javnih financ na lokalni ravni, diplomska naloga, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: str. 68 – str. 70;

- Novak, S., 2005, Zagotavljanje pogojev za uresničevanje prostorskih ureditev, diplomska naloga, Fakulteta za upravo, Univerza v Ljubljani: 58 str.;
- Kotnik, S., 2003, Komunalni prispevek, diplomska naloga, Fakulteta za upravo, Univerza v Ljubljani: 64 str.;
- Rakar, A., 2004, Planiranje in opremljanje stavbnih zemljišč v pogojih urbanega razvoja brez rasti, članek, Geodetski vestnik št. 48/2004;
- Rakar, A. 2005. Komunalne naprave in seminar, študijsko gradivo, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo;

8.2 VIRI

- Baugesetzbuch, 35.Auflage, 2003, Beck-Texte im dtv: 392 str.;
- Raumordnung, Deutsch&Englisch; Europa-Glossar der Rechts- und Verwaltungssprache; Sweet&Maxwell;
- Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG), 21.10.1969 zadnjič dopolnjen 25.9.2001;
- občinska zakonodaja mesta Bonn:
http://www.bonn.de/rat_verwaltung_buergerdienste/aktuelles/ortsrecht/00632/index.html, (maj 2004);
- občinska zakonodaja mesta Euskirchen (maj 2004):
[http://www.euskirchen.de/index.php?id=715&L=0&encryptionKey=&tx_ttnews\[backPid\]=46&tx_ttnews\[tt_news\]=602&cHash=b377819348](http://www.euskirchen.de/index.php?id=715&L=0&encryptionKey=&tx_ttnews[backPid]=46&tx_ttnews[tt_news]=602&cHash=b377819348) ;
- občinska zakonodaja mesta Stadt Marktredwitz (maj 2004):
<http://www.marktredwitz.de/Bauamt/startbauamt.htm>
<http://www.marktredwitz.de/Bauamt/600/ewsbeitrag.pdf>
<http://www.marktredwitz.de/Bauamt/600/ews.pdf>
<http://www.marktredwitz.de/Bauamt/600/bgs-ews.pdf>
<http://www.marktredwitz.de/Bauamt/600/abwasser.pdf>;
- Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen, junij 2004, Planen-Bauen, brošura za informiranje o postopkih planiranja in gradnje objektov za občane, www.bmvbw.de (maj 2004);

- beck-online - Online Datenbanken des Verlages C.H.Beck München, junij 2004, dostopno le z univerzitetnih serverjev Univerze Bonn, <http://beck-gross.digibib.net/bib/default.asp?vpath=%2Fbibdata%2Flex%2FBauLex%2FBuch%2FBauLex%2ETitel%2Ehtm> ;
- Zakon o stavbnih zemljiščih – ZSZ (Ur.l. RS; št. 44/97);
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor – ZUN (Ur.l. SRS, št. 18/1984, 37/1985, 29/1986, 43/1989 Odl.US: UI 30/89-7, RS, št. 26/1990, 3/1991 Odl.US: U-I-30/89-18, 3/1991 Odl.US: U-I-30/89-18, 18/1993, 47/1993, 71/1993, 29/1995-ZPDF, 44/1997, 54/1999 Odl.US: U-I-258/94, 9/2001-ZPPreb, 62/2001 Skl.US: U-I-227/00-30, 23/2002 Odl.US: U-I-227/00-56, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 - popr.));
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-1 (Ur.l. RS; št. 110/02; popr. 8/03; ZZK-1, 58/03);
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1, ZGO-1A (Ur.l. RS; št. 110/02, 47/04);
- Zakon o varstvu okolja – ZVO-1 (Ur.l. RS; št. 41/04);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka – "pravilnik"; (Ur.l. RS; št. 117/04);
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo – "uredba"; (Ur.l. RS; št. 117/04);
- Navodilo o tem, kaj šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Ur.l. SRS; št. 27/85);
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč – "navodilo"; (Ur.l. RS; št. 4-163/99);
- Navodilo za izračun komunalnega prispevka – "navodilo"; (Ur.l. RS; št. 4-162/99);
- Zakon o lokalni samoupravi – ZLS (Ur.l. RS, št. 72/1993 in popravki do dne 5.8.2006);
- Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPN; Predlog zakona o prostorskem načrtovanju - prva obravnava (vladna gradiva v obravnavi, objavljeno 3.5.2006);
- »Izdelava vzorčnih primerov programa opremljanja in smernic za njihovo pripravo«, izdelalo za MOP podjetje Locus d.o.o. pod št.proj. 197 v novembru 2004;
- »Testiranje modelov za izračun komunalnega prispevka«, izdelalo za MOP podjetje Locus d.o.o. pod št.proj. 176 v letu 2004;
- "Določitev nadomestitvenih stroškov za omrežja in objekte lokalne komunalne infrastrukture", katero je v letu 2004, po naročilu MOPE izdelalo podjetje Sving d.o.o. iz Ljubljane;

9 PRILOGE

9.1 PRILOGA 1: PREGLED IZRAČUNA VIRTUALNIH NETO TLOORISNIH POVRŠIN ZA PRERAČUN STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE Z UPOŠTEVANJEM FAKTORJA DEJAVNOSTI

Funkcionalna celota	Funkcionalna enota	Površina gradbene parcele (m ²)	Število etaž objekta	Bruto tlorisna površina objekta (m ²)	Neto tlorisna površina objekta (m ²)	Faktor dejavnosti (K _{dejavnost})	Virtualna neto površina objektov (NTP*K _{dejavnost}) (m ²)
FCA	FeA-1	1054	2	476	381	1,2	457
	FeA-2	1250	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-3	1250	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-4	1250	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-5	4500	3	5400	4.320	1,5	6.480
	FeA-6	1508	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-7	1490	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-8	1500	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-9	1500	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-10	1500	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-11	2494	3	3840	3.072	1,5	4.608
	FeA-12	1250	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-13	1250	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-14	1245	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-15	1032	2	476	381	1,2	457
	FeA-16	793	2	476	381	1,2	457
	FeA-17	1226	2	960	768	1,2	922
	FeA-18	1328	2	476	381	1,2	457
	FeA-19	1159	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-20	1253	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-21	1249	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-22	1249	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-23	1246	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-24	1757	3	1440	1.152	1,2	1.382
	FeA-25	902	2	476	381	1,2	457
	FeA-26	830	2	476	381	1,2	457
	FeA-27	734	2	476	381	1,2	457
	FeA-28	857	2	476	381	1,2	457
	FeA-29	945	2	476	381	1,2	457
	FeA-30	356	2	252	202	1,2	242
	FeA-31	348	2	252	202	1,2	242
	FeA-32	365	2	252	202	1,2	242
	FeA-33	360	2	288	230	1,2	276
	FeA-34	360	2	288	230	1,2	276
	FeA-35	360	2	252	202	1,2	242
	FeA-36	1335	2	672	538	1,2	645
FCB	FeB-1/1	720	3	408	326	1	326
	FeB-1/2	360	3	408	326	1	326
	FeB-1/3	360	3	408	326	1	326
	FeB-1/4	720	3	408	326	1	326
	FeB-2/1	720	2	272	218	1	218
	FeB-2/2	360	2	272	218	1	218
	FeB-2/3	360	2	272	218	1	218
	FeB-2/4	760	2	272	218	1	218
	FeB-3/1	763	3	408	326	1	326
	FeB-3/2	360	3	408	326	1	326
	FeB-3/3	360	3	408	326	1	326
	FeB-3/4	824	3	408	326	1	326

FeB-4/1	770	3	408	326	1	326
FeB-4/2	360	3	408	326	1	326
FeB-4/3	360	3	408	326	1	326
FeB-4/4	810	3	408	326	1	326
FeB-5/1	816	3	408	326	1	326
FeB-5/2	360	3	408	326	1	326
FeB-5/3	360	3	408	326	1	326
FeB-5/4	825	3	408	326	1	326
FeB-6/1	856	2	272	218	1	218
FeB-6/2	360	2	272	218	1	218
FeB-6/3	360	2	272	218	1	218
FeB-6/4	844	2	272	218	1	218
FeB-7	832	2	240	192	1	192
FeB-8	781	2	240	192	1	192
FeB-9	783	2	240	192	1	192
FeB-10	752	2	240	192	1	192
FeB-11	815	2	240	192	1	192
FeB-12	817	3	360	288	1	288
FeB-13	748	3	360	288	1	288
FeB-14	739	3	360	288	1	288
FeB-15	754	3	360	288	1	288
FeB-16	729	3	360	288	1	288
FeB-17	678	3	360	288	1	288
FeB-18	678	2	240	192	1	192
FeB-19	677	3	360	288	1	288
FeB-20	675	3	360	288	1	288
FeB-21	1177	3	360	288	1	288
Skupaj novogradnje:	68.469			43.683		52.496

Število etaž je določeno:

- pri objektih industrijskih, obrtnih in poslovnih dejavnost kot maksimalno določena višina/3,5, ki je zaokroženo na celo število,
- pri stanovanjskih objektih kot maksimalna dopustna višina/3,0 glede na to, da sem zaradi boljše primerjave za objekte FeB-7, FeB-8, FeB-9, FeB-10, FeB-11, FeB-18 in četvorčka FeB-6 in Feb-2 predpostavil, da nimajo izkoriščene mansarde in imajo samo 2 etaži.

Bruto tlorisna površina objekta je izračunana kot površina stavbišča, pomnožena s predpostavljenim številom etaž.

Neto tlorisna površina (v nadaljevanju NTP) je izračunana kot bruto tlorisna površina objekta, pomnožena s faktorjem 0,8.

Virtualna neto tlorisna površina je izračunana kot neto tlorisna površina, pomnožena s faktorjem dejavnosti ($NTP \cdot K_{\text{dejavnost}}$).

9.2 PRILOGA 2: PREGLED IZRAČUNA VIRTUALNE POVRŠINE GRADBENIH PARCEL ZA PRERAČUN STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE Z UPOŠTEVANJEM FAKTORJEV IZ ODLOKA O KOMUNALNEM PRISPEVKU MESTA BONN

Funkcionalna celota	Funkcionalna enota	Površina gradbene parcele (m ²)	Število etaž objekta	Faktor r _i	Virtualna površina gradbene parcele (m ²)
FCA	FeA-1	1.054	2	1,8	1.897
	FeA-2	1.250	3	2,0	2.500
	FeA-3	1.250	3	2,0	2.500
	FeA-4	1.250	3	2,0	2.500
	FeA-5	4.500	3	2,0	9.000
	FeA-6	1.508	3	2,0	3.016
	FeA-7	1.490	3	2,0	2.980
	FeA-8	1.500	3	2,0	3.000
	FeA-9	1.500	3	2,0	3.000
	FeA-10	1.500	3	2,0	3.000
	FeA-11	2.494	3	2,0	4.988
	FeA-12	1.250	3	2,0	2.500
	FeA-13	1.250	3	2,0	2.500
	FeA-14	1.245	3	2,0	2.490
	FeA-15	1.032	2	1,8	1.858
	FeA-16	793	2	1,8	1.427
	FeA-17	1.226	2	1,8	2.207
	FeA-18	1.328	2	1,8	2.390
	FeA-19	1.159	3	2,0	2.318
	FeA-20	1.253	3	2,0	2.506
	FeA-21	1.249	3	2,0	2.498
	FeA-22	1.249	3	2,0	2.498
	FeA-23	1.246	3	2,0	2.492
	FeA-24	1.757	3	2,0	3.514
	FeA-25	902	2	1,8	1.624
	FeA-26	830	2	1,8	1.494
	FeA-27	734	2	1,8	1.321
	FeA-28	857	2	1,8	1.543
	FeA-29	945	2	1,8	1.701
	FeA-30	356	2	1,8	641
	FeA-31	348	2	1,8	626
	FeA-32	365	2	1,8	657
	FeA-33	360	2	1,8	648
	FeA-34	360	2	1,8	648
	FeA-35	360	2	1,8	648
	FeA-36	1.335	2	1,8	2.403
FCB	FeB-1/1	720	3	1,5	1.080
	FeB-1/2	360	3	1,5	540
	FeB-1/3	360	3	1,5	540
	FeB-1/4	720	3	1,5	1.080
	FeB-2/1	720	3	1,5	1.080
	FeB-2/2	360	3	1,5	540
	FeB-2/3	360	3	1,5	540
	FeB-2/4	760	3	1,5	1.140
	FeB-3/1	763	3	1,5	1.145
	FeB-3/2	360	3	1,5	540
	FeB-3/3	360	3	1,5	540
	FeB-3/4	824	3	1,5	1.236

FeB-4/1	770	3	1,5	1.155
FeB-4/2	360	3	1,5	540
FeB-4/3	360	3	1,5	540
FeB-4/4	810	3	1,5	1.215
FeB-5/1	816	2	1,3	1.061
FeB-5/2	360	2	1,3	468
FeB-5/3	360	2	1,3	468
FeB-5/4	825	2	1,3	1.073
FeB-6/1	856	2	1,3	1.113
FeB-6/2	360	2	1,3	468
FeB-6/3	360	2	1,3	468
FeB-6/4	844	2	1,3	1.097
FeB-7	832	2	1,3	1.082
FeB-8	781	2	1,3	1.015
FeB-9	783	2	1,3	1.018
FeB-10	752	2	1,3	978
FeB-11	815	2	1,3	1.060
FeB-12	817	2	1,3	1.062
FeB-13	748	3	1,5	1.122
FeB-14	739	3	1,5	1.109
FeB-15	754	3	1,5	1.131
FeB-16	729	3	1,5	1.094
FeB-17	678	3	1,5	1.017
FeB-18	678	3	1,5	1.017
FeB-19	677	3	1,5	1.016
FeB-20	675	3	1,5	1.013
FeB-21	1.177	3	1,5	1.766
Skupaj novogradnje:	68.469			119.695

Virtualna površina gradbene parcele je površina gradbene parcele, ki je pomnožena s faktorjem etažnosti r_i .

9.3 PRILOGA 3: UN SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA – FUNKCIONALNE REŠITVE Z NAČRTOM GRADBENIH PARCEL V MERILU 1:1000

9.4 PRILOGA 4: UN SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA – ZASNOVA PROJEKTHIH REŠITEV ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE INFRASTRUKTURE V MERILU 1:1000

9.5 PRILOGA 5: ODLOK O UREDITVENEM NAČRTU »SANACIJA KAMNOLOMA LUKOVICA«

9.6 PRILOGA 6: POVZETEK ZAKONODAJE

V nadaljevanju so v tabeli predstavljeni nemški in slovenski zakoni ter podzakonski akti, ki urejajo obračunavanje komunalnega prispevka.

Primerjava predstavlja osnovne parametre, ki morajo biti znani za preračun in odmero komunalnega prispevka, ter kako jih posamezna zakonodaja tolmači in definira.

Predstavljeno je, kako zakonodaja definira oziroma določa naslednja vprašanja:

- Kdaj je zemljišče opremljeno?
- Katera komunalna infrastruktura je predmet komunalnega prispevka?
- Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?
- Kateri stroški so zajeti v komunalnem prispevku?
- Kriterij razdelitve stroškov?
- Kdaj se odmeri komunalni prispevek?

Zakonodaja, ki ureja področje komunalnega prispevka	BauGB, BaO NRW	ZSZ in navodilo	ZUreP-1 ter pravilnik in uredba	ZPN (predlog 24.4.2006)
Kdaj je zemljišče opremljeno	(BauO NRW, §4 člen) BauO NRW določa pogoje za pridobitev gradbenega ter uporabnega dovoljenja. Zapoveduje, da mora do uporabnega dovoljenja biti zagotovljeno: <ul style="list-style-type: none"> • zemljišče mora v primerni širini ležati na 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. 	ZSZ, 40. člen) Opremljeno stavbno zemljišče je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo javno infrastrukturo: <ul style="list-style-type: none"> • javno vodovodno omrežje; • javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic; • javno elektroenergetsko omrežje; • dovoz na javno cesto. (40. člen, točka 1) 	(ZUreP-1, 135. člen) Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.	(ZPN, 85. člen) Zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno stavbno zemljišče, ko so v tej enoti urejanja prostora zgrajeni objekti in omrežja iz prejšnjega člena, ki so predvideni z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom ter v programu opremljanja iz 86. člena tega zakona in je za zgrajene objekte pridobljeno uporabno dovoljenje. in Gradnja objektov je dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih, na katerih je ustrezno odmerjena gradbena parcela ...

Zakonodaja, ki ureja področje komunalnega prispevka	BauGB, BaO NRW	ZSZ in navodilo	ZUreP-1 ter pravilnik in uredba	ZPN (predlog 24.4.2006)
<p>Katera komunalna infrastruktura je predmet komunalnega prispevka?</p>	<p>BauGB v § 127 členu, v (2) odstavku določa, za katero komunalno infrastrukturo se zaračunava komunalni prispevek, in sicer za gradnjo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 (so določene v B-planu (pešpoti, kolesarske poti) • zbirnih cest, 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 • predvidenih objektov in naprav za zaščito soseske pred vplivi iz okolja (na primer: protizvočne ograje). 	<p>Določbe 40. člena ZSZ pomenijo, da se komunalni prispevek zaračunava za izgradnjo vodovodnega, cestnega, kanalizacijskega ter elektroenergetskega omrežja lahko pa tudi npr. plinovodnega in TK omrežja ali za izgradnjo še kake druge javne infrastrukture, katere izgradnjo na območju opremljanja določi lokalna skupnost.</p>	<p>2. člen, 1. odstavek 19. točke ZUreP-1 določa: Komunalna infrastruktura so objekti in omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno dobro lokalnega pomena.</p> <p>3. člen uredbe pa pravi: Komunalna infrastruktura so objekti in omrežja ter površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katero se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja, ki urejajo varstvo okolja • za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna • za občinske ceste, javna parkirišča, otroška igrišča, zelene in druge javne površine 	<p>84. člen ZPN definira:</p> <p>(1) Opremljanje stavbnih zemljišč je gradnja objektov in omrežij lokalne gospodarske javne infrastrukture in objektov lokalnega grajenega javnega dobra, ki so potrebni, da se lahko objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu.</p> <p>(2) Opremljanje stavbnih zemljišč zajema tudi gradnjo objektov in omrežij državne gospodarske javne infrastrukture in objektov državnega grajenega javnega dobra, ki so potrebni, da se lahko objekti, načrtovani z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu.</p>
<p>Kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka?</p>	<p>134. člen, 1. odstavek BauGB navaja: Zavezanec je vsak lastnik zemljišča oziroma investitor objekta, ki se opremlja s komunalno infrastrukturo</p>	<p>43. člen ZSZ:</p> <p>(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor, ki namerava:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zgraditi nov objekt; • prizidati ali nadzidati obstoječi objekt, ali • spremeniti namembnost obstoječega objekta oziroma rekonstruirati obstoječi objekt, če je za to treba povečati priključke na javno infrastrukturo oziroma njene zmogljivosti. <p>(2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je tudi lastnik zgrajenega objekta na neopremljenem ali delno opremljenem stavbnem zemljišču, če se to zemljišče komunalno opremlja.</p>	<p>3. člen pravilnika: Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • se priključuje oziroma bo uporabljal obstoječo komunalno infrastrukturo, • se bo priključil oziroma bo uporabljal predvideno komunalno infrastrukturo, če je investicija predvidena v skladu s 5. členom tega pravilnika, • povečuje priključno moč v skladu z določbami uredbe. 	<p>91. člen ZPN:</p> <p>(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor, ki na območju opremljanja namerava:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zgraditi nov objekt ali • prizidati ali nadzidati obstoječi objekt, spremeniti namembnosti obstoječega objekta ali ga rekonstruirati, če povečuje priključno moč na obstoječe objekte in omrežja iz 84. člena tega zakona.

Zakonodaja, ki ureja področje komunalnega prispevka	BauGB, BaO NRW	ZSZ in navodilo	ZUreP-1 ter pravilnik in uredba	ZPN (predlog 24.4.2006)
<p>Kateri stroški so zajeti v komunalnem prispevku?</p>	<p>BauGB v § 128 členu določa, kateri stroški so vključeni v komunalni prispevek. To so:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stroški nakupa površin in potrebnih zemeljskih del za izvedbo komunalnih naprav in objektov • stroški izgradnje komunalnih naprav in objektov vključno z meteorno kanalizacijo in javno osvetljavo, • stroški prevzema opreme, objektov in naprav kot občinsko lastnino (v primeru zasebnega investitorja – urbanistična pogodba). 	<p>1. člen navodila pravi: (1) Osnovo za izračun komunalnega prispevka predstavljajo stroški prve izgradnje komunalne opreme, ki ima status javne infrastrukture in njenega priključevanja na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov.</p> <p>16. člen navodila o vsebini programa opremljanja: (1) V oceno stroškov iz 1. točke drugega odstavka prejšnjega člena lahko občina zajame:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oceno stroškov izdelave programa opremljanja, • oceno stroškov izdelave projektne dokumentacije • oceno stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin in omejitve lastninske pravice na nepremičninah v primeru stavb pa tudi oceno stroškov, ki nastanejo zaradi njihovih rušenj in • oceno stroškov same izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij in ureditve površin, ki sestavljajo komunalno opremo (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže) 	<p>10. člen uredbe navaja: (2) Kot skupni stroški investicije se lahko upoštevajo naslednji stroški:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stroški izdelave programa opremljanja, • stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne infrastrukture, • stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne infrastrukture, • vrednost zemljišča, ki je v lasti občine in ga je občina namenila za komunalno infrastrukturo, • stroški priprave zemljišča vključno s stroški zavarovalnih arheoloških raziskav zemljišča na tistih območjih, ki so v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine določena kot območja arheološke dediščine in • stroški gradnje komunalne infrastrukture (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže). 	<p>88. člen, 1. odstavek ZPN: (1) Komunalni prispevek je plačilo sorazmernega dela stroškov izgradnje novih ali rekonstrukcije starih objektov in omrežij iz 84. člena tega zakona, ki jih lokalna skupnost ni pokrila iz drugih virov.</p>
<p>Kriterij razdelitve stroškov</p>	<p>131. člen BauGB v 2. odstavku omogoča kot kriterij za razdelitev stroškov naslednje tri možnosti ter njihove kombinacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> • po bruto etažni površini in namembnosti objekta (Art und Maß); • po površini zemljišča (Grundstückfläche); • po dolžini zemljišča ob poteku infrastrukture (Grundstückbreite); 	<p>42. člen v 2. odstavku ZSZ določa za kriterij razdelitve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • površina parcele 	<p>12. člen uredbe določa kot kriterij za razdelitev stroškov:</p> <ul style="list-style-type: none"> • površina parcele in neto tlorisna površino 	<p>90. člen ZPN določa: (4) Minister podrobneje predpiše merila za določitev in odmero komunalnega prispevka. Iz tega razloga še ni predpisanih kriterija za razdelitev stroškov</p>

Zakonodaja, ki ureja področje komunalnega prispevka	BauGB, BaO NRW	ZSZ in navodilo	ZUreP-1 ter pravilnik in uredba	ZPN (predlog 24.4.2006)
<p style="text-align: center;">Kdaj se odmeri komunalni prispevek</p>	<p>135. člen BauGB določa: Komunalni prispevek je potrebno plačati najkasneje 30 dni po izdani odločbi za plačilo komunalnega prispevka, ki je izstavljena takoj po zaključku gradnje komunalne infrastrukture.</p>	<p>44. člen ZSZ določa: 2) Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja.</p>	<p>4. člen pravilnika pravi: (1) Komunalni prispevek se za obstoječo komunalno infrastrukturo odmeri: za objekte za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca pred izdajo gradbenega dovoljenja, za objekte za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja ob priključitvi, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.</p> <p>ter 5. člen pravilnika, ki pravi: (1) Komunalni prispevek se za investicije v predvideno komunalno infrastrukturo zavezancu lahko odmeri že pred tem, ko mu je omogočena priključitev oziroma njena upora-ba, če so izpolnjeni naslednji pogoji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da je investicija predvidena v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto, • da je investicija predvidena v programu opremljanja, in • da so v programu opremljanja določene podlage za odmero komunalnega prispevka. <p>(3) Komunalni prispevek iz prvega odstavka se odmeri vsem zavezancem na obračunskem območju investicije, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • za obstoječe objekte, ki se bodo opremljali z načrtovano komunalno infrastrukturo, po uradni dolžnosti, • za objekte za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja ob priključitvi, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti, • za objekte za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, na zahtevo zavezanca pred izdajo gradbenega dovoljenja. 	<p>90. člen ZPN določa: (1) Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo, ki jo izda po uradni dolžnosti ali na zahtevo zavezanca. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. (4) Minister podrobneje predpiše merila za določitev in odmero komunalnega prispevka.</p>