



Naročnik:
OBČINA KANAL OB SOČI
Trg svobode 23
5213 KANAL

Predlog Odloka o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Kanal ob Soči

Pripravil:

TerraGIS d.o.o
Cesta na Brdo 85
1000 Ljubljana

direktor: Igor Martinšek

Datum: oktober 2007

Projekt: Izdelava programa opremljanja zemljišč za gradnjo v
Občini Kanal ob Soči

Naročnik: Občina Kanal ob Soči
Trg svobode 23
5213 Kanal

Številka projekta: 019-2007

Izdelovalec: TerraGIS d.o.o.
Cesta na Brdo 85
1000 Ljubljana

Vodja projekta: Igor Martinšek, direktor

KAZALO

| | |
|--|----|
| 1. PREDLOG ODLOKA..... | 4 |
| 2. PREGLED STANJA NA PODROČJU KOMUNALNEGA PRISPEVKA | 12 |
| 3. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA | 14 |
| 3.1. Pojmi in kratice | 14 |
| 3.2. Podatki o naročniku..... | 15 |
| 3.2.1. Naročnik | 15 |
| 3.2.2. Izdelovalec | 15 |
| 3.3. Namen izdelave programa opremljanja..... | 16 |
| 3.4. Opis območja opremljanja | 17 |
| 3.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja | 18 |
| 4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA | 19 |
| 4.1. Opis stanja obstoječe komunalne infrastrukture | 19 |
| 4.1.1. Vodovod | 19 |
| 4.1.2. Kanalizacija in čistilna naprava..... | 19 |
| 4.1.3. Ceste | 20 |
| 4.1.4. Javne površine | 21 |
| 4.1.5. Plinovodno omrežje..... | 22 |
| 4.1.6. Javna razsvetljava..... | 22 |
| 4.1.7. Ravnanje z odpadki | 23 |
| 4.2. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture | 23 |
| 4.2.1. Vodovod | 23 |
| 4.2.2. Kanalizacija in čistilna naprava..... | 23 |
| 4.2.3. Ceste | 24 |
| 4.2.4. Javna razsvetljava..... | 24 |
| 4.3. Površine obračunskih območij | 25 |
| 4.3.1. Vodovod | 25 |
| 4.3.2. Kanalizacija in čistilna naprava..... | 25 |
| 4.3.3. Ceste | 25 |
| 4.3.4. Javna razsvetljava..... | 25 |
| 4.4. Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture | 26 |
| 4.4.1. Vodovod | 27 |
| 4.4.2. Kanalizacija in čistilna naprava..... | 27 |
| 4.4.3. Ceste | 28 |
| 4.4.4. Javna razsvetljava..... | 28 |
| 4.5. Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (S_o)..... | 29 |
| 5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA | 30 |
| 5.1. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote. 30 | |
| 5.2. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti}) | 31 |
| 5.3. Faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$) | 31 |
| 5.4. Olajšave za določene kategorije zavezancev..... | 32 |
| 5.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja | 33 |
| 5.6. Izračun komunalnega prispevka..... | 34 |
| 6. PRIMERJAVA Z OBSTOJEČIM ODLOKOM | 35 |
| 7. GRAFIČNE PRILOGE | 37 |

1. PREDLOG ODLOKA

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 16. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradne objave Primorskih novic, št. 41/03 in Uradne objave RS 70/07 – spremembe in dopolnitve) je Občinski svet Občine Kanal ob Soči na redni seji, dne sprejel:

ODLOK

o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Kanal ob Soči

SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, podrobnejša merila zanje in obračunska območja komunalne opreme, ki so določena v programu opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja), katerega je izdelalo podjetje TerraGIS d.o.o. in je dosegljiv na sedežu občine.

2. člen (predmet komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so parcele in objekti na območju Občine Kanal ob Soči, ki so opremljeni bodisi s kanalizacijskim omrežjem, vodovodnim omrežjem, omrežjem cest ali omrežjem javne razsvetljave.

MERILA IN PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3. člen (obračunsko območje)

Območja, opremljanja s posamezno komunalno opremo, so prikazana v kartografskem delu programa opremljanja.

- Obračunsko območje za vodovodno omrežje je prikazano na karti 1: Vodovod – pregledna karta obračunskih območij;
- Obračunsko območje za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo, je prikazano na karti 2: Kanalizacija in čistilna naprava – pregledna karta obračunskih območij;
- Obračunsko območje za prometno opremo je prikazano na karti 3: Ceste – pregledna karta obračunskih območij;

- Obračunsko območje za javno razsvetljavo je prikazano na karti 4: Javna razsvetljava – pregledna karta obračunskih območij;
Meje območij, opremljenih s posamezno opremo, navedeno v alinejah od 1 do 4, so podrobneje prikazane na kartah, ki so sestavni del kartografskega dela programa opremljanja in so izvedene v merilu 1:5.000.

Če je ob odmeri komunalnega prispevka ugotovljeno, da objekt, ki je predmet odmere, nima možnosti priključka na posamezno komunalno opremo, ki je s programom opremljanja določena za območje, na katerem objekt leži, ali le-te ne more uporabljati, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.

4. člen (dejanska opremljenost objekta s komunalno opremo)

Če pristojni organ občine ne odloči drugače, velja:

Vsak predvideni objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, je opremljen s cestnim omrežjem, če je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja razvidno, da se zanj lahko izvede priključek na obstoječe javno cestno omrežje. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega cestnega omrežja, objekt ni opremljen s cestnim omrežjem.

Vsak predvideni objekt, za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, je opremljen s kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem, če je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja to nedvoumno razvidno. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega kanalizacijskega ali vodovodnega omrežja, objekt ni opremljen s kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem.

Vsak objekt je opremljen z javno razsvetljavo, če je objekt javne razsvetljave oddaljen od roba objekta največ 80 metrov.

5. člen (razmerje med merilom parcele in neto tlorisno površino objekta)

Razmerje med merilom gradbene parcele (D_p) in merilom neto tlorisne površine objekta (D_t) je na celotnem območju opremljanja enako in znaša $D_p = 0,3$ ter $D_t = 0,7$.

6. člen (faktor dejavnosti)

Faktor dejavnosti se določi za vso komunalno opremo, ki jo določa ta odlok.

Faktor dejavnosti se določi po naslednjih kriterijih:

1) Faktor dejavnosti za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo se določi glede na notranjo dimenzijo (DN) kanalizacijskega priključka, kot to določa spodnja preglednica:

| Dimenzija priključka – notranji premer DN (v mm) | K_{dejavnost} |
|---|------------------------------|
| do vključno 150 | 1,00 |
| nad 150 do vključno 200 | 1,15 |
| nad 200 | 1,30 |

2) Faktor dejavnosti za vodovodno omrežje se določi glede na notranjo dimenzijo (DN) vodovodnega priključka, kot to določa spodnja preglednica:

| Dimenzija priključka – notranji premer DN (v mm) | K_{dejavnost} |
|---|------------------------------|
| do vključno 20 | 1,00 |
| nad 20 do vključno 50 | 1,15 |
| nad 50 | 1,30 |

3) Faktor dejavnosti za področja cest, javno razsvetljava in ravnanje z odpadki se določi na naslednji način:

| Vrsta objekta | K_{dejavnost} |
|---|------------------------------|
| Sekundarna bivališča | 1,30 |
| Poslovni prostori za pretežno storitveno dejavnost | 1,15 |
| Stanovanjske stavbe | 1,00 |
| Prostori, ki niso navedeni drugje | 1,00 |
| Proizvodni, obrtni in skladiščni objekti | 0,90 |
| Proizvodni, obrtni in servisni objekti na območjih, ki so plansko namenjeni tem dejavnostim | 0,80 |
| Nestanovanjski kmetijski objekti, drugi pomožni gospodarski objekti, preprosti objekti, športni objekti | 0,70 |

7. člen

(skupni in obračunski stroški opremljanja)

Skupni stroški komunalne opreme so razvidni iz naslednje tabele:

Tabela 1: Skupni stroški po posameznih vrstah komunalne opreme

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. Vodovod | 2.380.000 |
| 2. Kanalizacija in čistilne naprave | 4.840.440 |
| 3. Ceste | 4.711.946 |
| 4. Javna razsvetljava | 336.000 |

Obračunski stroški so skupni stroški, znižani za vložke zunanjih investitorjev in so tisti stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju.

Tabela 2: Obračunski stroški po posameznih vrstah komunalne opreme

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. Vodovod | 2.119.989 |
| 2. Kanalizacija in čistilne naprave | 2.442.980 |
| 3. Ceste | 4.511.935 |
| 4. Javna razsvetljava | 336.000 |

Stroški opremljanja m² gradbene parcele in neto tlorisne površine objektov se obračunajo z upoštevanjem preglednice 3, pri čemer se za določitev posameznega območja opremljanja s posamezno komunalno opremo smiselno upoštevajo določila 3. člena tega odloka.

Preglednica 3: Določitev Cp_{ij} in Ct_{ij} za posamezno komunalno opremo

| Postavka | Cp _{ij} | Ct _{ij} |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Vodovod | 1,09 | 7,63 |
| 2. Kanalizacija in čistilne naprave | 1,35 | 9,44 |
| 3. Ceste | 1,58 | 11,66 |
| 4. Javna razsvetljava | 0,14 | 1,03 |

Pomen Cp_{ij} in Ct_{ij} je naslednji:

Cp_{ij} - stroški opremljanja kvadratnega metra parcele s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja, določeni na dan 1.8.2007;

Ct_{ij} - stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno opremo na območju opremljanja, določeni na dan 1.8.2007.

8. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele s posamezno komunalno opremo Cp_{ij} in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta s posamezno komunalno opremo Ct_{ij}, se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela – ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$Cp_{ij \text{ reval.}} = Cp_{ij} \cdot I$$

oziroma

$$Ct_{ij \text{ reval.}} = Ct_{ij} \cdot I, \text{ kjer je}$$

I - verižni zmnožek povprečnih indeksov za obdobje, določeno v prvem odstavku tega člena.

Stroški opremljanja iz prejšnjega člena se indeksirajo za obdobje od sprejema programa opremljanja pa do zadnje indeksacije pred izdajo odmerne odločbe.

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen (izračun komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

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

kjer je:

| | |
|------------------------|---|
| KP_{ij} | znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju |
| A_{parcela} | površina parcele |
| A_{tlorisna} | neto tlorisna površina objekta |
| D_p | delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka |
| D_t | delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka |
| $K_{\text{dejavnost}}$ | faktor dejavnosti |
| $C_{p_{ij}}$ | obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme |
| $C_{t_{ij}}$ | obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne infrastrukture |
| i | posamezna vrsta komunalne opreme |
| j | posamezno obračunsko območje |

Površina gradbene parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, izračuna po standardu SIST ISO 9836 tako, da se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom, se le-ta določi na sledeči način:

$$\text{Površina parcele} = \text{stavbišče} \times 1,5$$

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

Kadar neto tlorisne površine objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele ter pomnoži s faktorjem 2,0.

10. člen (Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

1) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi gradbeni parceli, nadomestne gradnje, ipd., se za izračun komunalnega prispevka upošteva le priključna moč objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega odloka glede preračuna stroškov

opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oz. faktor dejavnosti. Tako se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna, se zanjo obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = K_{\text{dejavnost,ij}} \cdot (A_{\text{tlorisna, nova}} - A_{\text{tlorisna, obstoječa}}) \cdot Ct_{ij} \cdot Dt_{ij}$$

2) V primeru spremembe vrste objekta ali spremembe dimenzije priključka na vodovodni ali kanalizacijski vod, za obstoječe objekte, katerim se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, ki je določen s 6. členom tega odloka. Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (K_{\text{dejavnost,ij-novi}} - K_{\text{dejavnost,ij-obstoječi}}) \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot Ct_{ij} \cdot Dt_{ij}$$

3) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna enako kot na novogradnjo.

4) Komunalni prispevek se na območju, ki je predmet investicije v izgradnjo komunalne opreme odmeri na podlagi za to opremo sprejetega programa opremljanja, ki prikaže in obračuna stroške investicije. Stroški za obstoječo – že zgrajeno – komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka.

11. člen

(izračun celotnega komunalnega prispevka)

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{ij}$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP celotni izračunani komunalni prispevek,

KP_{ij} komunalni prispevek, izračunan za posamezno vrsto komunalne opreme, na način iz 9. člena tega odloka.

ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

12. člen

(način odmere komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek pristojni organ občine odmeri z odločbo.

13. člen
(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo.

Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

14. člen
(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

Komunalnega prispevka niso dolžni plačati investitorji naslednjih gradenj:

- pri gradnji komunalne infrastrukture,
- pri gradnji socialnih in neprofitnih stanovanj,
- pri gradnji objektov za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in
- pri gradnji objektov, ki se financirajo ali sofinancirajo iz občinskega proračuna pri čemer se oprosti enak delež komunalnega prispevka, kot ga v investiciji predstavlja občinski vložek.

V primeru, da zavezanec z dokazili dokaže svoj vložek pri gradnji javne komunalne infrastrukture se ga oprosti oz. se mu zniža komunalni prispevek v višini njegovega revaloriziranega vložka.

Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen
(obravnava že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

Vloge za odmero komunalnega prispevka, ki so bile vložene pred veljavnostjo tega odloka, se rešujejo v skladu s predpisi, ki so veljali v času vložitve vloge.

16. člen
(stroški priključevanja)

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

17. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o komunalnem prispevku na območju Občine Kanal ob Soči (Uradne objave Primorskih novic, 19/03) iz dne 23.5.2003.

18. člen
(začetek veljavnosti)

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

Številka:
Datum:

Občina Kanal ob Soči
Župan
Andrej Maffi

2. PREGLED STANJA NA PODROČJU KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek občine v RS poznajo že dalj časa, saj predstavlja pomemben namenski vir za gradnjo komunalne opreme. Način njegovega obračunavanja pa je vse do danes po posameznih občinah različen. Tako občine komunalni prispevek obračunavajo od površine gradbene parcele, površine objekta, od števila objektov (na objekt), komunalnega prispevka ne obračunavajo, ipd. To pomeni, da ni enotnega načina obračunavanja komunalnega prispevka za celotno območje RS. Kakor vemo, pa predstavlja komunalni prispevek poplačilo dejanskih stroškov izgradnje komunalnega omrežja, katerega zagotovi lokalna skupnost in s tem posameznemu zavezancu omogoči dostop do komunalno opremljenega zemljišča. Tako bi vsaj moralo biti. Vendar to ni edini problem. Naslednji problem predstavlja dejstvo, da je znesek komunalnega prispevka po občinah različen. Ta razlika se kaže v več deset-kratniku njegovega zneska, medtem ko gradnja infrastrukture v različnih pogojih gradnje in gostote poselitve izkazuje zgolj nekaj-kratnik zneska. To pomeni, da komunalni prispevek po občinah ni neposredno povezan z dejanskimi stroški izgradnje komunalne opreme, temveč sledi politiki občin, ki samostojno (ne glede na vrednost izgradnje komunalne opreme) določajo njegovo višino.

S spremembo zakonodaje na tem področju leta 2003, ko je začel veljati Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1 Ur.l. RS, št 110/02), se je zakonodajalec odmere komunalnega prispevka lotil na novo. Vzpostaviti je želel nov – stroškovni princip odmere komunalnega prispevka, ki ga je sicer uvedel že Zakon o stavbnih zemljiščih leta 1997, katerega določil pa občine niso upoštevale in so komunalne prispevke obračunavale na način, ki je bil takrat predviden kot začasno možnost. Zakon o urejanju prostora je tako določil nova merila za odmero komunalnega prispevka, katere bi morale občine, če bi hotele komunalni prispevek v prihodnosti obračunavati, upoštevati. Na podlagi zakona sta bila sprejeta še dva podzakonska akta, ki sta zadeve še dodatno razjasnila in utemeljila. Tako sta predpisa, ki urejata področje odmere komunalnega prispevka Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (U.l. RS, št. 80/07) ter Pravilnik za odmero komunalnega prispevka (U.l. RS št. 95/07). Zakon o urejanju prostora danes ne velja več. Nadomestil ga je Zakon o prostorskem načrtovanju (U.l. RS; št.33/07), kateri pa je do izdaje novih predpisov v veljavnosti zadržal podzakonska akta, sprejeta na podlagi ZUreP-a. Novi zakon tudi ni spremenil osnovnih predpostavk, ki jih je uvedel Zakon o urejanju prostora, temveč je ta določila bolj podrobno določil.

Bistvena razlika med obstoječimi predpisi občin in predpisi, ki se pripravljajo na podlagi nove zakonodaje je, da se sedaj uvaja pojem obračunskih stroškov, ki pomeni strošek, kateri bi nastal, če bi obstoječo komunalno opremo, ki se že uporablja, zgradili na novo. Ta način zagotavlja realno ovrednotenje obstoječe komunalne opreme, ki se nato prerazporedi na površine objektov in zemljišč, katere opremlja. To pomeni, da posameznik ob plačilu komunalnega prispevka plača zgolj sorazmerni del stroškov za tisto komunalno opremo, katero bo dejansko uporabljal. To je pri nekaterih občinah veljalo že sedaj, problem pa je predstavljalo dejstvo, da je bila odmera komunalnega prispevka v mestnih središčih praviloma najdražja.

[Upoštevati je potrebno, da popolnoma točen znesek, ki bi nastal z izgradnjo posameznega omrežja to le ni, se mu pa skuša kar najbolj približati. Napaka nastane predvsem zaradi nepopolnih podatkov tako katastra vodov, kot tudi katastra zemljiških parcel in evidence katastra stavb. Poleg tega je potrebno razumeti, da je omrežje kompleksen sistem in dva posamezna odseka na podobni lokaciji, podobne dimenzije ter podobne dolžine, večinoma nikoli ne prispevata enakih stroškov izgradnje, saj so ti stroški odvisni poleg osnovnih parametrov še od vrste geološke podlage, števila križanj, zaščite kulturne dediščine, izvajanja

arheoloških raziskav, stroškov odkupa in služnosti zemljišč, organiziranosti izvajalca in nenazadnje od dumpinških do prenapihnenih investicijskih vrednosti projektov iz neznanih razlogov ter še zaradi drugih nepoznanih razlogov. To pomeni, da je naša predpostavka vrednosti infrastrukture približna vrednost izvedbe primerljive infrastrukture enakih parametrov danes na trgu, ki pa se, kot je že napisano, kar najbolj poskuša približati realni vrednosti.]

Sedaj bo odmera komunalnega prispevka drugačna, saj iz stroškovnega principa izhaja dejstvo, da je gradnja na strnjenih zemljiščih praviloma cenejša od gradnje na območju razpršene poselitve. Iz tega določila izhaja možnost, da se določijo obračunska območja za posamezno komunalno opremo, ki združijo območja, na katerih se zagotavlja enaka izkoriščenost in gostota vodov. Pa tudi poselitev tega območja mora prikazovati nek enakomerni vzorec. Z vpeljavo obračunskih območij pa prihaja tudi do bistvenih razlik vrednosti posamezne komunalne opreme na obračunskih območjih, kar pomeni različne zneske komunalnega prispevka.

3. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

3.1. Pojmi in kratice

| | |
|---------------------------------------|---|
| NPR | načrt razvojnih programov občine; |
| GP | gradbena parcela objekta; |
| NTP | neto tlorisna površina objekta; |
| KP _i | komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture; |
| A _{parcela} | površina parcele; |
| A _{tlorisna} | neto tlorisna površina objekta; |
| D _p | delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min 0.3, max 0.7) |
| D _t | delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min 0,3, max 0,7) |
| D _{pi} + D _{ti} = 1 | Če odlok ne določi drugače je razmerje D _{pi} : D _{ti} = 0,5 : 0,5 |
| K _{dejavnosti} | Faktor dejavnosti (min 0,7, max 1,3) Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0 |
| C _{p_{ij}} | obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme |
| C _{t_{ij}} | obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne infrastrukture |
| i | posamezna vrsta komunalne opreme |
| j | posamezno obračunsko območje |

3.2. Podatki o naročniku

3.2.1. Naročnik

Naročnik programa opremljanja je:

Občina Kanal ob Soči
Trg svobode 23
5213 Kanal

Župan: Andrej Maffi

Identifikacijska številka za DDV: SI88524671

tel.: (05) 398-12-00

fax: (05) 398-12-23

3.2.2. Izdelovalec

Izdelovalec programa opremljanja je:

TerraGIS d.o.o
Cesta na Brdo 85
1000 Ljubljana

Direktor: Igor Martinšek

Identifikacijska številka za DDV: SI33570728

tel.: (01) 25-60-990

fax: (01) 25-60-991

3.3. Namen izdelave programa opremljanja

Program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS št. 33/07) in v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l.RS št. 80/07) ter Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07) za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo, ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna. Program opremljanja se sprejme v obliki odloka.

Namen programa opremljanja je tako opisati obstoječo komunalno infrastrukturo obravnavanega območja, določiti obračunska območja, t.j. območja na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano infrastrukturo oziroma območje njegove uporabe ter določiti merila in pogoje za izračun komunalnega prispevka. Območje investicije se lahko deli na več območij, če le-ta zavzema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja.

Program opremljanja za obstoječo infrastrukturo se bo izdelal za območje celotne občine in določa pogoje ter merila za odmero komunalnega prispevka na območjih z že zgrajeno komunalno infrastrukturo ter pogoje in merila za višino plačila stroškov v okviru komunalnega prispevka. Komunalni prispevek pa se za priključevanje na že zgrajeno komunalno infrastrukturo lahko zaračunava le, če program opremljanja vsebuje:

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

3.4. Opis območja opremljanja

Program opremljanja je izdelan za območje celotne občine Kanal ob Soči in določa nadomestitvene stroške za že zgrajeno komunalno infrastrukturo. Program vključuje območja naselij:

Ajba, Anhovo, Avče, Bodrež, Čolnica, Deskle, Dobljar, Goljevica, Gorenja vas, Jesen, Kal nad Kanalom, Kambreško, Kamena nad Ložicami, Kanal, Kanalski vrh, Krstenica, Levpa, Lig, Morsko, Paljevo, Plave, Prilesje pri Plavah, Ravna, Ročinj, Seniški Breg, Ukanje, Zagomila, Zagora, Zapotok.

Naselja, ki so bila z odloki občinskega sveta razdeljena ali ustanovljena:

1. naselje Gorenje Nekovo,
2. naselje Dolenje Nekovo

obe naselji sta nastali na območju naselja Ajba (Odlok o spremembi območja naselja Ajba in o ustanovitvi naselij Gorenje Nekovo in Dolenje Nekovo (Uradne objave PN, št. 23/2006);

3. naselje Robidni Breg,
4. naselje Gorenje Polje,
5. naselje Močila in
6. naselje Ložice,

naselja so nastala na območju naselja Anhovo - Odlok o spremembi območja naselja Anhovo ter o ustanovitvi novih naselij Robidni Breg, Gorenje Polje, Močila, Ložice, Goljevica in Kamenca nad Ložicami (Uradne objave PN, št. 23/2006).

Le-te geodetska uprava še ni razdelila geografsko. Geodetsko upravo res zavezuje rok za izvedbo, vendar po njihovih pojasnilih tega še niso storili zaradi povečanega obsega del pri popisu nepremičnin. Do takrat ostaja uradna razdelitev naselij taka kot je razvidna iz spiska na vrhu strani. Sama administrativna razdelitev na naselja v ničemer ne vpliva na komunalno opremo ali višino odmere komunalnega prispevka, ker se za določitev komunalne opreme in višino odmere upošteva definirana območja, ki so sestavni del odloka.

Na območju živi po zadnjem popisu 5.986 prebivalcev in se razprostira na 146,5 km².

Skupna površina vseh poselitvenih območij je: 3.700.153 m² od tega

| | |
|---------------------------------|----------------------------|
| - območje stanovanjske gradnje | 2.307.890 m ² , |
| - območje industrijske gradnje | 553.898 m ² , |
| - nezazidano zazidljivo območje | 838.365 m ² . |

Pri obračunu stroškov na enoto so izvzeta poselitvena območja, ki so opredeljena kot poselitvena, vendar so nezazidana. Skupna površina zazidanega poselitvenega območja znaša 2.861.788 m².

3.5. Podlage za izdelavo programa opremljanja

Pravno podlago za program opremljanja predstavljajo naslednji predpisi:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS št. 33/07),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l.RS št. 80/07),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l.RS št. 95/07),
- Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l.RS št. 100/05 – UPB) in
- Statut občine Kanal ob Soči (Uradne objave Primorske novice, št. 41/03, 30.10.2003)

Program opremljanja vsebuje v skladu z 9. členom uredbe samo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine. Če bo občina v prihodnosti imela investicije v komunalno opremo, ki presegajo v tem dokumentu zajeto opremo in/ali obračunska območja bo lahko naredila bodisi dopolnitev tega programa opremljanja ali pa urejala plačila komunalnega prispevka s parcialnimi programi opremljanja na posameznih območjih. Ker v tem trenutku občina ne more podati natančnejše ocene in terminskega plana o svojih investicijskih aktivnostih v prihodnjih letih, morebitna uvrstitev te še neobstoječe infrastrukture pa bi pomenila, da morajo zavezanci tudi zanjo plačati komunalni prispevek, za občino pa bi to pomenilo zavezo zgraditve le-te, se je občina odločila za odmero komunalnega prispevka samo za obstoječo komunalno opremo.

4. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

V okviru programa opremljanja se pod pojmom komunalna infrastruktura urejajo objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti služijo svojemu namenu. S tem programom opremljanja se ureja že zgrajeno kanalizacijsko in vodovodno omrežje, ceste, čistilne naprave ter javna razsvetljava.

4.1. Opis stanja obstoječe komunalne infrastrukture

4.1.1. Vodovod

Vodovodno omrežje občine je izredno razvejano in deluje v večih med seboj nepovezanih sistemih. Večina vodovodnega sistema je starejšega datuma, pri čemer v mnogih primerih ni poznana povsem natančna lokacija položenih vodov, kar močno otežuje našo nalogo. Prav tako niso poznani vsi tehnični podatki oziroma so ti praviloma nepopolni, posebej pri starejših vodih.

Grobo razdelitev je moč opraviti na dva sistema, ki napajata območji Kanala oz. Deskel in na večje število vaških vodovodov, ki napajajo dokajšen del prebivalstva občine na periferiji, ki so lokalnega značaja in so praviloma namenjeni le nekaj naseljem v ožjem območju.

Ocenjena skupna dolžina vseh vodovodnih vodov, ki jih je gradila občina oz. so v njenem upravljanju znašajo 70.000 metrov.

Primarni vodi v sistemu vodovoda Kanal so iz azbesta in cementa/jekla (cca 50:50), medtem ko je sistem Deskle v približno tretjinskih deležih (33:33:33) sestavljen iz azbestnih, cementnih/jeklenih oz. plastičnih (PEHD/PVC) vodov.

Za ostale vode, posebej v manjših sistemih in sekundarnih vodih ne obstajajo zanesljivi podatki.

4.1.2. Kanalizacija in čistilna naprava

Zgradbo kanalizacijskega omrežja v Kanalu ob Soči pogojuje lega čistilne naprave ter odnosno od njene lege relief terena.

Čistilne naprave so v:

- Kanalu, kapaciteta 2.000 PE, leto izgradnje 2004,
- Dobljarju,
- Desklah (nova predvidena za 2008-2009), 1.700 PE (obstoječa biomehanska v slabem stanju)
- Močilah pri Anhovem.

Gradnjo čistilnih naprav in kanalizacijskega omrežja je v prvi vrsti financirala sama Občina Kanal ob Soči, s pomočju sredstev Ministrstva za okolje in prostor, sredstev programa PHARE, sredstev EU (razpis Službe vlade RS za lokalno samoupravo in regionalno politiko) in v nekaterih primerih tudi gospodarskih subjektov, kar je upoštevano pri vrednotenju. Finančne podrobnosti so v poglavju o obračunskih stroških.

Ocenjena skupna dolžina kanalizacijskih vodov je 40.337 metrov. Trenutno imajo kanalizacijo naselja (ali deli le-teh) v Ajbi, Anhovem, Avčah, Desklah, Doblarju, Gorenji vasi, Kambrškem, Kanalu, Levpi, Ligu, Morskem, Plavah in Ročinju.

Obstoječe kanalizacijsko omrežje se je gradilo v različnih časovnih obdobjih. Mnogi vodi so speljani v mešanih sistemih, pri čemer se večinoma zaključujejo v eni od obstoječih čistilnih napravah, čeprav to ne drži za čisto vse primere.

Občina nima javne gospodarske službe, ampak s kanalizacijo upravlja sama v okviru režijskega obrata.

4.1.3. Ceste

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

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

- državno cestno omrežje in
- občinsko cestno omrežje.

Državno cestno omrežje spada pod pristojnost Direkcije Republike Slovenije za ceste (DRSC) in Družbo za avtoceste Republike Slovenije (DARS). Četudi so občine dolžne na svojem območju vzdrževati določene elemente državne ceste, kategorija državnih javnih cest ne spada v stroške, ki se obračunavajo s komunalnim prispevkom.

Financiranje izgradnje občinskih javnih cest je v pristojnosti občin in se financira iz komunalnega prispevka oz. drugih virov. Občinske javne ceste se delijo na:

- lokalne ceste – LC,
- javne poti – JP,
- javne poti za kolesarje – KJ,
- nekategorizirane ceste.

Od katerih se LC na območju mest in naselij z uvedenim uličnim sistemom delijo na LZ in LK.

Pomen posamezne kategorije občinske ceste je določen v Zakonu o javnih cestah. Tako za občinske ceste velja:

- LC je občinska cesta, ki povezuje naselja v občini z naselji v sosednjih občinah ali naselja in dele naselij v občini med seboj in je pomembna za navezovanje prometa na javne ceste enake ali višje kategorije,
- LG je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje državne ceste skozi mesto namenjena prometnemu povezovanju mestnih območij in četrti; skladno s predpisi o varnosti cestnega prometa je na njej lahko dovoljena višja hitrost od splošne omejitve hitrosti v naselju,
- LZ je občinska cesta, ki je namenjena zbiranju in navezovanju prometnih tokov iz posameznih območij ali četrti mest in delov naselij, na ceste višjih kategorij,
- LK je občinska cesta, ki je kot nadaljevanje cest višje kategorije namenjena dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseske blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih ali četrtih mest in delih naselij,
- JP je občinska cesta, ki ne izpolnjuje elementov, ki so predpisani za LC ali pa je namenjena samo določenim vrstam udeležencev v prometu (krajevne in vaške ceste ali poti, poti za pešce, kolesarje, jezdece, gonjače ali podobno),
- nekategorizirana cesta je vsaka prometna površina, ki ni kategorizirana kot javna cesta in na kateri se opravlja promet na način in pod pogoji, ki jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljalec te prometne površine.

V občini Kanal ob Soči je lokalno cestno omrežje sestavljeno na naslednji način:

- lokalne ceste (LC) med naselji v občini ter med naselji v občini in naselji v sosednjih občinah – 111.440 m,
- ceste (LK) znotraj naselij – 10.138 m,
- javne poti (JP) v naseljih in med naselji – 77.262 m,
- Skupaj 198.840 m.

Glede na material je struktura sledeča:

- asfalt – 114.817 m,
- bitodrobir – 1.184 m,
- beton – 2.170 m,
- makadam – 80.669 m.

4.1.4. Javne površine

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

4.1.5. Plinovodno omrežje

V občini ni javnega plinovodnega omrežja na katerega bi bila priključena gospodinjstva ali gospodarski subjekti, zato občina iz tega naslova ne more pobirati komunalnega prispevka. Salonit Anhovo ima v svoji lasti omrežje industrijskega plina, ki ga uporablja za lastne potrebe.

4.1.6. Javna razsvetljava

Glede na občinsko bazo imajo vsa naselja in zaselki v občini javno razsvetljavo.

V celotni občini je nameščenih 833 svetilk javne razsvetljave, konkretno po naseljih:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| - Ajba | 20 svetilk, |
| - Anhovo | 132 svetilk, |
| - Avče | 24 svetilk, |
| - Bodrež | 18 svetilk, |
| - Čolnica | 3 svetilke, |
| - Deskle | 102 svetilki, |
| - Doblar | 35 svetilk, |
| - Goljevica | 2 svetilki, |
| - Gorenja vas | 23 svetilk, |
| - Jesen | 1 svetilka, |
| - Kal nad Kanalom | 57 svetilk, |
| - Kambreško | 31 svetilk, |
| - Kanal | 115 svetilk, |
| - Kanalski vrh | 14 svetilk, |
| - Krstenica | 4 svetilke, |
| - Levpa | 35 svetilk, |
| - Lig | 25 svetilk, |
| - Morsko | 45 svetilk, |
| - Paljevo | 3 svetilke, |
| - Plave | 48 svetilk, |
| - Prilesje pri Plavah | 5 svetilk, |
| - Ravna | 1 svetilka, |
| - Ročinj | 53 svetilk, |
| - Seniški Breg | 14 svetilk, |
| - Ukanje | 15 svetilk, |
| - Zagomila | 2 svetilki, |
| - Zagora | 3 svetilke, |
| - <u>Zapotok</u> | <u>3 svetilke,</u> |
| - SKUPAJ | 833 svetilk. |

V obračunu bodo upoštevani tisti objekti, ki bodo dejansko imeli javno razsvetljavo v neposredni bližini.

4.1.7. Ravnanje z odpadki

Občina ni imela neposrednih vlaganj v deponijo. Komunalni odpadki se vozijo na deponijo Stara gora v občini Nova Gorica. Odvoz vrši KP Novo Gorica, ki pobira takso, katera je bila refundirana v izgradnjo deponije v Stari gori. Iz tega razloga občina iz tega naslova ne bo pobirala komunalnega prispevka.

4.2. Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture

Obračunsko območje je območje investicije, na katerem se zagotavlja priključevanje na načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njegove uporabe. Celotno območje, ki se opremlja na podlagi investicije je lahko razdeljeno na več obračunskih območij, če območje investicije zajema več geografsko in funkcionalno zaokroženih območij z ločenimi območji možnega priključevanja. Hkrati pa velja tudi priporočilo iz uredbe, ki pravi, da se »za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine«.

Ta program opremljanja ne obravnava nobenega območja opremljanja, ki bi imelo za interno komunalno infrastrukturo določeno obračunsko območje, ki bi sovpadalo z mejami lokacijskega načrta.

4.2.1. Vodovod

Kanalsko vodovodno omrežje s svojo zgradbo sicer omogoča vzpostavitev večih obračunskih območij, vendar pa je vprašanje smiselnosti te odločitve, saj za mnoge vode niso znani ustrezni tehnični podatki, na podlagi katerih bi lahko dovolj strokovno opravili diferenciacijo. Prav tako bi se pokazalo, da je gostota infrastrukture najgostejša znotraj samega naselja Kanal oz. obratno, da je infrastruktura pričakovano dražja na periferiji, kjer so vodi daljši, porabnikov pa manj. V končni fazi pa vsi porabniki enako dobivajo vodo iz pip in se ne sprašujejo, kako daleč je tekla do njih. Iz tega razloga obravnavamo samo eno obračunsko območje za vodovod. Pri tem poudarjamo, da obstajajo tudi območja, kjer vodovoda še vedno ni.

4.2.2. Kanalizacija in čistilna naprava

Osnovna ideja za postavitve obračunskega območja je tu podobna kot pri vodovodu, kar pomeni, da obravnavamo samo eno območje. Obstoječe kanalizacijsko omrežje je razmeroma razgibano, kar bi sicer omogočilo postavitve večjih obračunskih območij, vendar bi glede na nedosegljivost nekaterih tehničnih podatkov to bilo težko narediti na način, v katerem bi bili vsi uporabniki upoštevani na enakovreden način.

Obračunsko območje obsega naselja Ajba, Anhovo, Avče, Deskle, Doblar, Gorenja vas, Kambreško, Kanal, Levpa, Lig, Morsko, Plave in Ročinj.

Glede na to, da številni objekti še niso priklopljeni oz. infrastruktura še ni zgrajena poudarjamo, da bodo zavezanci za plačilo plačali svoj del komunalnega prispevka za kanalizacijo šele takrat, ko bodo dejansko priklopljeni, ne glede na to, da njihov objekt že sedaj stoji v naselju, ki je opredeljeno kot obračunsko območje.

4.2.3. Ceste

Koncept postavitve obračunskih območij za cestno omrežje je deloma drugačen kot pri obeh komunalnih vodih. Razlika nastopi predvsem pri cestah znotraj naselij, ki zavzemajo delež vrednosti vseh cest, v osnovi pa so namenjene predvsem prebivalcem teh naselij. Prav tako so razlike med kvaliteto cest med posameznimi naselji. Obstaja pa tudi drugačen pogled, ki pravi, da je v osnovi celotno cestno omrežje javno in namenjeno vsem in ga kot takega tudi lahko vsi uporabljajo, zato ne bi bilo primerno, da zanj uporabniki plačujejo različne komunalne prispevke. Občina Kanal ob Soči je kljub razgibanosti in geografski velikosti po prebivalstvu razmeroma majhna brez izrazitega populacijskega centra, kar pomeni, da bi težko potegnili jasno črto med območji. Iz tega vzroka se je občina odločila, da celotno območje občine predstavlja eno obračunsko območje.

4.2.4. Javna razsvetljava

Za razliko od cestnega omrežja pri javni razsvetljavi ne moremo govoriti o kvaliteti le-te ampak lahko zgolj ugotavljamo, ali je oz. ali je ni. Iz tega razloga obravnavamo samo eno obračunsko območje za javno razsvetljava. To obračunsko območje obsega vsa naselja v občini, saj imajo vsa vsaj na nekaterih delih javno razsvetljava.

Pri tem poudarjamo, da bodo dejanski zavezanci le tisti, ki bodo javno razsvetljava dejansko imeli, saj naselja niso v celoti opremljena z razsvetljava.

4.3. Površine obračunskih območij

4.3.1. Vodovod

Površina obračunskega območja za vodovod je naslednja:

| Obračunsko območje | Površina gradbenih parcel (m ²) | Neto tlorisna površina (m ²) |
|--------------------|---|--|
| 1 | 1.946.716 | 277.785 |

4.3.2. Kanalizacija in čistilna naprava

Površina obračunskega območja za kanalizacijo in čistilno napravo je naslednja:

| Obračunsko območje | Površina gradbenih parcel (m ²) | Neto tlorisna površina (m ²) |
|--------------------|---|--|
| 1 | 1.807.123 | 258.872 |

4.3.3. Ceste

Površina obračunskega območja za ceste je naslednja:

| Obračunsko območje | Površina gradbenih parcel (m ²) | Neto tlorisna površina (m ²) |
|--------------------|---|--|
| 1 | 2.861.788 | 386.989 |

4.3.4. Javna razsvetljava

Površina obračunskega območja za javno razsvetljavo je naslednja:

| Obračunsko območje | Površina gradbenih parcel (m ²) | Neto tlorisna površina (m ²) |
|--------------------|---|--|
| 1 | 2.415.305 | 325.411 |

4.4. Skupni stroški obstoječe komunalne infrastrukture

Skupni stroški so opredeljeni v Uredbi o vsebini programa opremljanja:

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

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

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

Občina sama določi tisti način ugotavljanja skupnih stroškov, za katerega občina meni, da predstavlja realno vrednost. Glede na to, da v tem programu opremljanja obravnavamo tudi infrastrukturo, ki je stara desetletje in več, je edina možna metoda za pridobitev ustreznih podatkov metoda iz četrte alineje.

Pri tem je uporabljena formula iz 15. člena uredbe:

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

pri čemer oznake pomenijo

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

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

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

V primerih, kjer niso znane natančne cene izgradnje je v skladu z zakonom uporabljena zgoraj opisana metoda.

4.4.1. Vodovod

Stroške vodovodnega omrežja izračunamo s seštetimi dolžinami vodov, katerim predpostavimo gradbene stroške izgradnje po posameznih presekih. Pri tem upoštevamo tudi tehnične podatke (premer, globina ipd.) za vode, kjer so le-ti poznani. Večji presek cevi pomeni ponavadi tudi večjo globino, kar oboje prispeva k višjemu strošku. Za vode, za katere so nam poznani stroški izgradnje (gre predvsem za vode novejšega datuma) je upoštevan točen znesek, za ostale pa je narejena ocena.

V zadnjem obdobju je bila med drugim izvedena investicija v rekonstrukcijo razdelilnega sistema v dolžini 466 m v vrednosti 94.783 EUR.

Vrednost ostalih vodov ter vodovodne infrastrukture (jaški, vodohrani, hidranti, ventili...) je ocenjena glede na znane tehnične podatke.

Skupni stroški za vodovod za celotno obračunsko območje so ocenjeni na **2.380.000 EUR**.

4.4.2. Kanalizacija in čistilna naprava

Strošek kanalizacije izračunamo na enak način kot za vodovod, s tem, da je kanalizacija v povprečju mlajša, kar omogoča natančnejšo oceno. Žal je izgradnja kanalizacije tudi bistveno dražja od vodovoda – to posebej velja za primarne kolektorje – tako da je kljub temu, da je precej krajša cenovno dražja od vodovoda. Poleg samih vodov so tu seveda tudi čistilne naprave, ki tudi pomembno prispevajo svoj delež.

Za naslednje postavke iz zadnjega obdobja so znani stroški izgradnje:

| | | |
|---|---------|---------------|
| - kanalizacija Srednji Doblar, vključno s sekundarnimi priključki | 650 m | 119.971 EUR |
| - čistilna naprava Kanal in zbirni kanalizacijski kanal | 2000 PE | 1.305.108 EUR |
| - čistilna naprava Deskle in 979 m povez. kanala Gornje Deskle | 1700 PE | 1.953.000 EUR |

Vrednost ostalih vodov je ocenjena glede na znane tehnične podatke.

Skupni stroški za kanalizacijo in čistilne naprave za celotno obračunsko območje so ocenjeni na **4.840.440 EUR**.

4.4.3. Ceste

Tako kot pri ostali infrastrukturni opremi tudi pri cestah podajamo oceno na podlagi znanih podatkov iz bližnje preteklosti in ocenjene vrednosti gradnje glede na znane tehnične podatke. Pri tem nam do neke mere olajša delo kategorizacija cest in javnih poti.

Znani so nam podatki o ceni gradnje za naslednje postavke:

- | | | |
|---|---------|-------------|
| - asfaltiranje makadamskih vozišč v občini 2005 | 2.000 m | 157.068 EUR |
| - asfaltiranje makadamskih vozišč v občini 2006 | 4.850 m | 525.628 EUR |

Upoštevano je tudi, da je v občini 40,57% prometnih površin še vedno makadamskih. Gre predvsem za lokalne povezave.

Skupni stroški cestnega omrežja v občini so ocenjeni na **4.771.946 EUR**.

4.4.4. Javna razsvetljava

Občina je imela v zadnjem letu eno investicijo v novo javno razsvetljavo:

- | | |
|--|------------|
| - javna razsvetljava, dolžina 250 m, 7 kosov | 33.940 EUR |
|--|------------|

Podrobna digitalna baza svetilk javne razsvetljave trenutno še ne obstaja v primerni obliki za program opremljanja, zato pa so poznane lokacije javne razsvetljave. Glede na tehnične standarde, opredeljene v naši zakonodaji, je možno izračunati približno število svetil ter nato narediti nadaljno obdelavo glede na znane podatke o starosti in tipih svetil.

Pri analizi niso upoštevana svetila ob cesti, ker so namenjena prometu in ne prav določenemu prebivalstvu, zato bi težko točno določili zavezance za plačilo komunalnega prispevka iz tega naslova. V tem primeru ta del javne razsvetljave ni upoštevan pri izračunu skupnih stroškov.

Velik del svetil v občini je starejšega datuma, pri čemer je povprečna starost ocenjena na 25 let. Za svetilke novejše postavitve so vzeti znani podatki.

V grobem velja naslednji cenik:

- | | |
|---|-------------------|
| - javna razsvetljava na visokih kandelabrih | 1.000 EUR / komad |
| - okrogle svetilke na nižjih drogovih | 400 EUR / komad |
| - svetilke brez droga | 300 EUR / komad |
| - neonske svetilke | 700 EUR / komad. |

Glede na vse znane podatke je nadomestitveni strošek javne razsvetljave na obračunskem območju ocenjen na **336.000 EUR**.

4.5. Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (S_o)

Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunski stroški za posamezno obstoječo komunalno infrastrukturo na obračunskih območjih. To so skupni stroški, katerim so odšteta sredstva, ki so bila vložena v infrastrukturno omrežje iz drugih virov.

Znani so naslednji zunanji vložki v zadnjem času v infrastrukturo v Občini Kanal ob Soči:

| | |
|------------------------------------|---|
| - posodobitev cest v občini 2005 | 35.052 EUR državnih sredstev |
| - posodobitev cest v občini 2006 | 224.959 EUR državnih sredstev |
| - kanalizacijsko omrežje | 36.513 EUR državnih sredstev |
| - ČN Deskle in kanalizacija Deskle | 875.000 EUR služba vlade za lok.samo. |
| - ČN Deskle in kanalizacija Deskle | 275.415 EUR Ministrstvo za okolje in pr. |
| - ČN Kanal in kanalizacija Kanal | 690.750 EUR Phare |
| - ČN Kanal in kanalizacija Kanal | 68.804 EUR Ministrstvo za okolje in pros. |
| - ČN Kanal in kanalizacija Kanal | 43.256 Plastik d.d. |

Obračunski stroški po posamezni vrsti infrastrukture so tako:

| Obračunski stroški v EUR | |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. Vodovod | 2.119.989 |
| 2. Kanalizacija in čistilne naprave | 2.442.980 |
| 3. Ceste | 4.511.935 |
| 4. Javna razsvetljava | 336.000 |

Uredba v svojem 11. členu tudi določa:

»Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške.«

Glede na opredelitev skupnih in obračunskih stroškov to pomeni naslednje deleže skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom.

| | |
|------------------------------------|----------|
| - vodovod | 89,08 %, |
| - kanalizacija in čistilna naprava | 50,47%, |
| - ceste | 94,55 %, |
| - javna razsvetljava | 100 %. |

5. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5.1. Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

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

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

Kjer je:

| | |
|-------------|--|
| $C_p(ij)$ | strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju, |
| $C_t(ij)$ | strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju, |
| $OS(ij)$ | obračunski stroški investicije za določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju |
| $\sum A(j)$ | vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, zmanjšana za površine namenjene objektom grajenega javnega dobra |
| $\sum T(j)$ | vsota površin vseh neto tlorisnih površin na obračunskem območju |

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

| Postavka | C _{pi} | C _{ti} |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Vodovod | 1,09 | 7,63 |
| 2. Kanalizacija in čistilne naprave | 1,35 | 9,44 |
| 3. Ceste | 1,58 | 11,66 |
| 4. Javna razsvetljava | 0,14 | 1,03 |

5.2. Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})

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

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

Občina Kanal ob Soči v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom gradbene parcele in merilom neto tlorisne površine 0,30 : 0,70.

To utemeljujemo s tem, da je obseg obremenjevanja komunalne infrastrukture mnogo bolj odvisen od velikosti samega objekta kot pa od velikosti gradbene parcele na kateri stoji (čeprav tudi ta ni zanemarljiva, še vedno ima ponder 30%).

Poleg tega je tudi obstoječi odlok, po katerem so plačevali občani upoštevali predvsem uporabno površino, tako da je predlagano razmerje še najbližje temu, kar je občina uporabljala že sedaj.

5.3. Faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$)

V skladu s 7. členom Pravilnika lahko program opremljanja določi tudi faktor dejavnosti. Faktor dejavnosti se lahko določi za posamezne vrste objektov glede na pretežno dejavnost. Pri določitvi vrst objektov glede na dejavnosti je potrebno upoštevati predpise o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena.

Faktor dejavnosti se za posamezne vrste objektov določi v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture glede na prevladujočo dejavnost v objektu. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3.

Glede na določbe pravilnika in glede na planirano zazidavo so s tem programom opremljanja določeni naslednji faktorji dejavnosti:

Faktor dejavnosti za kanalizacijsko omrežje in čistilno napravo se določi glede na notranjo dimenzijo (DN) kanalizacijskega priključka, kot to določa spodnja preglednica:

| Dimenzija priključka – notranji premer DN (v mm) | $K_{dejavnosti}$ |
|---|------------------------------------|
| do vključno 150 | 1,00 |
| nad 150 do vključno 200 | 1,15 |
| nad 200 | 1,30 |

Faktor dejavnosti za vodovodno omrežje se določi glede na notranjo dimenzijo (DN) vodovodnega priključka, kot to določa spodnja preglednica:

| Dimenzija priključka – notranji premer DN (v mm) | K_{dejavnosti} |
|---|-------------------------------|
| do vključno 20 | 1,00 |
| nad 20 do vključno 50 | 1,15 |
| nad 50 | 1,30 |

Faktor dejavnosti za področja cest in javno razsvetljavo se določi na naslednji način:

| Vrsta objekta | K_{dejavnosti} |
|---|-------------------------------|
| Sekundarna bivališča | 1,30 |
| Poslovni prostori za pretežno storitveno dejavnost | 1,15 |
| Stanovanjske stavbe | 1,00 |
| Prostori, ki niso navedeni drugje | 1,00 |
| Proizvodni, obrtni in skladiščni objekti | 0,90 |
| Proizvodni, obrtni in servisni objekti na območjih, ki so plansko namenjeni tem dejavnostim | 0,80 |
| Nestanovanjski kmetijski objekti, drugi pomožni gospodarski objekti, preprosti objekti, športni objekti | 0,70 |

5.4. Olajšave za določene kategorije zavezancev

Komunalnega prispevka niso dolžni plačati investitorji naslednjih gradenj:

- pri gradnji komunalne infrastrukture,
- pri gradnji socialnih in neprofitnih stanovanj,
- pri gradnji objektov za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in
- pri gradnji objektov, ki se financirajo ali sofinancirajo iz občinskega proračuna pri čemer se oprosti enak delež komunalnega prispevka, kot ga v investiciji predstavlja občinski vložek.

V primeru, da zavezanec z dokazili dokaže svoj vložek pri gradnji javne komunalne infrastrukture se ga oprosti oz. se mu zniža komunalni prispevek v višini njegovega revaloriziranega vložka.

Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo vseh ali posameznih vrst ne-stanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

5.5. Znižanja komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja

Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec sam zgradil komunalno infrastrukturo, se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka, vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne infrastrukture v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. Podrobnosti o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture, financiranja investicije, podrobnosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo ter druge podrobnosti, ki lahko vplivajo na izgradnjo in financiranje načrtovane komunalne infrastrukture določita občina in zavezanec v »Pogodbi o opremljanju« v skladu s predpisi o urejanju prostora.

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

Če komunalni priključek po dolžini bistveno presega povprečne dolžine priključkov na določenem obračunskem območju oziroma poteka po parcelah, na katerih zavezanec nima lastninske pravice ali izkazane pravice graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, občina in zavezanec skleneta pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi z naknadnim priključevanjem drugih zavezancev na isti priključek. V pogodbi uredita finančne in tehnične pogoje morebitnega naknadnega priključevanja drugih zavezancev ter lastništvo komunalnega priključka.

Vložki, ki so jih občani kolektivno bodisi preko krajevnega samoprispevka ali kako drugače že namenjali za komunalno infrastrukturo se jim ob predložitvi dokazila ustrezno upoštevajo pri obračunu komunalnega prispevka.

5.6. Izračun komunalnega prispevka

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

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

kjer je:

| | |
|------------------------|---|
| KP_{ij} | znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju |
| A_{parcela} | površina parcele |
| A_{tlorisna} | neto tlorisna površina objekta |
| D_p | delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka |
| D_t | delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka |
| $K_{\text{dejavnost}}$ | faktor dejavnosti |
| $C_{p_{ij}}$ | obračunski stroški, preračunani na m ² parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme |
| $C_{t_{ij}}$ | obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne infrastrukture |
| i | posamezna vrsta komunalne opreme |
| j | posamezno obračunsko območje |

Zgornja formula je predpisana z zakonom.

6. PRIMERJAVA Z OBSTOJEČIM ODLOKOM

Obstoječi »Odlok za izračun komunalnega prispevka na območju občine Kanal ob Soči« izhaja iz prejšnjega odloka občine Nova Gorica ter je bil popravljen v letu 2003. Na ta odlok se nanaša tudi »Odlok o (...), o sorazmernem deležu stroškov urejanja stavbnega zemljišča in o povprečni ceni stavbnega zemljišča na območju občine Kanal ob Soči«.

Glavni problem tega odloka je v tem, da s sprejetjem in začetkom veljavnosti nove prostorske zakonodaje – Zakona o prostorskem načrtovanju, Uredbe o vsebini programa opremljanja, Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka – ne ustreza več zakonodaji. Poleg tega je zgrajen na drugačni osnovi obračunavanja komunalnega prispevka, kot si ga je zamislil zakonodajalec. Glavna razlika je v tem, da obstoječi odlok sicer definira končni znesek komunalnega prispevka, ki je vezan na dejansko komunalno opremo, povprečne stroške izgradnje ter površino objekta, vendar pa ne upošteva velikosti gradbene parcele, arbitrarno določa faktorje za individualno in kolektivno rabo in vsebuje tudi komunalno infrastrukturo, za katero po zakonu občina ne sme več obračunavati komunalnega prispevka (npr. telefonsko omrežje, kabelska televizija ipd.).

Obstoječi odlok je stroške definiral na sledeč način:

| Komunalna oprema | Delež | Znesek na m ² uporabne površine v EUR |
|-----------------------------------|-----------|--|
| <i>Individualna raba</i> | | 8,26 |
| - fekalna kanalizacija | 18% | 2,97 |
| - vodovod | 12% | 1,98 |
| - elektrika | 10% | 1,65 |
| - telefonsko omrežje | 7% | 1,16 |
| - plin | 2% | 0,33 |
| - kabelska televizija | 1% | 0,17 |
| <i>Kolektivna raba</i> | | 10,14 |
| - cesta – asfalt/makadam | 25% / 15% | 5,07 |
| - zelene in rekreacijske površine | 6% | 1,22 |
| - javna parkirišča | 5% | 1,01 |
| - meteorna kanalizacija | 5% | 1,01 |
| - javna razsvetljava | 5% | 1,01 |
| - hidranti | 4% | 0,81 |

Prav tako je tudi določal korekcijske faktorje:

k = 0,8 za proizvodne, obrtne in skladiščne objekte,

k = 0,6 za proizvodno-obrtne in servisne objekte na območjih, ki so plansko namenjeni tem dejavnostim,

k = 0,6 za spremembe namembnosti objektov, ko je nova namembnost enaka pretežni oz. planirani rabi območja,

k = 0,2 za kmetijske in gospodarske objekte, namenjene spravilu pridelkov, orodja in kmetijske mehanizacije.

Predlog novega odloka pa prikazuje drugačne osnove. Komunalni prispevek se obračuna glede na dejansko – ocenjeno vrednost posamezne komunalne opreme, ki se nadaljnje loči na posamezna obračunska območja. Določena je tudi ocenjena površina vseh možnih gradbenih parcel in površin objektov, ker ta številka določa podlago za končno odmero komunalnega prispevka.

Ker nova zakonodaja določa nove osnovne predpostavke, tudi sama odmera komunalnega prispevka izkazuje drugačno prerazporeditev zneskov komunalnega prispevka glede na dejansko opremljenost zavezancev.

Primerjava z obstoječim odlok je narejena na podlagi izdanih odločb v preteklem obdobju, posredovanih s strani občinske uprave.

| Primer | Star odlok | Nov odlok |
|--|------------|-----------|
| Deskle, nadzidava garaže v stanovanje, 147,13 m ² vodovod, kanalizacija, cesta | 2.811 EUR | 2.959 EUR |
| Morsko, stanovanjska hiša, 265,30 m ² površine vodovod, cesta, delna olajšava za soudeležbo | 1.477 EUR | 2.164 EUR |
| Gorenja vas, legalizacija stanov. hiše, 177,45 m ² cesta, vodovod zgrajen s strani samega investitorja | 1.109 EUR | 1.515 EUR |

Iz tabele je razvidno, da predlog novega odloka prinaša do neke mere povišanje komunalnega prispevka za nekatere kategorije zavezancev. Gre predvsem za investitorje, ki gradijo razmeroma velike stanovanjske objekte, medtem ko je pri manjših objektih ta razlika minimalna oziroma se na neki točki prevesi v korist novega odloka.

Glede na sedanje stanje so možna odstopanja v obe smeri, pri čemer je odstopanje v škodo (t.j. višji komunalni prispevek) za tiste, ki imajo nadpovprečno velike objekte in obratno (t.j. nižji komunalni prispevek) za tiste, ki gradijo manjše objekte.

Glede na povsem nov koncept obračunavanja komunalnega prispevka ni moč podati povsem enoznačnega odgovora, ali je ta predlog odloka bolj ali manj ugoden za zavezance, saj je to odvisno od posameznega primera, pri čemer opozarjamo na velike razlike že v izhodiščih obeh izračunov. To so sledeča:

- stari odlok privzema kot osnovo izračunu samo površino objekta, ki jo korigira s stopnjo opremljenosti zemljišča po pravilniku iz leta '87, medtem ko novi zakon že kot vhodno postavko zahteva tudi gradbeno parcelo,
- občina je imela prej povsem proste roke pri določanju faktorjev dejavnosti, tako je lahko za npr. kmetijske objekte določila minimalni faktor 0,2. To je sedaj izrecno prepovedano, vladna uredba pa dovoljuje minimalni faktor 0,7. To pomeni, da se bo komunalni prispevek podražil za vse tiste, ki so bili sedaj v razredih, ki so uporabljali nižje faktorje,
- v starem odloku so navedeni faktorji za plin, kabelsko televizijo, hidrante, javna parkirišča, meteorno kanalizacijo, javne površine, telefon, elektriko... ki jih v novem odloku ni, pri čemer marsikatera od navedenih postavk ni več definirana kot javna infrastruktura, za nekatere pa obstajajo tudi sodbe ustavnega in vrhovnega sodišča, ki izrecno prepovedujejo pobiranje komunalnega prispevka za njih (npr. za telefon).

7. GRAFIČNE PRILOGE

(v posebni datoteki)