



OBČINA PREDDVOR
ŽUPAN

ŠTEVILKA: 350-0002/2011-080/11
DATUM: 8. avgust 2014

Občinski svet Občine Preddvor
Dvorski trg 10

4205 Preddvor

Zadeva: ODLOK O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OBČINE PREDDVOR - PRVA OBRAVNAVA

PРАВNA PODLAGA:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/2012), ki v prvem odstavku 74. člena določa, da se opremljanje zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, v tretjem odstavku 74. člena določa, da program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom ter v 79. členu opredeljuje komunalni prispevek;
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 80/07), ki v 4. členu določa vsebino programa opremljanja, v 8. členu podlage za odmero komunalnega prispevka in v 17. členu, da mora biti program opremljanja sprejet v obliki odloka;
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), ki v 7. členu opredeljuje podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka;
- Statut Občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 8/09 in 1/11), ki v 16. členu opredeljuje, da je občinski svet pristojen za sprejemanje predpisov Občine Preddvor.

PREDLAGATELJ: Župan, Miran ZADNIKAR

PRIPRAVLJAVEC: Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

OBRAZLOŽITEV:

1. OCENA STANJA

Opremljanje stavbnih zemljišč se mora v skladu z veljavnimi predpisi izvajati na podlagi programa opremljanja. Program opremljanja obravnava obstoječo komunalno opremo in načrtovano komunalno opremo, ki jo je potrebno zgraditi ali rekonstruirati skladno s prostorskim aktom občine (občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom) ter roke in finančno konstrukcijo za gradnjo te infrastrukture. Program opremljanja predstavlja tudi osnovo za odmero komunalnega prispevka.

Na območju Občine Preddvor sta trenutno v veljavi dva podrobnejša Programa opremljanja, ki obravnavata opremljanje naselja Bašelj s kanalizacijo in opremljanje vikend naselja Možjanca z vodovodnim omrežjem. Program opremljanja stavbnih zemljišč, ki bi obravnaval celotno območje Občine Preddvor, do sedaj še ni bil izdelan. Komunalni prispevek na območju Občine Preddvor se trenutno odmerja na podlagi Odloka o komunalnem prispevku v Občini Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 3/05) in Sklepa o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v Občini Preddvor za leto 2014 (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 10/13).

Občina Preddvor je v zadnjih letih pristopila k intenzivnemu opremljanju stavbnih zemljišč s kanalizacijskim omrežjem. V letih 2014 in 2015 je načrtovana priključitev objektov na območju naselij Preddvor, Nova vas, Hrib, Tupaliče, Breg ob Kokri, Zgornja Bela, Srednja Bela in Spodnja Bela na kanalizacijsko omrežje. Za opremljanje teh naselij s kanalizacijskim omrežjem še ni bil izdelan program opremljanja.

S programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Preddvor se uskladi opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka z veljavnimi zakonskimi predpisi na celotnem območju občine. S programom opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Preddvor bo omogočena tudi odmera komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje na območjih, ki bodo na novo opremljena s kanalizacijskim omrežjem.

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Preddvor je usklajen z Občinskim prostorskim načrtom Občine Preddvor (v nadaljnjem besedilu: OPN Preddvor), ki predstavlja eno od podlag za njegovo izdelavo.

2. POVZETEK VSEBINE PROGRAMA OPREMLJANJA

I. KOMUNALNA OPREMA

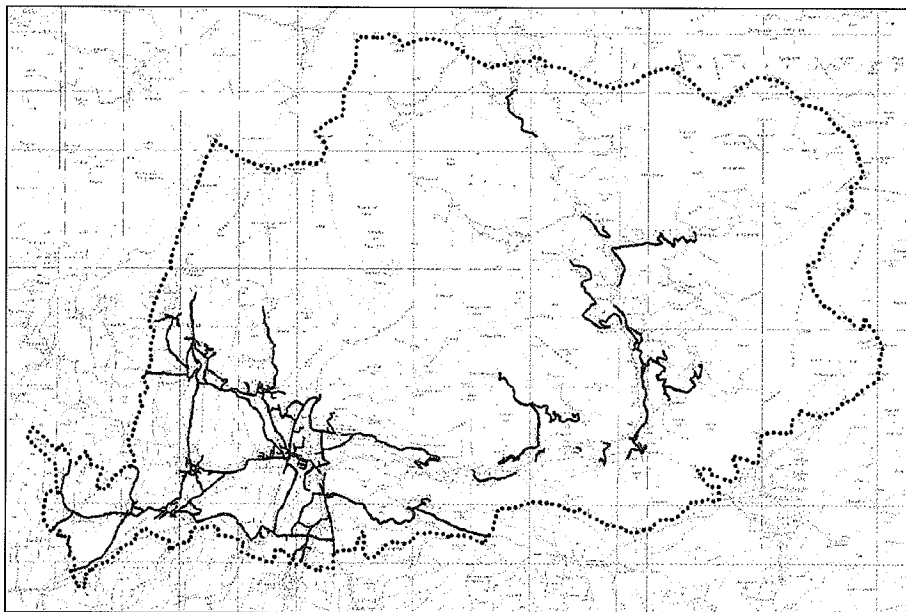
Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Preddvor (v nadaljnjem besedilu: program opremljanja) obravnava naslednjo komunalno opremo:

- ceste s pripadajočimi objekti,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno in padavinsko odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
- objekte za ravnanje z odpadki,
- druge javne površine.

Program opremljanja obravnava vso obstoječo že zgrajeno komunalno opremo na območju Občine Preddvor in načrtovano komunalno opremo, ki je vključena v načrt razvojnih programov za leti 2014 in 2015.

Ceste s pripadajočimi objekti

V programu opremljanja so v sklopu cest s pripadajočimi objekti upoštevane vse obstoječe kategorizirane občinske ceste na območju Občine Preddvor, obstoječe omrežje javne razsvetljave in semaforizacije ter načrtovane ceste s pripadajočimi objekti iz načrta razvojnih programov za leti 2014 in 2015.

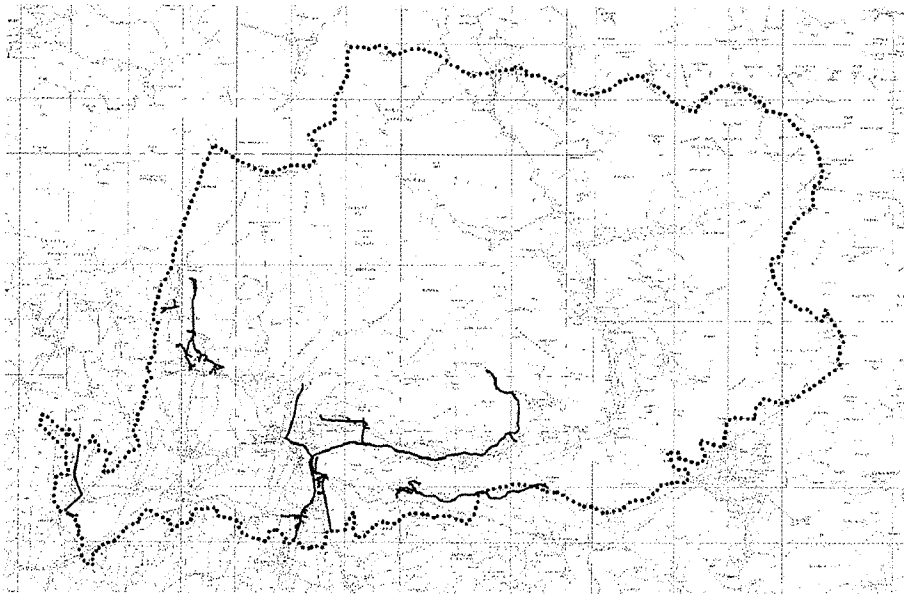


Slika: Ceste s pripadajočimi objekti

Vodovodno omrežje

V programu opremljanja je v sklopu vodovodnega omrežja upoštevano:

- vse obstoječe javno magistralno vodovodno omrežje, preko katerega se oskrbuje občina Preddvor, v pripadajočem delu glede na solastniški delež;
- vse preostalo obstoječe javno vodovodno omrežje na območju občine Preddvor, ki je v 100 % lasti Občine Preddvor (vodovodno omrežje na območju naselij Bašelj, Potoče, Tupaliče, Možjanca, Kokra in Hraše pri Preddvoru). Vodovodno omrežje, ki je v lasti Vodovodne zadruga Preddvor, ni predmet programa opremljanja;
- načrtovano vodovodno omrežje, ki je vključeno v načrt razvojnih programov za leti 2014 in 2015:
 - ~ vodovod Vaškar;
 - ~ izboljšave na vodovodnem omrežju v sklopu projekta Oskrba s pitno vodo na območju Zg. Save - 3. sklop (ultrafiltracija Bašelj);
 - ~ izgradnja sekundarnega vodovodnega omrežja na območju naselja Tupaliče v sklopu projekta Ureditev infrastrukture v Občini Preddvor.

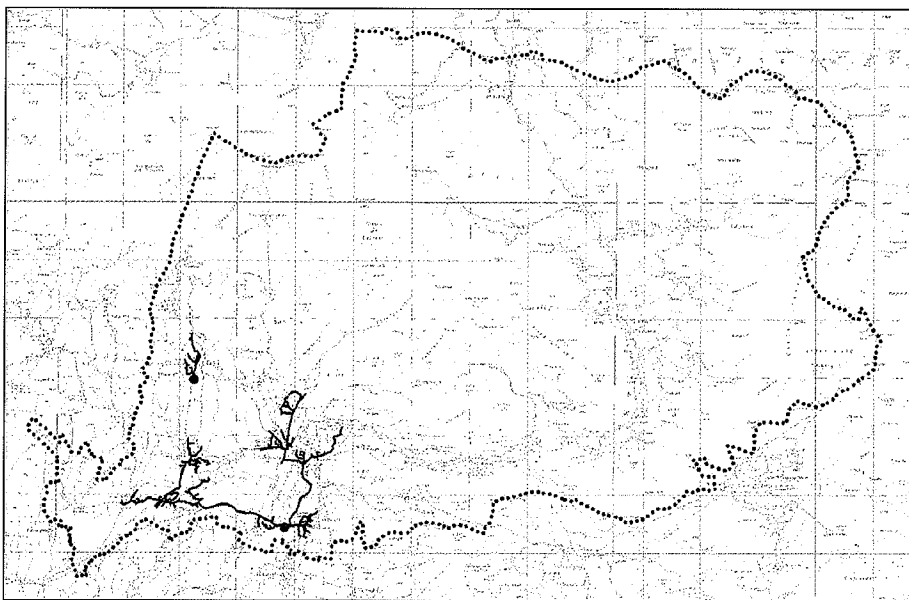


Slika: Vodovodno omrežje

Kanalizacijsko omrežje

V programu opremljanja je v sklopu kanalizacijskega omrežja upoštevano:

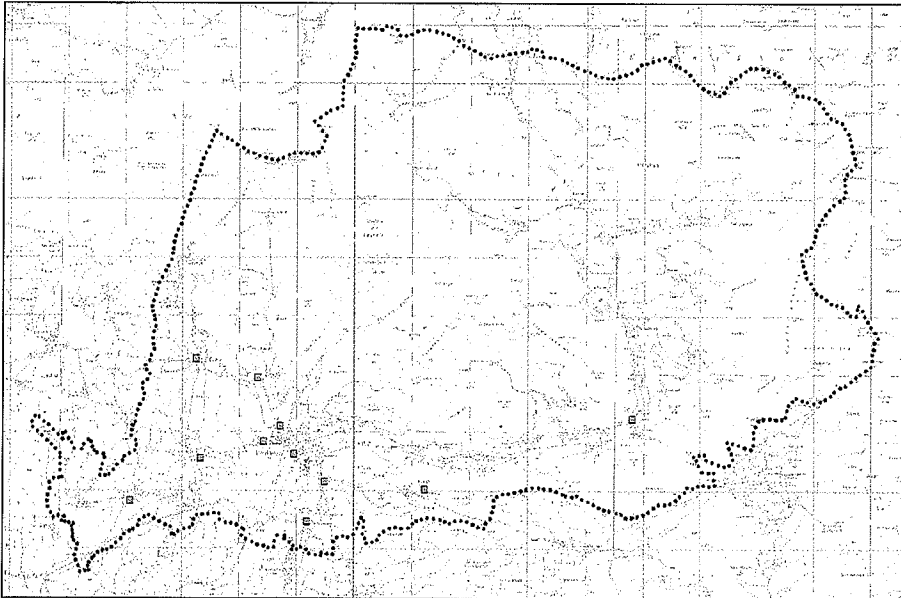
- vse obstoječe kanalizacijsko omrežje za komunalno in padavinsko odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje) na območju občine Preddvor, ki poteka na območju naselij Bašelj, Preddvor, Nova vas in Hrib (kanalizacijska sistema Bašelj in Preddvor).
- načrtovano kanalizacijsko omrežje, ki je vključeno v načrt razvojnih programov za leti 2014 in 2015:
 - ~ izgradnja primarnega kanalizacijskega omrežja in CCN v sklopu projekta Kanalizacija in CCN Preddvor;
 - ~ izgradnja dela kanalizacijskega omrežja na območju naselja Tupaliče v sklopu projekta Kanalizacija Tupaliče 1. faza - prvi del;
 - ~ izgradnja kanalizacijskega omrežja na območju naselij Breg ob Kokri, Zgornja Bela, Srednja Bela, Spodnja Bela in dela naselja Tupaliče v sklopu projekta Ureditev infrastrukture v Občini Preddvor.



Slika: Kanalizacijsko omrežje

Objekti za ravnanje z odpadki

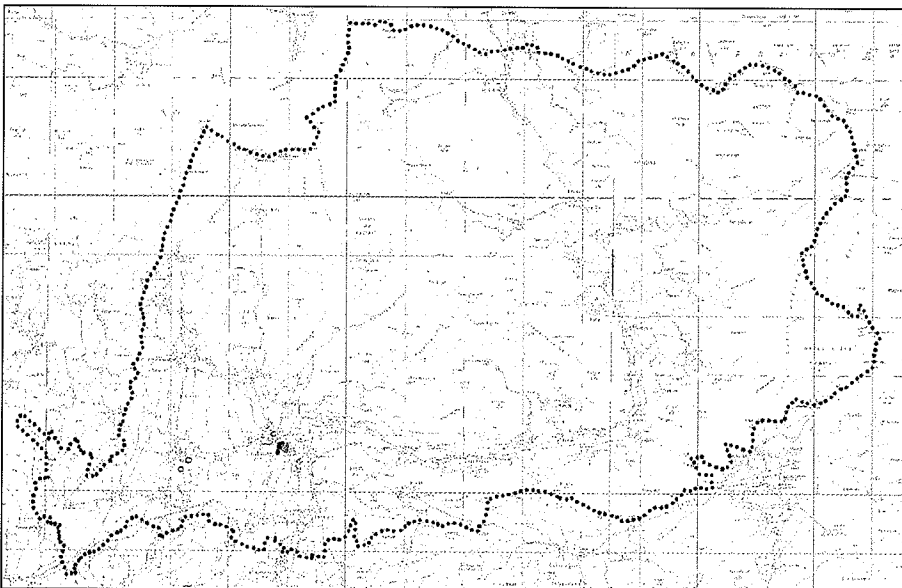
V programu opremljanja so v sklopu objektov za ravnanje z odpadki upoštevni obstoječi ekološki otoki na območju Občine Preddvor.



Slika: Objekti za ravnanje z odpadki

Druge javne površine

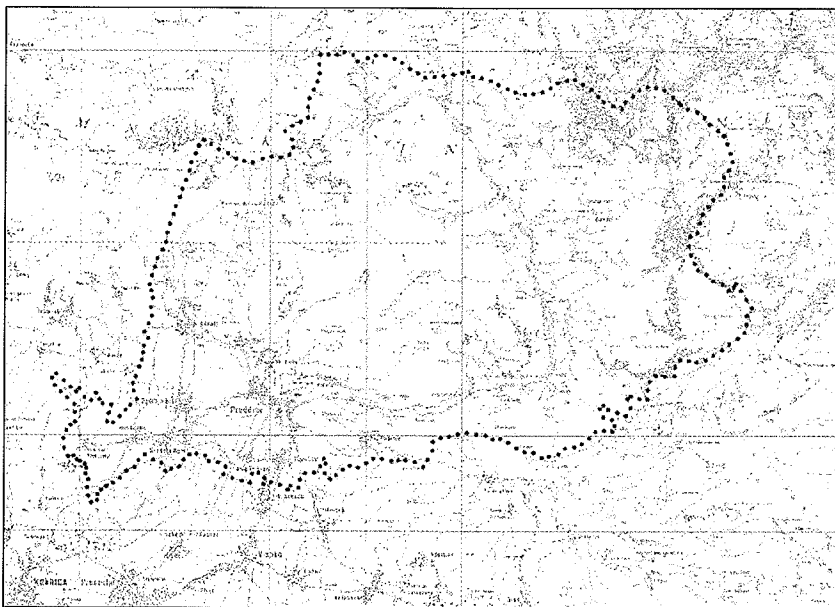
V programu opremljanja so v sklopu drugih javnih površin upoštevane vse obstoječe druge javne površine na območju občine Preddvor (otroška igrišča in parkirišča) in načrtovane druge javne površine, ki so vključene v načrt razvojnih programov za leti 2014 in 2015 v okviru projekta Vzdrževanje kulturne dediščine (Park Preddvor).



Slika: Druge javne površine

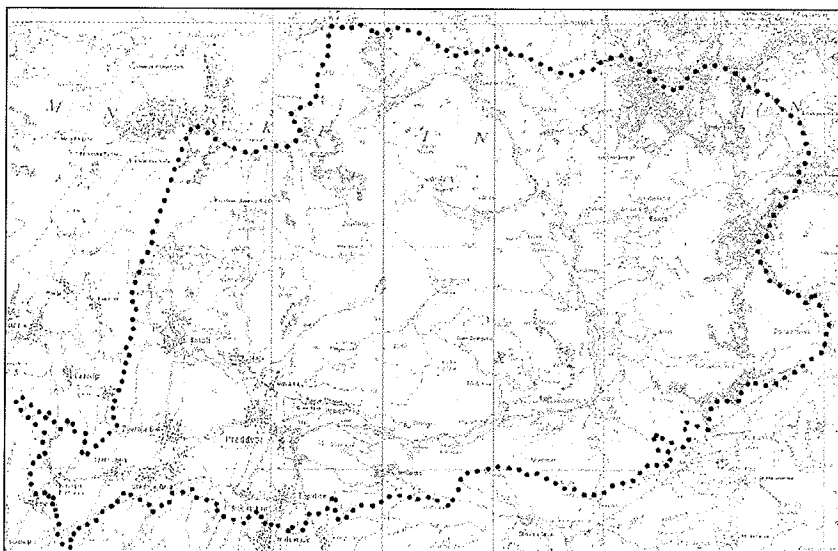
II. OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME

Obračunska območja za ceste s pripadajočimi objekti (oznaka CE), objekte za ravnanje z odpadki (oznaka OD) in druge javne površine (oznaka JP) so enaka območju Občine Preddvor.



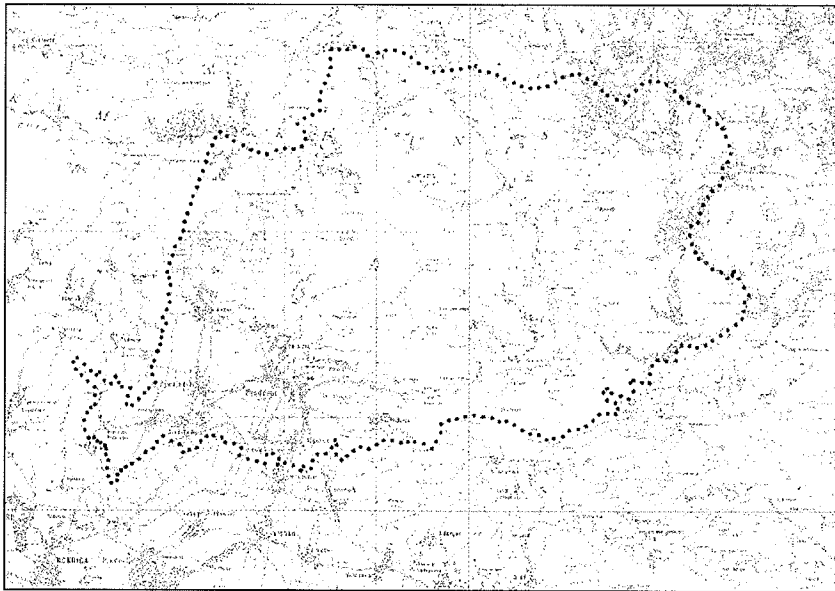
Slika: Obračunska območja z oznakami CE, OD in JP

Obračunsko območje za vodovodno omrežje (oznaka VO) je enako območju naselij Bašelj, Mače, Potoče, Tupaliče, Možjanca, Kokra in Hraše pri Preddvoru.



Slika: Obračunsko območje z oznako VO

Obračunsko območje za kanalizacijsko omrežje (oznaka KA) je enako območju naselij Bašelj, Preddvor, Nova vas, Hrib, Potoče, Tupaliče, Breg ob Kokri, Zgornja Bela, Srednja Bela in Spodnja Bela.



Slika: Obračunsko območje z oznako KA

III. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

Določitev skupnih stroškov

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

Skupni stroški so v programu opremljanja določeni na naslednji način:

- na podlagi investicijske dokumentacije projekta in na osnovi sredstev, ki so v proračunu občine 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.

Določitev obračunskih stroškov

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške. Za Občino Preddvor je delež skupnih stroškov, ki predstavljajo obračunske stroške, določen ob upoštevanju deleža stroškov gradnje komunalne opreme, ki so se financirali iz drugih virov (proračun države, evropska sredstva in drugi viri).

Deleži skupnih stroškov, ki predstavljajo obračunske stroške, so za posamezno vrsto komunalne opreme prikazani v naslednji tabeli.

Komunalna oprema	Obračunski stroški (%)	Drugi viri (%)
Ceste s pripadajočimi objekti	93	7
Vodovodno omrežje	86	14
Kanalizacijsko omrežje	46	54
Objekti za ravnanje z odpadki	100	0
Druge javne površine	83	17

Skupni in obračunski stroški komunalne opreme

Skupni in obračunski stroški komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti	CE	21.309.262,80	19.921.462,80
Vodovodno omrežje	VO	1.225.049,17	1.052.361,36
Kanalizacijsko omrežje	KA	6.434.949,20	2.986.067,20
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	115.145,00	115.145,00
Druge javne površine	JP	90.935,44	75.803,89
Skupaj		29.175.341,61	24.150.840,25

Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in za objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

IV. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

Obračunski stroški komunalne opreme so v programu opremljanja preračunani na m² parcele in na m² neto tlorisne površine.

V vsoti površin parcel na posameznih obračunskih območjih so upoštevana vsa zazidljiva zemljišča, določena na podlagi OPN Preddvor, pri čemer je pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju poleg zazidljivosti upoštevan tudi kriterij oddaljenosti od obstoječih omrežij (predpostavka: vsi objekti v 100 m pasu za vodovodno omrežje in 70 m pasu za kanalizacijsko omrežje se lahko priključijo na javno vodovodno oz. kanalizacijsko omrežje). Vsota neto tlorisnih površin na zazidljivih zemljiščih je določena ob upoštevanju določil OPN Preddvor glede dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč in analize dejanske izkoriščenosti že pozidanih zemljišč na podlagi podatkov iz Registra nepremičnin.

Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljevanju: Cp) in na m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>	<i>Površina parcel (m²)</i>	<i>Neto tlorisne površine (m²)</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti	CE	19.921.462,80	1.886.113,50	521.398,40	10,56	38,21
Vodovodno omrežje	VO	1.052.361,36	624.514,19	170.766,00	1,69	6,16
Kanalizacijsko omrežje	KA	2.986.067,20	964.555,37	268.197,13	3,10	11,13
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	115.145,00	1.886.113,50	521.398,40	0,06	0,22

Druge javne površine	JP	75.803,89	1.886.113,50	521.398,40	0,04	0,15
Skupaj					15,45	55,87

V. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,5:0,5.

Faktor dejavnosti ($K_{(dejavnost)}$) je 1, razen za naslednje vrste objektov:

Šifra (CC-SI)	Vrsta objekta	Faktor dejavnosti ($K_{(dejavnost)}$)
11100	Enostanovanjske stavbe - samo počitniške hišice	1,3
11302	Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	0,7

Če se komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje odmeri po uradni dolžnosti, je možno obročno odplačevanje komunalnega prispevka in sicer v največ v 3 obrokih, ki morajo biti plačani v roku 12 mesecev.

VI. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na določenem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{(parcela)} * Cp_{ij} * Dp) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * Ct_{ij} * Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- KP_{ij}..... znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada določeni vrsti komunalne opreme na določenem obračunskem območju,
- A_(parcela)..... površina parcele,
- Cp_{ij}..... obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo v določenem obračunskem območju,
- Dp..... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
- K_(dejavnost)... faktor dejavnosti,
- A_(tlorisna)..... neto tlorisna površina objekta,
- Ct_{ij}..... obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo v določenem obračunskem območju,
- Dt..... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
- i..... določena vrsta komunalne opreme,
- j..... določeno obračunsko območje.

VII. UPOŠTEVANJE ŽE PLAČANIH SREDSTEV ZA OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, namenjene gradnji, na kateri se gradi objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek.

Vsem obstoječim stavbam z izjemo stavb, namenjenih občasnemu bivanju, ki prenehajo z uporabo lastnih individualnih sistemov za odvajanje in čiščenje odpadne vode in se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje, se prizna minula vlaganja v lastne individualne sisteme v višini 25% komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje.

VIII. OPROSTITVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Komunalni prispevek se ne plača za:

- gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture,
- gradnjo objektov, katerih 100% lastnik in investitor je Občina Preddvor. Če je Občina Preddvor lastnik in investitor samo dela objekta, se lahko oprostitev upošteva le za ta del objekta.

Plačila komunalnega prispevka se oprosti za gradnjo gasilskih domov in drugih objektov za zagotavljanje požarne varnosti.

Plačila komunalnega prispevka se delno oprosti za gradnjo nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI 1271) in sicer v višini 70% izračunanega komunalnega prispevka.

3. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA TIPIČNE OBJEKTE NA OBMOČJU OBČINE PREDDVOR

I. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVOGRADNJE TIPIČNIH OBJEKTOV NA OBMOČJU OBČINE PREDDVOR IN PRIMERJAVA Z IZRAČUNANIM KOMUNALNIM PRISPEVKOM PO VELJAVNIH PREDPISIH

Komunalni prispevek za tri vrste tipičnih objektov (stanovanjsko hišo, počitniško hišo in hlev/gospodarsko poslopje) je izračunan na podlagi:

- novega Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Preddvor;
- veljavnega Odloka o komunalnem prispevku v Občini Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 3/05) in Sklepa o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v Občini Preddvor za leto 2014 (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 10/13).

Neposredna primerjava višine komunalnega prispevka, izračunanega na podlagi novega odloka in veljavnih predpisov, ni mogoča zaradi upoštevanja različnih izhodišč za izračun.

Višina komunalnega prispevka, izračunanega po novem odloku, se za posamezne objekte razlikuje v odvisnosti od velikosti in namembnosti objekta (površina parcele, neto tlorisna površina, pretežni namen po CC-SI klasifikaciji) ter od vrst komunalne opreme, na katere se določen objekt priključuje.

Višina komunalnega prispevka, izračunanega po veljavnih predpisih, je odvisna od velikosti objekta (bruto zazidana površina) in lege objekta v občini (cena komunalnega urejanja zemljišč je različna za tri skupine naselij v občini; izjema so počitniške hiše, kjer je cena komunalnega urejanja zemljišč na celotnem območju občine enaka).

Zaradi različnih izhodišč za izračun je komunalni prispevek v nadaljevanju za posamezni objekt najprej izračunan na podlagi novega odloka in prikazan ločeno po posamezni vrsti komunalne opreme. V naslednjem koraku je narejena primerjava višine izračunanega komunalnega prispevka po novem odloku, v kateri je upoštevano, da se objekt v prvem primeru priključuje na ceste s pripadajočimi objekti, objekte za ravnanje z odpadki in druge javne površine ter v drugem primeru še dodatno na vodovodno omrežje. Zneska komunalnega prispevka po novem odloku (brez in s priključevanjem na vodovodno omrežje) sta primerjana z zneski komunalnega prispevka, izračunanega po obstoječih predpisih, za vse skupine naselij, v katerih se objekt lahko nahaja. Iz primerjave je izvzet komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje, ker odmera komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje po veljavnih predpisih ni mogoča.

Izračun komunalnega prispevka - NOVI ODLOK

Stanovanjska hiša

<i>Parcela (m²)</i>	500
<i>Površina zemljišča pod stavbo</i>	100
<i>NTP (dve etaži) (m²)</i>	166
<i>Faktor dejavnosti</i>	1,00

Komunalna oprema	Komunalni prispevek (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti	5.811,43
Vodovodno omrežje	933,78
Kanalizacijsko omrežje	1.698,79
Objekti za ravnanje z odpadki	33,26
Druge javne površine	22,45
Skupaj	8.499,71

PRIMERJAVA VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

KOMUNALNA OPREMA	KP - novi odlok (EUR)	KP - veljavni predpisi (EUR)		
		Skupina 1	Skupina 2	Skupina 3
CESTE, ODPADKI, JAVNE POVRŠINE	5.867,14			
CESTE, ODPADKI, JAVNE POVRŠINE, VODOVOD	6.800,92	5.409,00	3.275,00	1.580,00

Izračun komunalnega prispevka - NOVI ODLOK

Počitniška hiša

<i>Parcela (m²)</i>	350
<i>Površina zemljišča pod stavbo</i>	60
<i>NTP (dve etaži) (m²)</i>	100
<i>Faktor dejavnosti</i>	1,30

Komunalna oprema	Komunalni prispevek (EUR)
Ceste s pripadajočimi objekti	4.321,72
Vodovodno omrežje	694,55
Kanalizacijsko omrežje	1.263,06
Objekti za ravnanje z odpadki	24,74
Druge javne površine	16,71
Skupaj	6.320,77

PRIMERJAVA VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA		
KOMUNALNA OPREMA	KP - novi odlok (EUR)	KP - veljavni predpisi (EUR)
		Skupina 4
CESTE, ODPADKI, JAVNE POVRŠINE	4.363,17	4.411,20
CESTE, ODPADKI, JAVNE POVRŠINE, VODOVOD	5.057,72	

Izračun komunalnega prispevka - NOVI ODLOK				
Hlev, gospodarsko poslopje				
<i>Parcela (m²)</i>		<i>750</i>		
<i>Površina zemljišča pod stavbo</i>		<i>300</i>		
<i>NTP (ena etaža) (m²)</i>		<i>249</i>		
<i>Faktor dejavnosti</i>		<i>1,00</i>		
Komunalna oprema	Komunalni prispevek (EUR)			
Ceste s pripadajočimi objekti	8.717,15			
Vodovodno omrežje	1.400,67			
Kanalizacijsko omrežje	0,00			
Objekti za ravnanje z odpadki	49,89			
Druge javne površine	33,68			
Skupaj	10.201,38			
OPROSTITEV - 70%	0,30			
SKUPAJ	3.060,41			
PRIMERJAVA VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA				
KOMUNALNA OPREMA	KP - novi odlok (EUR)	KP - veljavni predpisi (EUR)		
		Skupina 1	Skupina 2	Skupina 3
CESTE, ODPADKI, JP	2.640,21	3.245,40	1.965,00	948,00
CESTE, ODPADKI, JP, VODOVOD	3.060,41			

II. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA PRIKLJUČEVANJE OBSTOJEČIH OBJEKTOV NA NOVO KANALIZACIJSKO OMREŽJE

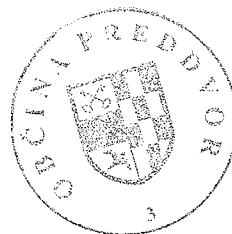
Komunalni prispevek za priključevanje na kanalizacijsko omrežje je izračunan za štiri obstoječe stanovanjske hiše na območju Preddvora in tri počitniške hiše na območju Nove vasi. Podatki o neto tlorisni površini in površini zemljišča pod stavbo za obstoječe hiše so povzeti iz uradne evidence Registra nepremičnin.

Obstoječi objekt	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	Neto tlorisna površina (m ²)	Komunalni prispevek (EUR)	Komunalni prispevek z upoštevanjem preteklih vlaganj v višini 25% komunalnega prispevka (EUR)
Stanovanjska hiša	155	367	2.403	1.802
Stanovanjska hiša	107	246	1.618	1.213
Stanovanjska hiša	98	172	1.183	888
Stanovanjska hiša	82	110	803	602
Počitniška hiša	56	123	1.023	
Počitniška hiša	54	106	890	
Počitniška hiša	31	63	528	

4. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi navedenega predlagam, da občinski svet obravnava priloženo besedilo ter po obravnavi sprejme sklepa:

Občinski svet občine Preddvor sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Preddvor (št. 350-0002/2011-odl206/2014).



Miran ZADNIKAR
župan

PREDLOG BESEDILA – PRVA OBRAVNAVA

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A in (109/12)), 4., 8. in 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 16. člena Statuta Občine Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 8/09 in 1/11) je Občinski Svet Občine Preddvor na ___ seji dne _____ sprejel

O D L O K

o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Preddvor

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Preddvor (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja), ki ga je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7663 v avgustu 2014.

(2) Ta odlok določa:

- komunalno opremo,
- obračunska območja komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere,
- merila za odmero komunalnega prispevka,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka,
- izračun komunalnega prispevka,
- odmero komunalnega prispevka,
- oprostitve plačila komunalnega prispevka,
- pogodbo o opremljanju,
- podrobnejši program opremljanja.

2. člen

(območje Programa opremljanja)

Program opremljanja velja na celotnem območju Občine Preddvor.

3. člen

(sestavni deli Programa opremljanja)

(1) Program opremljanja vsebuje besedilo odloka, tekstualni del in grafični del.

(2) Grafični del Programa opremljanja vsebuje:

- grafični izris komunalne opreme,
- grafični izris obračunskih območij komunalne opreme.

4. člen

(pomen izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
 - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,
 - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.
2. Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.
 3. Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.
 4. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.
 5. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.
 6. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.
 7. Objekt je stavba ali gradbeni inženirski objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov.
 8. Za parcelo se šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen.
 9. Neto tlorisna površina je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. KOMUNALNA OPREMA

5. člen

(komunalna oprema)

- (1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:
 - ceste s pripadajočimi objekti,
 - vodovodno omrežje,
 - kanalizacijsko omrežje za komunalno in padavinsko odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
 - objekte za ravnanje z odpadki,
 - druge javne površine.
- (2) Ceste s pripadajočimi objekti po tem odloku so:
 - javne ceste,
 - javna razsvetljava in semaforizacija.
- (3) Druge javne površine po tem odloku so:
 - parki,
 - otroška igrišča,
 - parkirišča.
- (4) Grafični izris komunalne opreme je v grafičnem delu Programa opremljanja.

III. OBRAČUNSKA OBMOČJA KOMUNALNE OPREME

6. člen

(obračunska območja komunalne opreme)

- (1) Obračunska območja komunalne opreme so:
 - obračunsko območje za ceste s pripadajočimi objekte z oznako CE,
 - obračunsko območje za vodovodno omrežje z oznako VO,
 - obračunsko območje za kanalizacijsko omrežje z oznako KA,

- obračunsko območje za objekte za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- obračunsko območje za druge javne površine z oznako JP.

(2) Obračunska območja za ceste s pripadajočimi objekti, objekte za ravnanje z odpadki in druge javne površine so enaka območju Občine Preddvor.

(3) Obračunsko območje za vodovodno omrežje je enako območju naselij Bašelj, Mače, Potoče, Tupaliče, Možjanca, Kokra in Hraše pri Preddvoru.

(4) Obračunsko območje za kanalizacijsko omrežje je enako območju naselij Bašelj, Preddvor, Nova vas, Hrib, Potoče, Tupaliče, Breg ob Kokri, Zgornja Bela, Srednja Bela in Spodnja Bela.

(5) Grafični izris obračunskih območij komunalne opreme je v grafičnem delu Programa opremljanja.

IV. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI KOMUNALNE OPREME

7. člen

(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti	CE	21.309.262,80	19.921.462,80
Vodovodno omrežje	VO	1.225.049,17	1.052.361,36
Kanalizacijsko omrežje	KA	6.434.949,20	2.986.067,20
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	115.145,00	115.145,00
Druge javne površine	JP	90.935,44	75.803,89
Skupaj		29.175.341,61	24.150.840,25

(2) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in za objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

V. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV KOMUNALNE OPREME NA ENOTO MERE

8. člen

(preračun na enoto mere)

Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljevanju: Cp) in na m² neto tlorisne površine objekta (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti	CE	10,56	38,21
Vodovodno omrežje	VO	1,69	6,16
Kanalizacijsko omrežje	KA	3,10	11,13
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,06	0,22

Druge javne površine	JP	0,04	0,15
Skupaj		15,45	55,87

VI. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen (parcela)

(1) Za parcelo objekta se upošteva:

- površino parcele iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali
- površino parcele iz veljavnega prostorskega akta ali
- površino parcele po podatkih iz uradnih evidenc.

(2) Če se parcele objekte ne da določiti na enega izmed načinov iz prvega odstavka tega člena, se za površino parcele upošteva površina stavbišča objekta pomnoženo s faktorjem 1,5.

10. člen (neto tlorisna površina)

(1) Za neto tlorisno površino objekta se upošteva:

- neto tlorisno površino iz projektne dokumentacije za ta objekt ali
- neto tlorisno površino po podatkih iz uradnih evidenc oziroma če so ti očitno pomanjkljivi po dejanskih podatkih o objektih.

(2) Za objekte, za katere ni možno izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost komunalnega prispevka se pomnoži s faktorjem 2.

11. člen (namembnost)

Za določitev faktorja dejavnosti pri odmeri komunalnega prispevka se objekte razvrsti po namembnosti glede na pretežni namen uporabe v skladu s predpisi o klasifikaciji vrst objektov.

12. člen (opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo)

(1) Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo se upošteva tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme bo zavezanec priključil svoj objekt oziroma mu bo omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Opremljenost stavbnega zemljišča se ugotovi iz:

- projektne dokumentacije za ta objekt ali
- na podlagi podatkov lastnika in upravljavca te vrste komunalne opreme.

(3) Za vse objekte se upošteva, da uporabljajo ceste s pripadajočimi objekti, objekte za ravnanje z odpadki in druge javne površine.

VII. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

(podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Razmerje med deležem parcele (D_p) in deležem neto tlorisne površine (D_t) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,5:0,5.

(2) Faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$) je 1, razen za naslednje vrste objektov:

Šifra (CC-SI)	Vrsta objekta	Faktor dejavnosti ($K_{\text{dejavnost}}$)
11100	Enostanovanjske stavbe - samo počitniške hišice	1,3
11302	Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	0,7

(3) Če se komunalni prispevek za kanalizacijsko omrežje odmeri po uradni dolžnosti, je možno obročno odplačevanje komunalnega prispevka in sicer v največ v 3 obrokih, ki morajo biti plačani v roku 12 mesecev.

VIII. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

14. člen

(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno vrsto komunalne opreme, na katero zavezanec priključuje svoj objekt ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja objekt.

(3) Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na določenem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

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

Zgornje oznake pomenijo:

- KP_{ij} znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada določeni vrsti komunalne opreme na določenem obračunskem območju,
- A_{parcela} površina parcele,
- Cp_{ij} obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo v določenem obračunskem območju,
- Dp delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
- $K_{\text{dejavnost}}$... faktor dejavnosti,
- A_{tlorisna} neto tlorisna površina objekta,
- Ct_{ij} obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo v določenem obračunskem območju,
- Dt delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
- i določena vrsta komunalne opreme,
- j določeno obračunsko območje.

15. člen

(izračun komunalnega prispevka v primeru povečanja neto tlorisne površine ali spremembe namembnosti objekta)

Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

IX. ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

16. člen

(način odmere komunalnega prispevka)

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

17. člen

(upoštevanje že plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč)

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, namenjene gradnji, na kateri se gradi objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek.

(2) Vsem obstoječim stavbam z izjemo stavb, namenjenih občasnemu bivanju, ki prenehajo z uporabo lastnih individualnih sistemov za odvajanje in čiščenje odpadne vode in se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje, se prizna minula vlaganja v lastne individualne sisteme v višini 25% komunalnega prispevka za kanalizacijsko omrežje.

18. člen

(indeksiranje stroškov)

(1) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo enkrat letno ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«.

(2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja, indeksacija pa se opravi zadnji dan v koledarskem letu.

X. OPROSTITVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

19. člen

(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se ne plača za:

- gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture,

- gradnjo objektov, katerih 100% lastnih in investitor je Občina Preddvor. Če je Občina Preddvor lastnik in investitor samo dela objekta, se lahko oprostitev upošteva le za ta del objekta.

(2) Plačila komunalnega prispevka se oprosti za gradnjo gasilskih domov in drugih objektov za zagotavljanje požarne varnosti.

(3) Plačila komunalnega prispevka se delno oprosti za gradnjo nestanovanjskih kmetijskih stavb (CC-SI 1271) in sicer v višini 70% izračunanega komunalnega prispevka.

XI. POGODBA O OPREMLJANJU

20. člen

(pogodba o opremljanju)

(1) Če je za priključevanje objekta na komunalno opremo potrebna gradnja nove komunalne opreme, lahko zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za gradnjo te komunalne opreme sklene z Občino Preddvor pogodbo o opremljanju.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Občina Preddvor dogovorita, da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi objekt, oziroma za izboljšanje opremljenosti parcele, na kateri ima obstoječi objekt. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XII. PODROBNEJŠI PROGRAM OPREMLJANJA

21. člen

(podrobnejši program opremljanja)

(1) Podrobnejši program opremljanja je program opremljanja, ki obravnava načrtovano komunalno opremo, ki ni upoštevana v Programu opremljanja.

(2) Če se objekti na območju podrobnejšega programa opremljanja neposredno brez dograditve načrtovane komunalne opreme priključujejo na določeno vrsto komunalne opreme, obravnavane v Programu opremljanja, se jim komunalni prispevek za to vrsto komunalne opreme odmeri ob upoštevanju podlag za odmero komunalnega prispevka iz Programa opremljanja.

(3) Če se objekti na območju podrobnejšega programa opremljanja posredno prek načrtovane komunalne opreme priključujejo na določeno vrsto komunalne opreme, obravnavane v Programu opremljanja, se jim komunalni prispevek za to vrsto komunalne opreme odmeri ob upoštevanju podlag za odmero komunalnega prispevka iz Programa opremljanja, pri čemer se pri izračunu komunalnega prispevka upoštevajo zmanjšani obračunski stroški na enoto mere v skladu z določili 22. člena tega odloka.

22. člen

(zmanjšani obračunski stroški komunalne opreme na enoto mere)

(1) Zmanjšani obračunski stroški na enoto mere za določeno vrsto komunalne opreme so enaki razliki obračunskih stroškov določene vrste komunalne opreme na enoto mere iz 8. člena tega odloka in obračunskih stroškov te vrste načrtovane komunalne opreme iz podrobnejšega programa opremljanja. Če je razlika negativna, se upošteva, da so zmanjšani obračunski stroški na enoto mere za to vrsto komunalne opreme enaki 0,00 EUR/m².

(2) Zmanjšani obračunski stroški na enoto mere za določeno vrsto komunalne opreme se določijo v podrobnejšem programu opremljanja.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. 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.

24. člen

(vpogled v Program opremljanja)

Program opremljanja je na vpogled na sedežu Občine Preddvor, Dvorski trg 10, 4205 Preddvor.

25. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati:

1. Odlok o komunalnem prispevku v Občini Preddvor (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 3/05)
2. Sklep o povprečni gradbeni ceni koristne stanovanjske površine in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč v Občini Preddvor za leto 2014 (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 10/13) v delu, ki opredeljuje povprečne stroške komunalnega urejanja zemljišč
3. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za opremljanje naselja Bašelj s kanalizacijo (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 9/07)
4. Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za sekundarno vodovodno omrežje na območju vikend naselja Možjanca (Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 11/12)

26. člen

(veljavnost odloka)

Ta odlok se objavi v Uradnem glasilu Občine Preddvor in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 350-0002/2011-odl206/14
Preddvor, _____ 2014

Občina Preddvor

Miran ZADNIKAR
župan

