

Na podlagi 3. odstavka 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 3. odstavka 23. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), 5. odstavka 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07 in 17. člena Statuta Občine Rogašovci (Uradni list RS, št. 66/99, 76/02, 29/03, 88/05, 79/06 in 69/10) je Občinski svet Občine Rogašovci na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK O SPREMEMBI ODLOKA

O programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Rogašovci

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki je določena v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Rogašovci (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je v januarju 2013 pod št. proj. PO 01-2013 izdelalo podjetje Projektivni biro Lazar d.o.o., Lendavska 57a, 9000 Murska Sobota. Elaborat s prilogami je na vpogled na sedežu občine Rogašovci.

2. člen

Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Program opremljanja vsebuje naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

- obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih,
- preračun obračunskih stroškov na m² parcele in na m² neto tlorisne površine objekta po posameznih vrstah opreme in obračunskih območjih in
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, ki so razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objekta, faktor dejavnosti, olajšave in oprostitev za določene kategorije objektov ter možnost obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

II. OPREDELITEV POJMOV UPORABLJENIH V TEM ODLOKU

3. člen

Komunalna oprema je po tem odloku:

- 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.

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

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe. Obračunska območja se določijo za obstoječo komunalno opremo. 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.

Stavbno zemljišče je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt oziroma je objekt že zgrajen, in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo po tem pravilniku se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu 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. Te se za predvidene objekte izračunajo na podlagi prostorskega akta občine in regije.

4. člen

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta:

- za katerega ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, se pa na novo priključuje na obstoječo ali predvideno komunalno infrastrukturo.
- za katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje in se na novo priključuje na obstoječo ali predvideno komunalno infrastrukturo. Komunalni prispevek se zavezancu odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja;
- ki povečuje priključno moč objekta ter je zanj potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

Komunalni prispevek se zavezancu odmeri na njegovo zahtevo ali po uradni dolžnosti.

III. OPREDELITEV OBRAČUNSKIH OBMOČIJ

5. člen

Obračunska območja po tem odloku so določena za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme.

6. člen

Obračunsko območje vodovodnega omrežja je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi in so opremljene z javnim vodovodnim omrežjem.

7. člen

Obračunsko območje občinskih cest je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi.

8. člen

Obračunsko območje kanalizacijskega omrežja je določeno enotno za celo občino in obsega vse površine, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjene poselitvi in so opremljene z javnim kanalizacijskim omrežjem.

IV. OPREDELITEV OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME, SKUPNIH IN OBRAČUNSKIH STROŠKOV PO OBRAČUNSKIH OBMOČJIH IN POSAMEZNIH VRSTAH OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

8. člen

Vsi stroški posameznih vrst komunalne opreme so izraženi v EUR in so obračunani na dan 1. 1. 2012. Obračunski stroški na enoto mere iz 11. 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«. Sklep o indeksiranju stroškov sprejme župan. Sklep se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

9. člen

Skupni in obračunski stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na ustreznih obračunskih območjih znašajo:

Komunalna oprema	Skupni stroški v EUR	Obračunski stroški v EUR
1. Vodovod	1.503.217,00	278.182,00
2. Cestno omrežje	8.196.389,65	3.688.375,34
3. Kanalizacija	1.813.948,00	276.863,00

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA ENOTO MERE

10. člen

Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo predstavljata:

- C_{pi} - strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
- C_{ti} - strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,

11. člen

Obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na m^2 parcele ($C_p(i)$) in na m^2 neto tlorisne površine objekta ($C_t(i)$), znašajo:

Komunalna oprema	C_{pi} - EUR / m^2	C_{ti} - EUR / m^2
1. Vodovod	2,19	5,73
2. Cestno omrežje	1,19	14,04
3. Kanalizacija	3,61	9,91

VI. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

12. člen

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

$$K_{Pi} = (A_{parc} \cdot C_{pi} \cdot D_{pi}) + (K_{dejav} \cdot A_{tloris} \cdot C_{ti} \cdot D_{ti})$$

kjer je:

K_{Pi} komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;

A_{parc} površina gradbene parcele objekta;

A_{tloris} neto tlorisna površina predvidenega objekta;

D_{pi} delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (0,7);

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

$D_{pi} + D_{ti} = 1$ Če odlok ne določi drugače je razmerje $D_{pi} : D_{ti} = 0,7 : 0,3$;

K_{dejav} V primeru, da gre za mešano območje, občina določi faktor dejavnosti (K_{dejav}). Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0;

C_{pi} cena na m^2 zemljiške parcele za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja;

C_{ti} cena na m^2 neto tlorisne površine za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja;

Površina gradbene parcele objekta se povzame iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom oziroma parcela ni določena, se le ta določi kot minimalna parcela objekta iz veljavnih prostorskih aktov občine.

Če podatka o površini gradbene parcele iz prejšnjega odstavka ni mogoče pridobiti, se parcela objekta določi kot fundus objekta, ki se pomnoži s faktorjem 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.

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

Kadar neto tlorisne površine objekta ni mogoče pridobiti, se komunalni prispevek odmeri od površine gradbene parcele. Tako dobljena vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.

13. člen

Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt in ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Občina z odmero komunalnega prispevka zagotavlja zavezancu možnost priključitve na že zgrajeno komunalno opremo, katere oddaljenost od stavbišča je manjša od oddaljenosti, predvidene v predpisih za obvezno priključitev na javno komunalno infrastrukturo.

14. člen

Za pomožne stavbe (garaže stanovanjskih hiš, vrtno ute, nadstreški ...), za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, se pri odmeri komunalnega prispevka upošteva površina zemljiške parcele enaka 0. To ne velja za primere, ko zavezancu komunalni prispevek še ni bil odmerjen ob gradnji glavnega objekta.

15. člen

Splošna merila za odmero komunalnega prispevka se uporabljajo za vsa obračunska območja določena s tem odlokom in za vsa obračunska območja določena s spremembami in dopolnitvami tega odloka, razen če posamezni program opremljanja za investicije v gradnjo komunalne infrastrukture za določeno obračunsko območje ne določa posebnih meril.

16. člen

Splošna merila, določena s tem odlokom so:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine objekta (D_{pi} in D_{ti})
- faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$)
- olajšave za določene kategorije zavezancev

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine znaša $D_{pi} = 0,7$ in $D_{ti} = 0,3$.

Faktor dejavnosti je odvisen od vrste objekta, ki je predmet odmere komunalnega prispevka glede na pretežno dejavnost ter so prikazani v naslednji tabeli:

Klasifik. št.	Klasifikacija	Faktor (K_{dej})
1	STAVBE	
11	Stanovanjske stavbe	
11100	Enostanovanjske stavbe	0,7
11210	Dvostanovanjske stavbe	0,8
11221	Tri- in večstanovanjske stavbe	0,9
11222	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,9
11300	Stanovanjske stavbe za posebne namene	0,9
12	Ne stanovanjske stavbe	
121	Gostinske stavbe	

Klasifik. št.	Klasifikacija	Faktor (K_{dej})
12111	Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1
12112	Gostilne, restavracije in točilnice	1
12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1
12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (kmečki turizem)	0,7
122	Upravne in pisarniške stavbe	
12201	Stavbe javne uprave	1
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1,3
12203	Druge upravne in pisarniške stavbe	1
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	
12301	Trgovske stavbe	1,3
12302	Sejemske dvorane, razstavišča	1
12303	Bencinski servisi	1,3
12304	Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij	
12410	Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij ter z njimi povezane stavbe	1,3
12420	Garažne stavbe	1
125	Industrijske stavbe in skladišča	
12510	Industrijske stavbe (proizvodnja dejavnost, industrija)	0,9
12510	Industrijske stavbe (obrtna dejavnost, če je skupaj največ 500 m ² pokritih površin)	0,7
12510	Industrijske stavbe (dejavnosti, ki nadpovprečno obremenjujejo komunalno infrastrukturo: klavnice, mlekarne, itd.)	1,3
12520	Rezervoarji, silosi in skladišča	1
12520	Rezervoarji, silosi in skladišča (nevarne snovi in razstreliva, vključno s fitofarmaceutskimi pripravki)	1,3
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	
12610	Stavbe za kulturo in razvedrilo	1
12620	Muzeji in knjižnice	1
12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1
12640	Stavbe za zdravstvo	1
12650	Športne dvorane	1
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
230	Kompleksni industrijski objekti	1,3

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

VII. OPROSTITVE IN OLAJŠAVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

17. člen

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo:

- gospodarske javne infrastrukture državnega in lokalnega značaja,
- vseh vrst stavb, katerih investitor je občina Rogašovci,
- stavb iz postavke 112 (večstanovanjske stavbe), 113 (stanovanjske stavbe za posebne namene), 122 (stavbe javne uprave), 126 (stavbe splošnega družbenega pomena), 241 (objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas), kolikor so njihovi investitorji zavodi, ustanove in podjetja, ki jih je ustanovila občina Rogašovci in v kolikor so te stavbe namenjene izvajanju neprofitnih dejavnosti oziroma niso namenjene nadaljnji prodaji.

Oprostitev plačila dela ali celotne vrednosti komunalnega prispevka so možne tudi za gradnjo vseh drugih stavb in objektov, v kolikor Občinska uprava občine Rogašovci oceni, Občinski svet pa s sklepom potrdi, da bi njihova gradnja:

- prispevala k razvoju občine,
- prispevala k oživitvi jedra naselja,
- prispevala večji izrabi že zgrajene komunalne opreme.

Občina Rogašovci bo zmanjšanje pritoka sredstev iz naslova komunalnega prispevka iz prvega in drugega odstavka tega člena nadomestila iz nenamenskih virov proračuna. Oprostitev stopijo v veljavo, ko so v proračunu zagotovljena sredstva iz nenamenskih virov.

VIII. POSEBNI PRIMERI OBRAČUNA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

18. člen

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. V tem primeru 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:

$$[KP_{ij} = K_{\text{dejavnost}} \cdot (A_{\text{tlorisna, nova}} - A_{\text{tlorisna, obstoječa}}) \cdot Ct_{ij1} \cdot Dt] - \text{novogradnja} - \text{nadomestitev obstoječega objekta}$$

Če bo neto tlorisna površina novega objekta manjša od neto tlorisne površine obstoječega objekta, se komunalni prispevek ne plača in ne vrača.

Vrsta rabe in neto tlorisna površina obstoječega objekta iz prejšnjega stavka tega člena se pridobi iz Podatkov o enoti nepremičnine, s katerimi razpolaga Geodetska uprava Republike Slovenije.

$$[KP_{ij} = K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna, sprememba}} \cdot Ct_{ij1} \cdot Dt] - \text{sprememba površine obstoječega objekta}$$

19. člen

V primeru spremembe vrste objekta za obstoječe objekte, katerim se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti, ki je določen s 5. členom tega odloka ter neto tlorisne površine, kateri se spreminja namembnost. Odmera komunalnega prispevka se izvrši po naslednji formuli:

$$[KP_{ij} = (K_{\text{dejavnost-novi}} - K_{\text{dejavnost-obstoječi}}) \cdot A_{\text{tlorisna, sprememba}} \cdot Ct_{ij1} \cdot Dt]$$

Če je faktor dejavnosti novega objekta manjši od faktorja dejavnosti obstoječega objekta, se komunalni prispevek ne plača in ne vrača.

20. člen

V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna enako kot za novogradnjo.

21. člen

V primeru, ko je vrednost komunalne infrastrukture, ki jo mora zagotoviti občina potencialnim investitorjem večja od komunalnega prispevka, ki se obračunava na danem območju mora investitor plačati dejansko vrednost potrebne infrastrukture oz. jo lahko izvede sam ter je tako oproščen plačila komunalnega prispevka.

22. člen

Komunalni prispevek za novozgrajeno komunalno opremo se lahko na območju, kjer je bila taka investicija izvedena oz. se izvaja, odmeri na podlagi posebej samo za to komunalno opremo, samo za to območje sprejetega posebnega programa opremljanja oz. na njem temelječega odloka, ki opredeljuje skupne in obračunske stroške ter ostale za odmero potrebne parametre. Komunalni prispevek za obstoječo (že zgrajeno) komunalno opremo pa se obračuna na podlagi tega odloka

IX. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

23. člen

Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca,
- ob prejemu obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna,
- po uradni dolžnosti.

24. člen

Komunalni prispevek se odmeri z odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti. Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri občinska uprava z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. V tem primeru mora biti k vlogi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek se odmerja po uradni dolžnosti v primeru izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

X. POGODBENA RAZMERJA MED INVESTITORJEM IN OBČINO

25. člen

Komunalni prispevek odmeri zavezancu za plačilo komunalnega prispevka Občinska uprava občine Rogašovci z odločbo.

26. člen

Zavezanec plača komunalni prispevek v enkratnem znesku ali v dogovorjenih obrokih, vendar tako, da je celotni komunalni prispevek plačan najkasneje v dveh letih od pravnomočnosti odločbe, s katero je odmerjen komunalni prispevek. O možnosti obročnega odplačevanja odloči župan s sklepom na predlog zavezanca, s katerim se v primeru odobritve obročnega plačevanja sklene ustrezna pogodba.

27. člen

Zahtevku zavezanca oziroma 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.

28. člen

S plačilom komunalnega prispevka zavezanec poravnava vse stroške priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

29. člen

S plačilom komunalnega prispevka prevzema občina Rogašovci obveznost, da bo zagotovila možnost priključitve na že zgrajeno komunalno opremo oziroma bo zagotovljena možnost priključitve na komunalno opremo v obsegu, kot ga določa program opremljanja.

30. člen

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 rok za priključitev objekta na komunalno opremo.

31. člen

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 strank.

32. člen

Potrdilo o plačanem komunalnem prispevku izda občinska uprava po plačilu celotnega komunalnega prispevka oziroma, v primeru obročnega odplačevanja, po plačilu prvega obroka, v skladu s pogodbo o obročnem odplačevanju iz 26. člena.

33. člen

Sredstva zbrana s plačili komunalnih prispevkov so prihodki občinskega proračuna, ki jih občina lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme, v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

34. člen

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

Župan
Občine Rogašovci
Edvard MIHALIČ

Številka:
V Rogašovcih,