

## PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO OBČINA ČRNA NA KOROŠKEM

1

### BISTVENE SPREMEMBE

- Namesto zemljiških parcel iz katastra se uporabljajo „gradbene parcele“, ki so v našem primeru stavbišče (površina pod stavbo) pomnožena s faktorjem;
- Namesto NTP se uporabljajo BTP;
- Uvaja se „Prispevna stopnja zavezanca“ s katero določimo kolikšen delež posamezne infrastrukture bomo obračunali v obliki KP;
- Namesto faktorja dejavnosti se uvaja „Faktor namembnosti“ za objekte in inženirske objekte (vse CC-SI);
- Razlika pri obračunu KP za obstoječo in novo GJI;
- Uporabljajo se obračunska območja za posamezno vrsto GJI, ki se tudi grafično prikaže. Ta se ob spremembah in dopolnitvah programa opremljanja lahko združujejo ali delijo;
- Ne obračunava se več elektro omrežja;
- Etapnost izvedbe nove GJI;
- Lahko se zaračuna akontacija KP za novo GJI
- PO se mora obvezno dopolniti, ko se stroški povečajo za 20% ali načrtovano opremljanja ni mogoče zagotoviti v predvidenem roku.

2

## RAZLIKE MED STARIM IN NOVIM PO

	Novi PO	Stari PO	Stari - novi	Opomba
Ceste – primarno omrežje LC	10.977.100,37	9.384.123,43	-1.592.976,94	Višji znesek zaradi dodanih investicij, mostov in JR
Ceste – sekundarno omrežje JP	11.044.461,58	9.510.857,40	-1.533.604,18	Višji znesek zaradi dodanih investicij, mostov in JR
Vodovodno omrežje	4.980.347,61	4.840.248,41	-140.099,20	Višji znesek zaradi dodatnih investicij
Kanalizacijsko omrežje	2.790.182,09	2.588.665,19	-201.516,90	Več kanalizacije
KOM	144.549,01	140.000,00	-4.549,01	Višji znesek zaradi dodatnih investicij

3

## NOVOSTI – NOVA GJI

### Območje opremljanja

- 153. člen ZUreP-2: območje opremljanja je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih stavbnih zemljišč, na katerem je z OPN ali OPPN predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba predhodno zgraditi novo komunalno opremo ter objekte ali omrežja druge gospodarske javne infrastrukture
- območje opremljanja ni nujno enako območju OPPN
- območje opremljanja se grafično prikaže
- ob spremembah in dopolnitvah programa opremljanja se lahko združujejo ali delijo
- Prej veljavni predpisi niso določali območja opremljanja

### Etapnost izvedbe

- V programu opremljanja se glede rokov določi najmanj:
  - rok začetka gradnje nove komunalne opreme in
  - rok predaje komunalne opreme v upravljanje oziroma rok možne priključitve na novo komunalno opremo
- Roki se določijo:
  - na podlagi NRP občinskega proračuna (če so sredstva že planirana v NRP)
  - v obdobju prihodnjih 5 let (če občina še nima planiranih sredstev v NRP)
  - Predvidena je tudi možnost etapnega opremljanja.
  - V prej veljavnih predpisih so se roki določali za 4 leta

### Delež proračunskih sredstev

- Ta je sedaj omejen na največ 25% razlike med posameznimi območji.

4

## OBRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA – OBSTOJEČA GJI

- Večje spremembe pri izračunu:
  - Ne uporablja se več „zemljiška parcela“ temveč „gradbena parcela“
  - Gradbena parcela je zmnožek površin pod stavbo in „faktorja površine“ ( $F_p$ ) ki ima razpon med 1,5 in 4, če se ne določi se privzame faktor 2,5.  $F_p$  se lahko določi za posamezne vrste stavb po CC-SI klasifikaciji in mora biti enak za posamezno vrsto po celotni občini.
  - Ne uporablja se več NTP temveč BTP.
  - Ne uporablja se več faktor dejavnosti temveč „faktor namembnosti objekta“ ki je po novem za objekte od 0,5 do 1,3, za inženirske objekte pa med 0,1 in 0,5.
  - Pomembna novost je prispevna stopnja zavezanca ( $P_{sz}$ ) in je lahko za posamezno vrsto infrastrukture v razponu od 0 do 100%

5

## OBRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA FORMULA

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p_o}(i) \times D_{p_o}) + (A_{STAVBA} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$ : znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- $A_{GP}$ : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o}(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  gradbene parcele stavbe,
- $D_{p_o}$ : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $A_{STAVBA}$ : bruto tlorisna površina stavbe,
- $Ct_o(i)$ : stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na  $m^2$  bruto tlorisne površine objekta,
- $Dt_o$ : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- $F_n$ : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$ : prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- $i$ : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Za stavbe, ki se jim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, ne določijo gradbene parcele, razen za stavbe, ki se jim gradbene parcele ne določijo zato, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = A_{GIO} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n \times p_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $AGIO$ : površina gradbenega inženirskega objekta,
- druge oznake pomenijo enako, kot je določeno v prejšnjem odstavku.

6

## ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

- Občina odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve objekta ali zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča ali legalizacije objekta.
- Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri z odmerno odločbo.
- Če se komunalni prispevek odmerja zaradi graditve objekta, ki se posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo preko nove komunalne opreme iz programa opremljanja ali pogodbe o opremljanju, se izda ena odmerna odločba, s katero se odmeri komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo.
- Pri odmeri KP zaradi izboljšanja opremljenosti se za izračun upošteva bruto tlorisna površina stavbe, določena na podlagi neto tlorisne površine stavbe iz uradnih nepremičninskih evidenc, pomnožena s faktorjem 1,2. Če zavezanec dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina stavbe manjša od bruto tlorisne površine, določene na ta način, se pri izračunu upošteva manjša površina.
- Vključenost zemljišča, na katerem je objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, v oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme ni pogoj za odmero komunalnega prispevka.

Za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča iz prejšnjega odstavka se ne štejejo:

- izboljšave, ki so posledica napredka tehnike,
- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te opreme,
- prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim, tehničnim in okoljskim standardom in
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

7

## OBRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA OB IZGRADNJI NOVE INFRASTRUKTURE ZA PRIKLJUČITEV

$(KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \geq 0)$  je KP enak nič

$(KP_{nova(i)} - KP_{obstoječa(i)} \leq 0)$  je KP enak razliki

8

## **OBVEZNE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROGRAMA**

- Občina pred izdajo prve odmerne odločbe preveri višino skupnih in obračunskih stroškov ter stroškov na enoto mere; odstopanje v višini stroškov >20 %
- Opremljanja ni mogoče zagotoviti v rokih določenih v programu opremljanja

