

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09-ZPNačrt-A, 80/10-ZUPUDPP (106/10-popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12-ZPNačrt-B in 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12, 35/2013-Skl.US:U-I-43/13-8), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 15. člena Statuta Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/2007) je Občinski svet Občine Straža na ..... redni seji, dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Straža**

#### **I. SPLOŠNI DOLOČBI**

##### **1. člen** (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: program opremljanja) in podlage za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Straža, ki so določene v programu opremljanja. Program opremljanja je na vpogled na sedežu Občine Straža.

(2) Program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- izračunane skupne in obračunske stroške po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere parcele in na enoto mere neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, kot so: razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine, faktor dejavnosti objekta,
- olajšave in oprostitve za določene kategorije objektov,
- način plačila komunalnega prispevka.

##### **2. člen** (predmet komunalnega prispevka)

(1) Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi zahtevni, manj zahtevni in nezahtevni objekti na območju občine Straža, ki:

- se bodo prvič opremljali z vodovodnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem, omrežjem cest in/ali objekti zbiranja komunalnih odpadkov,
- bodo povečevali neto tlorisno površino,
- bodo spremenili namembnost.

(2) Komunalni prispevek se za gradnjo enostavnega objekta ne odmeri.

## II. PODLAGE IN MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 3. člen (pomen pojmov in kratic)

(1) V tem odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

a) Komunalna oprema to tem odloku so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

b) Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

c) Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezanec.

d) Za parcelo po tem odloku se šteje zemljiška parcela ali njen del, na katerem je možno graditi objekt oziroma je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

e) Neto tlorisna površina objekta je vsota tlorisnih površin vseh prostorov objekta in se izračuna po SIST ISO 9836. Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo neto tlorisne površine vseh obstoječih objektov ter dopustne neto tlorisne površine na še nezazidanih parcelah, predvidenih na podlagi prostorskega akta občine.

f) Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

g) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki objekt na novo priključuje na komunalno opremo, ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

(2) V tem odloku uporabljene kratice imajo naslednji pomen:

$KP_{ij}$  ..... znesek komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalneopreme na posameznem obračunskem območju

$A_{parcela}$  ..... površina parcele

$A_{tlorisna}$  ..... neto tlorisna površina objekta

$Dp$ ..... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$Dt$ ..... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{dejavnosti}$ ... faktor dejavnosti objekta

$Cp_{ij}$ ..... obračunski stroški, preračunani na  $m^2$  parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme

C<sub>tj</sub>..... obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme  
i ..... posamezna vrsta komunalne opreme  
j ..... posamezno obračunsko območje

#### 4. člen (obračunsko območje)

(1) Območja opremljanja s posamezno komunalno opremo so prikazana v kartografskem delu programa opremljanja:

Karta 1 – Vodovod - Pregledna karta obračunskih območij;  
Karta 2 – Kanalizacija - Pregledna karta obračunskih območij;  
Karta 3 – Ceste - Pregledna karta obračunskih območij;  
Karta 4 – Objekti ravnanja z odpadki - Pregledna karta obračunskih območij;

(2) 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 ni mogoče uporabljati, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.

(3) Če je ob odmeri komunalnega prispevka ugotovljeno, da objekt, ki je predmet odmere, ima možnost priključevanja na posamezno komunalno opremo, ki pa s programom zanj ni določena, se komunalni prispevek odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s komunalno opremo.

#### 5. člen (merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se odmeri z upoštevanjem naslednjih meril:

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

#### 6. člen (površina parcele)

(1) Površina parcele se za objekte, za katere se pridobiva gradbeno dovoljenje, povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, za ostale objekte pa iz veljavnih prostorskih aktov Občine Straža.

(2) V primerih, ko parcele objekta ni določena, se parcela za odmero komunalnega prispevka določi kot stavbišče objekta, ki se pomnoži s faktorjem 1,5.

(3) Na območjih, ki se urejajo s prostorskimi izvedbenimi akti (občinskim podrobnim prostorskim načrtom) se parcela za odmero komunalnega prispevka določi skladno z grafičnim delom prostorskega akta.

#### 7. člen (neto tlorisna površina objekta)

(1) Neto tlorisna površina objekta je vsota vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836. Za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

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

(3) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

#### 8. člen (razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta)

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

#### 9. člen (dejanska opremljenost objekta s komunalno opremo)

Če pristojni organ občine ne odloči drugače, velja:

(1) Vsak obstoječi ali predvideni objekt je opremljen z vodovodnim in/ali kanalizacijskim omrežjem, če je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja to nedvoumno razvidno oz. če upravljavec posameznega voda izda soglasje za priklop na omrežje. Če mora zavezanec za priklop svojega objekta zgraditi ali izboljšati del javnega vodovodnega in/ali kanalizacijskega omrežja, objekt ni opremljen z vodovodnim in/ali kanalizacijskim omrežjem.

(2) Vsak obstoječi ali predvideni objekt, za katerega se lahko odmeri komunalni prispevek, je opremljen s cestnim omrežjem. Če mora investitor za pridobitev gradbenega dovoljenja zgraditi ali izboljšati del javnega cestnega omrežja, se šteje, da objekt ni opremljen s cestnim omrežjem.

(3) Za izboljšanje javnega omrežja se štejejo vsa dela, ki jih je treba izvesti na javnem vodovodnem, kanalizacijskem ali cestnem omrežju na zahtevo upravljalca z namenom omogočitve priključitve objekta na obstoječe omrežje. Za izboljšanje se ne štejejo dela na individualnem priključku objekta.

(4) Z objekti za ravnanje s komunalnimi odpadki so opremljeni vsi obstoječi ali predvideni objekti na območju občine.

10. člen  
(namembnost objekta in faktor dejavnosti)

(1) Namembnost objekta se upošteva tako, da se za posamezne vrste objektov uporabi različne vrednosti faktorja dejavnosti. Objekti se razvrščajo glede na dejavnosti v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in določitev objektov državnega pomena.

(2) Faktor dejavnosti ( $K_{\text{dejavnosti}}$ ) se skladno s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka določi za vso komunalno opremo, ki jo določa ta odlok in se določi po naslednjih kriterijih:

*Preglednica 1: Določitev faktorjev dejavnosti glede na vrsto objekta*

Oznaka v klasifikaciji objektov CC-SI	Vrsta objekta	$K_{\text{dejavnosti}}$
111	Enostanovanjske stavbe	1,00
112	Večstanovanjske stavbe	
1121	- dvostanovanjske stavbe	1,15
1122	- tri- in večstanovanjske stavbe	1,30
113	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,30
121	Gostinske stavbe	1,30
122	Poslovne in upravne stavbe	1,15
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,30
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	
1241	- postaje, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij	1,15
1242	- garažne stavbe	0,70
125	Industrijske stavbe in skladišča	
1251	- industrijske stavbe	1,00
1252	- rezervoarji, silosi in skladišča	1,00
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	
1261	- stavbe za kulturo in razvedrilo	0,70
1262	- muzeji in knjižnice	0,70
1263	- stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo	0,70
1264	- stavbe za zdravstveno oskrbo	0,70
1265	- stavbe za šport	0,70
127	Druge nestanovanjske stavbe	
1271	- nestanovanjske kmetijske stavbe	0,70
1272	- obredne stavbe	0,70
12722	- pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	0,70
1273	- kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene	0,70

Za vse stavbe, ki po klasifikaciji ne sodijo v nobeno od v tabeli navedenih postavk, velja, da je faktor dejavnosti 1,00.

11. člen  
(skupni in obračunski stroški)

(1) Prikaz skupnih stroškov (Ss) in obračunskih stroškov (Os) obstoječe in nove komunalne opreme je razviden iz preglednice 2.

*Preglednica 2: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov obstoječe in nove komunalne opreme*

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Ss (v €)	Os (v €)
1. Vodovod	VOD	7.463.958	2.500.426
2. Kanalizacija	KAN	8.456.177	3.796.671
3. Ceste	CES	12.269.418	9.717.379
4. Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	165.263	165.263

12. člen  
(časovni načrt)

(1) Predvidena komunalna oprema, ki je že vključena v obračunsko območje po tem programu opremljanja ima naslednji časovni načrt:

a) Kanalizacija Potok-Prapreče:

- pridobitev stvarnih pravic: pridobljene
- projektna dokumentacija: izdelana
- gradnja komunalne opreme: v teku
- uporabno dovoljenje: najkasneje do maja 2014

b) Kanalizacija Jurka vas – črpališče in tlačni vod:

- pridobitev stvarnih pravic: pridobljeno
- projektna dokumentacija: izdelana
- gradnja komunalne opreme: v letu 2014
- uporabno dovoljenje: najkasneje do konca leta 2014

13. člen  
(stroški opremljanja na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine objekta)

(1) Prikaz stroškov opremljanja m<sup>2</sup> parcele (C<sub>p<sub>ij</sub></sub>) in stroškov opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov (C<sub>t<sub>ij</sub></sub>), ki so izračunani iz obračunskih stroškov komunalne opreme iz preglednice 2 ter upoštevanjem velikosti območij opremljanja s posamezno komunalno opremo, ki jih ponazarjajo grafične priloge k programu opremljanja iz 4. člena tega odloka.

*Preglednica 3: Določitev C<sub>p<sub>ij</sub></sub> in C<sub>t<sub>ij</sub></sub> za posamezno vrsto komunalne opreme*

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	C <sub>p<sub>ij</sub></sub> (v €/m <sup>2</sup> )	C <sub>t<sub>ij</sub></sub> (v €/m <sup>2</sup> )
1. Vodovod	VOD	1,150	6,419
2. Kanalizacija	KAN	2,429	11,557
3. Ceste	CES	4,291	23,125
4. Objekti za ravnanje z odpadki	ODP	0,073	0,393

14. člen  
(indeksiranje stroškov opremljanja)

(1) Stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele (C<sub>p<sub>ij</sub></sub>) in stroški opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov (C<sub>t<sub>ij</sub></sub>) s posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja« na naslednji način:

$$\begin{aligned}C_{p_{ij1}} &= C_{p_{ij}} \times I \\C_{t_{ij1}} &= C_{t_{ij}} \times I\end{aligned}$$

pri čemer je I – faktor indeksacije, ki se indeksira na dan uveljavitve programa opremljanja.

### III. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

15. člen  
(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek za novo gradnjo objekta se izračuna tako, da se na podlagi obračunskih območij ugotovi na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna znesek dela komunalnega prispevka. Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

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

(2) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek obračuna enako kot za novo gradnjo.

16. člen  
(posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

(1) V primeru spremembe namembnosti oziroma vrste obstoječega objekta, gradnje novega objekta na mestu prej odstranjenega obstoječega objekta ali spremembe obstoječega objekta (nadzidave, dozidave, rekonstrukcije ipd.) se za izračun komunalnega prispevka upošteva razlika med novim in starim stanjem objekta. V kolikor je vrednost pozitivna, se za objekt obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem primeru pa se komunalni prispevek ne obračuna. Komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

$$KP = KP_{\text{novi stanje objekta}} - KP_{\text{stari stanje objekta}}$$

(2) Komunalni prispevek za novozgrajeno komunalno opremo se lahko na območju, kjer je bila taka investicija izvedena oz. se izvaja, odmeri na podlagi posebnega programa opremljanja, ki je bil sprejet posebej samo za to komunalno opremo in samo za to območje, in

na njem temelječega oz. sprejetega odloka, ki opredeljuje skupne in obračunske stroške ter ostale parametre, potrebne za odmero.

17. člen  
(izračun celotnega komunalnega prispevka)

(1) Skupni komunalni prispevek se izračuna kot vsota vseh komunalnih prispevkov za posamezne vrste komunalne opreme na naslednji način:

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

(2) Seštevek zneskov je komunalni prispevek, ki se ga odmeri zavezancu.

#### IV. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

18. člen  
(način odmere komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se odmeri z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

(2) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca iz prejšnjega odstavka, mora biti zahtevi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

(3) Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne po uradni dolžnosti, potem ko občina od upravne enote prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora biti obvestilu upravne enote priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

(4) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se izda odmerna odločba po uradni dolžnosti.

19. člen  
(izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka)

(1) Rok za izdajo odločbe je 15 dni po prejemu popolne vloge.

(2) Zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

20. člen  
(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)



(1) 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 se določi tudi rok za priključitev objekta na komunalno opremo.

(2) Če se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam, na lastne stroške, delno ali v celoti zgradil komunalno opremo na neopremljenem ali delno opremljenem zemljišču, se ta dogovor sklene s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh pogodbenih strank. S pogodbo se določi predvsem rok zgraditve in priključitve objekta na komunalno opremo.

#### 21. člen

(plačilo komunalnega prispevka)

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora plačati komunalni prispevek v enkratnem znesku v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, razen če ni med občino in zavezancem sklenjena pogodba o medsebojnih razmerjih, v kateri je navedeno drugače. V tem primeru se podrobnosti glede plačila navedejo na odločbi.

(2) Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, pri pristojnem organu upravne enote pa ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila komunalnega prispevka. Vračilo plačanega komunalnega prispevka se na vlogo zavezanca izvede v roku 30 dni. Zavezanec mora k vlogi priložiti ustrezno dokazilo, iz katerega je razvidno, da ni vložil vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ali da mu gradbeno dovoljenje ni bilo izdano ali da mu je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati.

#### 22. člen

(stroški priključevanja)

(1) 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. Stroški izvedbe priključka niso predmet odmere komunalnega prispevka in v celoti bremenijo investitorja.

### V. OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

#### 23. člen

(oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.

(2) Komunalni prispevek se za priključitev obstoječih objektov na novozgrajeno infrastrukturno omrežje lahko odmeri kot obročno plačilo, vendar se mora investitor o tem odločiti že ob vlogi za odmero komunalnega prispevka. Plačilo komunalnega prispevka je možno v največ štirih mesečnih obrokih.

(3) Plačilo komunalnega prispevka se lahko delno ali v celoti oprosti za gradnjo posameznih vrst nestanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, če gre za objekt v splošnem javnem interesu in če tako na predlog župana odloči občinski svet. V tem primeru mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

(4) V primeru gradnje industrijskih objektov iz skupine 125 po enotni klasifikaciji vrst objektov lahko župan s sklepom preloži plačilo komunalnega prispevka za 1 leto po pravnomočnosti odločbe.

## VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 24. člen

(obravnavava že prejetih vlog za odmero komunalnega prispevka)

(1) Postopki za odmero komunalnega prispevka, začetni pred veljavnostjo tega odloka, se končajo po do tedaj veljavnih predpisih.

### 25. člen

(prenehanje veljavnosti)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Straža (Uradni list RS, št. 1/2009).

### 26. člen

(začetek veljavnosti)

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

Občina Straža

Alojz Knafelj, l.r.  
župan

Številka: 007-2/2013-4  
Straža, 07. 10. 2013