

## **Obrazložitev osnutka odloka**

### **Preambula**

V preambuli je naveden Zakon, ki predpisuje in uzakonja komunalni prispevek. Komunalni prispevek se odmeri na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju. Pri sami odmeri komunalnega prispevka pa se uporabljajo tudi določila Zakona o graditvi objektov in podzakonskih predpisov, sprejetih na podlagi obeh zakonov.

### **1. člen**

Člen določa predmet odloka – zakonsko določena podlage za odmero komunalnega prispevka, njegovega izvajalca in lokacijo vpogleda gradiva. Z odlokom se namreč sprejme le tisti del celotnega programa opremljanja, katerega določa Zakon.

### **2. člen**

Komunalni prispevek se odmeri za tiste objekte, za katere se ni še nikoli (predvideni objekti). Komunalni prispevek se lahko odmeri tudi za že obstoječe objekte, če se ti na novo priključujejo na posamezno vrsto komunalne opreme, na katero do sedaj niso bili priključeni. *(Primer: V delu naselja se je prvič zgradila kanalizacija, katera se skladno z zakonom odmeri vsem obstoječim objektom in ob izdaji gradbenega dovoljenja tudi vsem predvidenim objektom.)*

Člen posebej loči med zahtevnostjo objekta, saj komunalnega prispevka za gradnjo enostavnega objekta (skladno s podzakonskimi predpisi Zakona o graditvi objektov) ne predvideva.

Dodatno člen določa tudi vrsto komunalne opreme, za katero Občina lahko odmeri komunalni prispevek.

### **3. člen**

Obračunsko območje je ena od podlag, ki mora biti sprejeta z odlokom, zato je v njem tudi definirana. Celotni člen temelji na grafičnem gradivu, ki določa okvirno komunalno opremljenost posameznega območja. Če se ob odmeri komunalnega prispevka ugotovi, da objekt iz posameznega območja nima zagotovljene komunalne opreme, katero določa ta odlok, se komunalni prispevek zanj obračuna od dejanske ugotovljene opremljenosti s posamezno komunalno opremo.

### **4. člen**

Člen določa način ugotavljanja dejanske opremljenosti posameznega objekta s komunalno opremo, s tem da ni obvezujoč. Če pri odmeri komunalnega prispevka pride do situacije, ki s predmetnim členom ni določena ali kakorkoli drugače ne sovпада s stanjem v naravi, o odmeri komunalnega prispevka odloči pristojni organ Občine.

*Člen je mišljen kot vodilo Občini in pomoč investitorju, ki si na ta način lahko sam izdelava predhodni izračun komunalnega prispevka.*

### **5. člen**

Določen v okviru zakonskih omejitev. Poudarek odmere komunalnega prispevka sloni na velikosti neto tlorisne površine objekta, ki je v primerjavi s površino parcele objekta bolj obremenjena.

## **6. člen**

Zakonodaja predvideva možnost uveljavitve faktorja dejavnosti v primeru, če neka vrsta objekta sorazmerno več ali sorazmerno manj obremenjuje komunalno opremo kot povprečni objekt. Z osnutkom odloka so navedene vrste objektov, ki imajo določen faktor dejavnosti različen od ena (1,0). Predlagani faktor dejavnosti je prikazan kot osnutek, katerega je mogoče skladno s pravilnikom o vrstah objektov tudi spreminjati; Seveda ob predpostavi omejitve faktorja dejavnosti med deležem 0,7 in 1,3.

## **7. člen**

Prikazani so zneski skupnih in obračunskih stroškov določene vrste komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Skupni stroški predstavljajo vrednost komunalne opreme, kot bi bila ocenjena, če bi jo zgradili danes. Obračunski stroški predstavljajo vrednost komunalne opreme, ki zapade v plačilo komunalnega prispevka. V konkretnem primeru občina pri posamezni komunalni opremi uveljavlja obračunske stroške, ki so nižji od skupnih stroškov. Na ta način višino komunalnega prispevka znižuje.

## **8. člen**

Prikaz stroškov opremljanja enote parcele objekta in NTP. Stroški so pridobljeni iz zaporedja več analiz in določajo osnovno enoto velikosti predvidenega komunalnega prispevka. Prikazani zneski se ob odmeri komunalnega prispevka pomnožijo z velikostjo parcele in velikostjo NTP.

## **9. člen**

Znesek komunalnega prispevka se ob odmeri indeksira z dnem uveljavitve programa opremljanja, z namenom ohranjanja njegove realne vrednosti.

## **10. člen**

Formula za izračun komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo na obračunskem območju, določena z veljavnimi predpisi. V nadaljevanju so navedeni izjemni primeri kako ravnati, če podatka o parceli ali neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti.

## **11. člen**

Prikazani so posebni primeri obračuna komunalnega prispevka.

- (1) Odmera komunalnega prispevka v primeru, da objekt že obstaja (oziroma se z novogradnjo nadomesti obstoječi objekt) in se zgolj dodaja nove prostore. V tem primeru se komunalni prispevek obračuna samo za spremembo neto tlorisne površine. (Ne odmerja pa se od (gradbene) parcele, ker se je komunalni prispevek zanjo odmeril že ob izgradnji prvotnega objekta.) Komunalni prispevek se odmeri samo, če se poveča površina objekta. Če se površina objekta zmanjša, se komunalni prispevek ne vrača.
- (2) Sprememba vrste objekta vpliva na odmero komunalnega prispevka, kot je to določeno s 6. členom. Komunalni prispevek se v tem primeru odmeri od spremembe faktorja dejavnosti. Komunalni prispevek se odmeri samo, če se faktor dejavnosti poveča. Če se faktor dejavnosti zmanjša, se komunalni prispevek ne vrača.
- (3) Komunalni prispevek se odmeri tudi ob legalizaciji »črnih gradenj«.
- (4) Predmetni odlok določa komunalni prispevek za že zgrajeno komunalno opremo. Če na posameznem območju določena komunalna oprema še ne obstaja in jo zagotovi Občina oziroma jo investitor zagotovi sam, potem se komunalni prispevek obračuna za tisto komunalno opremo, ki že obstaja in je določena s tem odlokom. Dodatno pa se pri izračunu

komunalnega prispevka upošteva še sorazmerni strošek izgradnje komunalne opreme, ki se je zagotovila na novo. Ta strošek se določi na podlagi posebnega programa opremljanja ali s pogodbo o opremljanju, ki se sklene na podlagi izdelanega posebnega programa opremljanja.

#### **12. člen**

Formula za izračun celotnega komunalnega prispevka, določena z zakonodajo.

#### **13. člen**

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka - določen z zakonom.

#### **14. člen**

Način odmere komunalnega prispevka – določen z zakonom.

#### **15. člen**

Ob plačilu komunalnega prispevka lahko investitor od Občine ali Občina od investitorja zahteva sklenitev pogodbe, ki določa podrobna pravila o opremljanju zavezančevega stavbnega zemljišča. To določilo velja za primer, da se investitor zavaruje ter da se Občina posledično drži dogovorjenih rokov oz. da se Občina zavaruje, da bo investitor zgradil, kar se je zavezal zgraditi. Celotni člen je potrebno obravnavati kot pomoč pri zaščiti interesov tako investitorja kot tudi občine.

#### **16. člen**

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, kot to določa zakon. Ostalih oprostitev zakonodaja, razen izjem, zakonodaja ne predvideva. Tako lahko občina plačila komunalnega prispevka deloma ali v celoti oprosti investitorje v gradnjo objektov družbene infrastrukture. Občina lahko plačila komunalnega prispevka oprosti tudi investitorje v gradnjo posameznih vrst ne-stanovanjskih objektov, s tem da mora v tem primeru ugotovljeni izpad dohodkov občinskega proračuna, namenjenega za izgradnjo in vzdrževanje komunalne opreme, nadomestiti iz lastnih sredstev.

#### **17. člen**

Vloge oddane pred uveljavitvijo novega predpisa, se obravnavajo po dotedanji zakonodaji – določeno z zakonodajo.

#### **18. člen**

S plačilom komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo velja, da je zavezanec poravnal vse stroške, razen stroškov priključitve na javno omrežje. Dodatni stroški, ki bremenijo investitorja so gradnja zasebnega priključka, stroški fizične priključitve na javno omrežje, katero ponavadi izvede pristojna oseba javne službe ter stroški priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo, ki ni v pristojnosti oz. lastništvu Občine – infrastruktura, za katero ima občina sklenjeno koncesijsko pogodbo za upravljanje in izgradnjo omrežja ali druga infrastruktura (plinovodno, elektroenergetsko omrežje).

#### **19. člen**

Veljati preneha dosedanji predpis.

#### **20. člen**

Datum in glasilo uveljavitve novega odloka.