

Na podlagi 74., 79 in 82. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B) in 20. člena Statuta Občine Žalec (Ur. list RS, št. 29/13) je občinski svet Občine Žalec na svoji 1. izredni seji, 4. julija 2013 sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Žalec

I. UVODNO DOLOČILO

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se določi program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Žalec, ki vsebuje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(2) Odlok določa:

- vrste komunalne opreme, ki se obračunava v komunalnem prispevku;
- obračunska območja za posamezne vrste komunalne opreme;
- skupne in obračunske stroške za posamezne vrste komunalne opreme;
- preračun obračunskih stroškov posameznih vrst komunalne opreme na enoto mere;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- druga določila v zvezi z odmero komunalnega prispevka.

(3) Sestavni del odloka je tudi elaborat »Program opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Žalec - ELABORAT«, ki ga je v maju 2013 pod št. proj. 28-2013 izdelalo podjetje KALIOPA informacijske rešitve d.o.o., Letališka cesta 32 j, Ljubljana. Elaborat s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Žalec.

II. VRSTE KOMUNALNE OPREME, OBRAČUNSKA OBMOČJA, SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI TER STROŠKI NA ENOTO MERE

2. člen (pomen izrazov)

Posamezni izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:

1. **obstoječa komunalna oprema** so objekti in omrežja infrastrukture, ki je že zgrajena in bo dograjena v letih 2013 in 2014 in s katero upravlja občina Žalec oz. posamezni izvajalci gospodarskih javnih služb po njenem pooblastilu ter jo sestavljajo:
 - objekti in omrežja vodovodne infrastrukture;
 - objekti in omrežja za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda (kanalizacijska infrastruktura in čistilna naprava);
 - objekti grajenega javnega dobra: občinske ceste, pločniki, javna razsvetljava, javne površine in parkirišča.
2. **obračunsko območje** posamezne vrste komunalne opreme območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oz. območje njene uporabe;
3. **skupni stroški** posamezne vrste komunalne opreme so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju; za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmogljivostih in namenu primerljiva z obstoječo ter zagotavlja podobno raven oskrbe;
4. **obračunski stroški** posamezne vrste komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka;
5. **komunalni prispevek** za obstoječo komunalno opremo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini, je plačilo dela stroškov obstoječe komunalne opreme, na katero se bo zavezanec priključil oz. jo bo uporabljal;
6. **zavezanec za plačilo komunalnega prispevka** po tem odloku je investitor oz. lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali ki spreminja njegovo namembnost na obračunskem območju, ki ga določa ta odlok;
7. **objekt** je stavba ali njen del v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov;

8. **neto tlorisna površina objekta** je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor in se določi za vsako etažo posebej v skladu s standardom SIST ISO 9836;
9. **parcela** je zemljiška parcela ali njen del, sestavljena iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oz. na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

3. člen (obračunska območja)

- (1) Obračunska območja po tem odloku so določana za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.
- (2) Obračunsko območje vodovodnega omrežja je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi in kjer je možna priključitev na javno vodovodno omrežje. Obračunsko območje je prikazano na listu št. 2.1 v kartografskem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.
- (3) Obračunsko območje objektov in omrežja za odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi in kjer je možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje. Obračunsko območje je prikazano na listu št. 2.2 v kartografskem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.
- (4) Obračunsko območje občinskih cest je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi. Obračunsko območje je prikazano na listu št. 2.3 v kartografskem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.

4. člen (vrednost obstoječe komunalne opreme)

- (1) Obstoječa komunalna oprema, ki je vrednotena v programu opremljanja, je prikazana na listih št. 1.1 (vodovod), 1.2 (kanalizacija) in 1.3 (ceste) v kartografskem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.
- (2) Skupni stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju in obračunski stroški znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški (€)	Obračunski stroški (€)
Občinske ceste	53.874.483	50.978.586
Vodovodno omrežje	39.379.793	39.090.298
Kanalizacijsko omrežje	28.180.700	14.465.536

5. člen (obračunski stroški)

Obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na m² parcele (C_{p(i)}) in na m² neto tlorisne površine objekta (C_{t(i)}), znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški na enoto (€/m ²)	
	parcele C _{p(i)}	NTP C _{t(i)}
Občinske ceste	4,528	18,374
Vodovodno omrežje	3,662	13,896
Kanalizacijsko omrežje	2,280	7,031

6. člen (indeksiranje stroškov komunalne opreme)

- (1) Vsi stroški posameznih vrst komunalne opreme so izraženi v EUR in so obračunani na dan 31.12.2012.
- (2) Obračunski stroški na enoto mere iz 5. člena tega odloka se letno indeksirajo z indeksom cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«.
- (3) Sklep o indeksiranju stroškov sprejme Župan.

III. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

7. člen (merila)

Za odmero komunalnega prispevka se upoštevajo naslednja merila:

- površina parcele;
- neto tlorisna površina objekta;
- razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt);
- opremljenost parcele s komunalno opremo;
- namembnost objekta;
- obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na m² parcele (Cp(i)) in na m² neto tlorisne površine objekta (Ct(i)), ki so ustrezno indeksirani.

8. člen (parcela)

(1) Če se komunalni prispevek odmeri za objekt, ki je v fazi izdaje gradbenega dovoljenja, se za površino parcele, ki se upošteva pri odmeri komunalnega prispevka, upošteva površina parcele iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) Če se komunalni prispevek odmeri za obstoječi objekt, ki se priključuje na novo zgrajeno komunalno opremo oz. se mu izboljšuje opremljenost stavbnega zemljišča, se za površino parcele upošteva površina parcele iz projektne dokumentacije za ta objekt ali površina parcele po podatkih iz uradnih evidenc oz. veljavnega prostorskega akta.

(3) V kolikor površino parcele ni mogoče določiti na način iz (1.) in (2.) odstavka tega člena, se površina stavbišča objekta pomnoži s faktorjem 1,5.

9. člen (neto tlorisna površina)

(1) Če se komunalni prispevek odmeri za objekt, ki je v fazi izdaje gradbenega dovoljenja, se za neto tlorisno površino objekta pri odmeri komunalnega prispevka upošteva neto tlorisno površino iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(2) Če se komunalni prispevek odmeri za obstoječi objekt, ki se priključuje na novo zgrajeno komunalno opremo oz. se mu izboljšuje opremljenost stavbnega zemljišča, se za neto tlorisno površino objekta pri odmeri komunalnega prispevka upošteva neto tlorisno površino iz projektne dokumentacije za ta objekt ali podatek iz uradnih evidenc.

(3) V kolikor neto tlorisne površine objekta ni mogoče določiti na način iz (1.) in (2.) odstavka tega člena, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljena vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

10. člen (opremljenost parcele)

(1) Opremljenost parcele s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi, na katere vrste komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt oz. mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o opremljenosti parcele s komunalno opremo povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.

(3) Šteje se, da je parcela opremljena s cestnim omrežjem, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja prostora zgrajeno in izročeno v upravljanje cestno omrežje in da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek na obstoječe cestno omrežje.

(4) Šteje se, da je parcela opremljena z vodovodnim omrežjem, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja prostora zgrajeno in izročeno v upravljanje vodovodno omrežje in da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek na obstoječe vodovodno omrežje.

(5) Šteje se, da je parcela opremljena s kanalizacijskim omrežjem, če je iz soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. soglasja za priključitev pristojnega soglasodajalca razvidno, da je v enoti urejanja

prostora zgrajeno in izročeno v upravljanje kanalizacijsko omrežje in da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko izvedel priključek na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

11. člen (namembnost objekta)

- (1) Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev dejavnosti $K_{\text{dejavnost}}$, ki jih določa ta odlok.
- (2) Za opredelitev namembnosti objekta se upoštevajo predpisi s področja graditve objektov, s katerimi je urejena enotna klasifikacija vrst objektov.
- (3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o namembnosti objekta povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov.
- (4) Če se komunalni prispevek odmeri za obstoječi objekt, ki se priključuje na novo zgrajeno komunalno opremo oz. se mu izboljšuje opremljenost stavbnega zemljišča, se podatek o namembnosti objekta povzame iz javno dostopnih uradnih evidenc.

12. člen (delež in faktor dejavnosti)

- (1) S tem odlokom se določi naslednje razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta:
 - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka D_p znaša 0,4;
 - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka D_t znaša 0,6.
- (2) Za posamezne vrste objektov se določijo naslednji faktorji dejavnosti $K_{\text{dejavnost}}$.

<i>CC-SI</i>	<i>opis</i>	<i>faktor</i>
111	enostanovanjske stavbe	1,0
1122	večstanovanjske stavbe	1,1
121	gostinske stavbe	1,2
122	upravne in pisarniške stavbe	1,2
123	trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	bencinski servisi	1,3
125	industrijske stavbe in skladišča	0,9
126	stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
127	druge ne-stanovanjske stavbe	0,7
241	objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas	0,7
24201	vojaški objekti	1,3

Za vse ostale vrste objektov se določi faktor dejavnosti 1,0.

- (3) V prvem in drugem odstavku tega člena opredeljena podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka po tem odloku so enaka za vse vrste komunalne opreme na celotnem obračunskem območju.

13. člen (pogoji za odmero)

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko zavezancu odmeri, če se zemljišče, na katerem je objekt, ki se priključuje na določeno vrsto komunalne opreme ali ki povečuje neto tlorisno površino ali ki spreminja namembnost, nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme in če se ugotovi, da bo zavezanec na to vrsto komunalne opreme lahko priključil svoj objekt oz. mu bo omogočena uporaba te vrste komunalne opreme.

14. člen (ugotavljanje komunalne opremljenosti)

- (1) V postopku odmere komunalnega prispevka se najprej ugotovi, na katere vrste obstoječe komunalne opreme bo lahko zavezanec priključil svoj objekt oz. mu bo omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.
- (2) Nato se za posamezno vrsto tako ugotovljene komunalne opreme preveri, ali se predmetno zemljišče nahaja v obračunskem območju posamezne vrste komunalne opreme.

(3) Glede na ugotovitve se nato izračunajo ustrezni deli komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na celotnem obračunskem območju.

(4) Ti deli komunalnega prispevka se nato seštejejo; vsota je komunalni prispevek, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača Občini Žalec.

15. člen **(izračun komunalnega prispevka)**

(1) Del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{(i)} = (A_{\text{parcela}} \times Cp_{(i)} \times Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times Ct_{(i)} \times Dt)$$

Oznake v enačbi pomenijo:

- i - posamezna vrsta komunalne opreme;
- $KP_{(i)}$ - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme;
- A_{parcela} - površina parcele;
- $Cp_{(i)}$ - obračunski stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na m² parcele;
- Dp - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka;
- $K_{\text{dejavnosti}}$ - faktor dejavnosti;
- A_{tlorisna} - neto tlorisna površina objekta;
- $Ct_{(i)}$ - obračunski stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na obračunskem območju, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta;
- Dt - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

(2) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna s seštevanjem izračunanih delov komunalnega prispevka, ki pripadajo posamezni vrsti komunalne opreme na naslednji način:

$$KP = \sum KP_{(i)}$$

Oznake pomenijo:

- KP - komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo;
- $KP_{(i)}$ - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme;
- i - posamezna vrsta komunalne opreme.

16. člen **(sprememba površin)**

(1) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja namembnost objekta, se komunalni prispevek izračuna na naslednji način:

- najprej se izračuna komunalni prispevek po določilih tega odloka za objekt po spremembi neto tlorisne površine objekta oz. po spremembi namembnosti objekta;
- nato se izračuna komunalni prispevek po določilih tega odloka za objekt pred spremembo neto tlorisne površine objekta oz. pred spremembo namembnosti objekta;
- nato se od izračunanega komunalnega prispevka po spremembi odšteje izračunani komunalni prispevek pred spremembo.

(2) Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko, izračunano na način iz prejšnjega odstavka tega člena.

(3) Če je izračunana razlika iz prvega odstavka tega člena negativna, se komunalni prispevek ne plača.

17. člen **(rušitev objekta)**

Za rušitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta se komunalni prispevek izračuna na način, kot je določen za spreminjanje neto tlorisne površine objekta v 16. členu tega odloka.

18. člen
(oprostitve in olajšave)

- (1) Komunalni prispevek se ne plača za priključitev na novo komunalno opremo ali gradnjo:
 - objekte gospodarske javne infrastrukture;
 - gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov
- (2) Druge oprostitve in olajšave ter kriterije zanje določi občinski svet s pravilnikom na predlog župana.
- (3) Pravilnik tudi natančneje določa oprostitve iz 1. odstavka tega člena.

19. člen
(odločba)

- (1) Komunalni prispevek odmeri zavezancu za plačilo komunalnega prispevka občinska uprava Občine Žalec z odločbo.
- (2) Občinska uprava izda odločbo, s katero odmeri komunalni prispevek za gradnjo, na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti, ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (3) Rok za izdajo odločbe je 15 dni od prejema popolne zahteve.
- (4) Občinska uprava izda odločbo o odmeri komunalnega prispevka, zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, po uradni dolžnosti.
- (5) Občinska uprava o izdani odločbi obvesti tudi organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja.
- (6) Zoper izdano odločbo iz prvega odstavka tega člena je dovoljena pritožba na župana občine.

20. člen
(priloge zahtevku zavezanca)

Zahtevku zavezanca oz. obvestilu upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z vsemi zahtevami po predpisih o graditvi objektov, ki vsebuje podatke, potrebne za odmero komunalnega prispevka.

21. člen
(rok plačila)

Zavezanec je dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja.

22. člen
(vračilo plačanega komunalnega prispevka)

Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, pa pri pristojnem organu ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka.

23. člen
(strošek izvedbe individualnih priključkov)

- (1) Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, ki je predmet odločbe o komunalnem prispevku, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.
- (2) Komunalni prispevek ne vključuje gradnje individualnih priključkov. Le-te zagotovi investitor sam.

24. člen
(namen uporabe sredstev)

Komunalni prispevek je prihodek občinskega proračuna in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme ter se lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

IV. PODROBNEJŠI PROGRAM OPREMLJANJA

25. člen (podrobnejši program opremljanja)

(1) Podrobnejši program opremljanja je program opremljanja, s katerim se opremlja stavbna zemljišča s komunalno opremo, ki ni upoštevana v tem Programu opremljanja za območje Občine Žalec.

(2) Določila tega odloka se za območje, ki ga obravnava podrobnejši program opremljanja, v času veljavnosti le tega ne uporabljajo.

(3) Program opremljanja za območje Občine Žalec je podlaga za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo v podrobnejšem programu opremljanja.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

26. člen (dokončanje postopkov za odmero komunalnega prispevka)

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po določbah predpisov o komunalnem prispevku in programov opremljanja, veljavnih v času vložitve vloge za odmero komunalnega prispevka, razen, če je odmera za zavezanca ugodnejša, po tem odloku.

27. člen (podrobnejši program opremljanja)

Programi opremljanja, ki so sprejeti pred uveljavitvijo tega odloka in ostanejo v veljavi, se štejejo za podrobnejše programe opremljanja po tem odloku.

28. člen (prenehanje veljavnosti občinskih predpisov o komunalnem prispevku)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Žalec (Uradni list RS, št. 25/09 in 28/10,55/10,81/11).

29. člen (prenehanje veljavnosti podrobnejših programov opremljanja)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč v območju PC Arnovski gozd, sprejet na občinskem svetu Občine Žalec s sklepom št. 03201/3001/99 (0005 01) (K5) z dne 20.7.2005.

30. člen (veljavnost)

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

Številka: 420-07-0006/2013

Datum:

Župan občine Žalec
Janko Kos