



Številka: 032-0008/2017
Datum: 17. 5. 2017

**25. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,
dne 25. 5. 2017**

ZADEVA:	GRADIVO ZA 2. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE
NASLOV:	PREDLOG ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA ODmero KOMUNALNEGA PRISPEVKA NA OBMOČJU OBČINE SLOVENSKE KONJICE
PREDLAGATELJ:	ŽUPAN
PРАВNA PODLAGA:	<ul style="list-style-type: none"> - 74. člen 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, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), - 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), - Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), - Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) , - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 – popravek)
NAMEN:	Sprejem Programa opremljanja stavbnih zemljišč in meril za odmero komunalnega prispevka
STALIŠČE PRISTOJNIH ODBOROV / KOMISIJ:	<p>Odbor za finance in premoženje predlaga Občinskemu svetu, da v prvi obravnavi sprejme Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice v prvi obravnavi.</p> <p>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor je v prvi obravnavi obravnaval predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice ter ga daje Občinskemu svetu v obravnavo v prvem branju.</p> <p>Statutarno-pravna komisija potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice v prvi obravnavi.</p> <p>Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin predlaga Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice, da sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine</p>

	Slovenske Konjice v prvi obravnavi.
POROČEVALCA:	Tone Vrtačnik, Branko Sovič
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da občinski svet sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice v prvi obravnavi.

ŽUPAN
Miran Gorinšek

Priloga:

- Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice,
- obrazložitev

Na podlagi 74. 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, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter na podlagi 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15 in 12/16 – popravek) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice, na svoji _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Slovenske Konjice, ki ga je aprila 2017 izdelalo podjetje ZaVita d.o.o. in merila za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice.

2. člen

V odloku uporabljeni izrazi pomenijo sledeče:

- Program opremljanja stavbnih zemljišč je dokument, na podlagi katerega se izvaja opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo in je osnova za obračun komunalnega prispevka.
- 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.
- Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.
- Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.
- Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.
- Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.
- Parcela je zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek. Za parcelo se šteje tudi gradbena parcela iz veljavnih prostorskih aktov.

3. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Slovenske Konjice je izdelan v skladu z uredbo, ki določa vsebino programa opremljanja stavbnih zemljišč in vsebuje:

- prikaz obstoječe komunalne opreme na območju Občine Slovenske Konjice;
- prikaz predvidenih vlaganj v gradnjo komunalne opreme na območju Občine Slovenske Konjice;
- obračunska območja posameznih vrst obstoječe in predvidene komunalne opreme;

- obračunske stroške opremljanja po posamezni vrsti komunalne opreme in po obračunskih območjih;
- preračun obračunskih stroškov opremljanja na površino parcele in na neto tlorisno površino objekta po posamezni vrsti komunalne opreme;
- podrobnejša merila za obračun komunalnega prispevka.

(2) Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Slovenske Konjice sprejme občinski svet z odlokom.

(3) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo v občini Slovenske Konjice:

- ceste (oznaka obračunskih območij C);
- kanalizacija (oznaka obračunskih območij K);
- vodovod (oznaka obračunskih območij V);
- toplovod (oznaka obračunskih območij T);
- javne površine (oznaka obračunskih območij JP).

(4) Obračunska območja posamezne komunalne opreme s prikazom komunalne opreme so podana v grafičnih prilogah, ki so sestavni del programa opremljanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja stavbnih zemljišč se hrani v prostorih Občine Slovenske Konjice.

4. člen

(1) 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.

II. IZRAČUN VIŠINE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

(1) Višina komunalnega prispevka se določi po naslednji formuli, ob smiselnem upoštevanju vseh določb Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka:

$$KP_{(i)} = ((A_{(p)} * C_{(p)} * D_{(p)}) + (K * A_{(t)} * C_{(t)} * D_{(t)}))$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A_{(p)}$... površina parcele (m^2)
- $A_{(t)}$... neto tlorisna površina objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- $D_{(p)}$... delež površine parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $D_{(t)}$... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(p)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $C_{(t)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

(2) Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

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

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje
- KP ... celotni izračunani komunalni prispevek
- i ... indeks rasti cen v gradbeništvu.

(3) Površina parcele se za objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ugotovi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(4) Kadar parcele objekta ni mogoče izračunati na način, določen s prejšnjim odstavkom, oziroma parcela ni določena, se le-ta določi na podlagi dejanskega stanja oziroma na podlagi meril in pogojev iz veljavnih prostorsko izvedbenih aktov občine.

(5) V kolikor parcele ni mogoče določiti na način iz prejšnjega odstavka, se površina stavbišča objekta pomnoži s faktorjem 1,5. Dobljena površina se v takem primeru upošteva kot površina parcele pri izračunu komunalnega prispevka.

(6) 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.

(7) Za objekte, za katere se ne more izračunati oz. določiti neto tlorisna površina objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2.

6. člen

(1) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna na enak način, kot je prikazan v prejšnjem členu.

(2) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, pri kateri se povečuje neto tlorisna površina objekta, gradnje na obstoječi gradbeni parceli in gradnje nadomestnega objekta, če se opremljenost s komunalno opremo ne spreminja, se za izračun komunalnega prispevka upošteva le neto tlorisna površina 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 oziroma faktor dejavnosti.

(3) V primeru iz drugega odstavka tega člena 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 zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna. Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_{(i)} = (A_{(tN)} - A_{(tO)}) * C_{(ti)} * D_{(ti)} * K$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$ komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A_{(tO)}$ neto tlorisna površina obstoječega objekta (m^2)
- $A_{(tN)}$ neto tlorisna površina novega objekta (m^2)
- K faktor dejavnosti
- $D_{(ti)}$ delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(ti)}$ stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

(4) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, pri kateri se ne povečuje neto tlorisna površina objekta, gradnje na obstoječi gradbeni parceli in gradnje nadomestnega objekta, če se opremljenost s komunalno opremo spreminja, se za izračun komunalnega prispevka:

- za komunalno opremo, ki se ne spreminja, upošteva le neto tlorisna površina objekta,
- za komunalno opremo, na katero se objekt na novo priključuje, upošteva tako površina parcele, kot neto tlorisna površina objekta.

(5) V primeru četrtega odstavka tega člena se uporabljajo določbe tega odloka glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo in neto tlorisno površino objekta zgolj za komunalno opremo na katero se objekt na novo priključuje, za ostale vrste komunalne opreme, na katere se je objekt priključeval že v preteklosti pa se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oziroma faktor dejavnosti. Če je vrednost pozitivna, se zanj komunalni prispevek obračuna. V nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna. Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednjem postopku:

- a) Izračun komunalnega prispevka za komunalno opremo, na katero se je objekt priključeval že v preteklosti po naslednji formuli:

$$KP_{(iO)} = (A_{(tN)} - A_{(tO)}) * C_{(ti)} * D_{(ti)} * K$$

pri čemer je:

- $KP_{(iO)}$ komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme, na katero se je objekt priključeval že v preteklosti
- $A_{(tO)}$ neto tlorisna površina obstoječega objekta (m^2)
- $A_{(tN)}$ neto tlorisna površina novega objekta (m^2)
- K faktor dejavnosti
- $D_{(ti)}$ delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(ti)}$ stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

b) Izračun komunalnega prispevka za komunalno opremo, na katero se objekt priključuje na novo po naslednji formuli:

$$KP_{(iN)} = ((A_{(p)} * C_{(pi)} * D_{(pi)}) + (K * A_{(t)} * C_{(ti)} * D_{(ti)}))$$

pri čemer je:

- $KP_{(iN)}$ komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje na novo
- $A_{(p)}$ površina parcele (m^2)
- $A_{(t)}$ neto tlorisna površina objekta (m^2)
- K faktor dejavnosti
- $D_{(pi)}$ delež površine parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $D_{(ti)}$ delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(pi)}$ indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $C_{(ti)}$ indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

(6) V primeru spremembe namembnosti oz. vrste obstoječega objekta, kateremu se neto tlorisna površina ne spreminja, se komunalni prispevek odmeri od spremembe faktorja dejavnosti. Odmera komunalnega prispevka v takem primeru se izvede po naslednji formuli:

$$KP_{(i)} = (K_{(N)} - K_{(O)}) * C_{(ti)} * D_{(ti)} * A_{(t)}$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$ komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A_{(t)}$ neto tlorisna površina stavbe (m^2)
- $K_{(N)}$ faktor dejavnosti novega objekta
- $K_{(O)}$ faktor dejavnosti obstoječega objekta
- $D_{(ti)}$ delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(ti)}$ stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

(7) V primeru, da zavezanec obstoječemu objektu spreminja tako neto tlorisno površino objekta, kot namembnost, se komunalni prispevek odmeri v dveh fazah. V prvi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo neto tlorisne površine objekta, pri čemer se za novi del objekta pri izračunu upošteva predvidena namembnost tega dela objekta. V drugi fazi se odmeri komunalni prispevek za spremembo namembnosti obstoječega objekta. Komunalni prispevek se odmeri za neto tlorisno površino obstoječega objekta ali njegovega dela, kateremu se namembnost spreminja.

(8) Določila tega odloka se uporabljajo za izračun komunalnega prispevka na celotnem območju občine. Na posameznih delih občine, kjer bodo sprejeti posebni odloki o programu opremljanja stavbnih zemljišč, se na podlagi tega odloka izračunajo stroški za obstoječo že zgrajeno komunalno opremo. Posebne programe se sprejme za območja, ki bodo urejena s podrobnimi izvedbenimi prostorskimi akti.

(9) Na območjih, ki se s komunalno opremo na novo urejajo, se komunalni prispevek zavezancem odmeri na podlagi za to območje sprejetega programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme na tem območju. Stroški za obstoječo

že zgrajeno komunalno opremo na tem območju se obračunajo na podlagi tega odloka po naslednji formuli:

$$C_{(piS)} = C_{(piO)} * 0,2 + C_{(piN)} \text{ oziroma } C_{(tiS)} = C_{(tiO)} * 0,2 + C_{(tiN)}$$

pri čemer je:

- $C_{(piS)}$ skupni stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
- $C_{(tiS)}$ skupni stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema
- $C_{(piN)}$ stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno novo komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
- $C_{(tiN)}$ stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo)
- $C_{(piO)}$ obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom
- $C_{(tiO)}$ obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom

7. člen

(1) Skupni obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Oznaka obračunskega območja	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	23.104.678,19
Kanalizacijski sistem 1	OBO_K_1	4.547.455,94
Kanalizacijski sistem 2	OBO_K_2	689.162,27
Kanalizacijski sistem 3	OBO_K_3	627.395,04
Kanalizacijski sistem 4	OBO_K_4	489.342,17
Vodovod	OBO_V_1	11.832.865,83
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	447.568,01
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	2.967.754,84

(2) Obračunski stroški preračunani na mersko enoto kvadratnega metra parcele za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju so:

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	7.348.971,75	23.104.678,19	3,144
Kanalizacijski sistem 1	OBO_K_1	2.598.657,30	4.547.455,94	1,750
Kanalizacijski sistem 2	OBO_K_2	396.287,74	689.162,27	1,739
Kanalizacijski sistem 3	OBO_K_3	290.084,07	627.395,04	2,163
Kanalizacijski sistem 4	OBO_K_4	292.365,72	489.342,17	1,674
Vodovod	OBO_V_1	6.848.518,17	11.832.865,83	1,728
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	307.180,01	447.568,01	1,457
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	7.348.971,75	2.967.754,84	0,404

(3) Obračunski stroški preračunani na mersko enoto neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na posameznem obračunskem območju so:

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	1.846.441,13	23.104.678,19	12,513
Kanalizacijski sistem 1	OBO_K_1	725.441,01	4.547.455,94	6,269
Kanalizacijski sistem 2	OBO_K_2	70.920,24	689.162,27	9,717
Kanalizacijski sistem 3	OBO_K_3	64.912,72	627.395,04	9,665

Kanalizacijski sistem 4	OBO K 4	54.118,20	489.342,17	9,042
Vodovod	OBO V 1	1.545.068,01	11.832.865,83	7,658
Toplovod Slovenske Konjice	OBO T 1	138.917,80	447.568,01	3,222
Javne površine in parkirišča	OBO JP 1	1.846.441,13	2.967.754,84	1,607

8. člen

Komunalni prispevek, izračunan na način iz 5. člena tega odloka, se revalorizira z indeksom cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, glede na izhodiščne cene iz tega odloka.

9. člen

Razmerje med deležem površine parcele (D_{pi}) pri izračunu komunalnega prispevka in deležem neto tlorisne površine stavbe (D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka je $D_{pi} : D_{ti} = 0,3 : 0,7$. Tako je delež površine parcele pri izračunu komunalnega prispevka (D_{pi}) 0,3, delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (D_{ti}) pa 0,7.

10. člen

(1) Faktor dejavnosti (K) se opredeli glede na razdelitev, ki je navedena v uredbi, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in objektov državnega pomena. Faktor dejavnosti po tem odloku je:

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
111	Enostanovanjske stavbe	1,0
1121	Dvostanovanjske stavbe	1,1
1122	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,1
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Poslovne in upravne stavbe	1,2
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	0,8
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
1265	Stavbe za šport	0,7
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,7
12714	Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
2411	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

(2) Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji tabeli, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje tabele v katero, se na podlagi uredbe, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov in objektov državnega pomena, objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

11. člen

(1) V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se komunalni prispevek ne obračuna v celoti, ampak se zmanjša za znesek infrastrukture, ki je na območju ni.

(2) Izjema pri obračunu komunalnega prispevka iz prvega odstavka tega člena velja le za individualno infrastrukturo, ki se nanaša na vodovod in kanalizacijo, ne pa za javno infrastrukturo oz. infrastrukturo, ki je opredeljena kot grajeno javno dobro in ki se nanaša na ceste, površine za ravnanje z odpadki in javne površine.

III. ODLOČBA O ODMERI KOMUNALNEGA PRISPEVKA

12. člen

(1) Komunalni prispevek odmeri občinska uprava z odločbo:

- na zahtevo zavezanca ali;
- po uradni dolžnosti.

(2) Po uradni dolžnosti lahko komunalni prispevek občinska uprava odmeri v naslednjih primerih:

- komunalni prispevek se odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo;
- občina prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, poslano s strani upravne enote v zavezančevem imenu.
- če občina, na podlagi odločbe inšpektorja ali drugače dostopnih evidenc, ugotovi, da je lastnik obstoječega objekta spremenil namembnost objekta ali njegovo neto tlorisno površino in ni sam vložil zahteve za novo odmero komunalnega prispevka.

(3) Rok za izdajo odločbe iz prve alineje prvega odstavka prve in druge alineje drugega odstavka tega člena je 15 dni. O izdani odločbi občina obvesti tudi upravno enoto.

(4) Odmera komunalnega prispevka na podlagi prve alineje drugega odstavka tega člena se izvede v roku 6 mesecev po pridobitvi uporabnega dovoljenja za zgrajeno novo komunalno opremo.

(5) Odmera komunalnega prispevka na podlagi tretje alineje drugega odstavka tega člena se izvede v roku 6 mesecev potem, ko Občina ugotovi, da je lastnik objekta spremenil njegovo namembnost.

(6) Zoper odločbo iz prve alineje tretjega odstavka je dovoljena pritožba v roku 15 dni od dneva vročitve. O pritožbi odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni od dneva prejema pritožbe.

(7) Pritožba zoper odločbo inšpektorja o spremembi namembnosti objekta zadrži izvršitev odločbe o višini komunalnega prispevka.

13. člen

(1) Sredstva zbrana po tem odloku, so sredstva proračuna Občine Slovenske Konjice.

(2) Občina Slovenske Konjice lahko sredstva zbrana po tem odloku porablja samo za namen opremljanja stavbnih zemljišč v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

14. člen

1) Komunalni prispevek zavezanec plača v enkratnem znesku, lahko pa se z Občino Slovenske Konjice dogovori tudi o plačilu komunalnega prispevka po obrokih. V slednjem primeru z Občino Slovenske Konjice sklene pogodbo, ki natančneje opredeli pogoje obročnega odplačevanja komunalnega prispevka.

2) Odmerjeni komunalni prispevek se lahko plača v največ 12-ih zaporednih mesečnih obrokih, vendar višina posameznega obroka ne sme biti nižja od 200 €.

3) Kolikor zavezanec zamudi s plačilom dveh zaporednih obrokov, zapade v takojšnje plačilo celoten dolg, ki se izterja preko e-izvršbe, oziroma se takoj unovči zavarovanje za poplačilo preostalega dolga.

4) V primeru plačila na obroke, zavezanec plačilo dolga zavaruje z zastavo nepremičnine ali z zavarovanjem pri zavarovalnici. Stroški izvedbe zavarovanja (cenu, notarski in sodni stroški, ipd.) bremenijo zavezanca.

5) Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, pa ne vložil zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ali mu to ni izdano oz. je prenehalo veljati, je upravičen do vračila komunalnega prispevka v višini nerevaloriziranega zneska

15. člen

Pri odmeri komunalnega prispevka Občina, na zahtevo zavezanca, upošteva morebitne že plačane prispevke za gradnjo posameznih komunalnih vodov na podlagi predloženih dokazil o plačilu in za tako ugotovljene amortizirane prispevke zniža plačilo odmerjenega komunalnega prispevka.

16. člen

(1) 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. Pogodba o opremljanju se sklene skladno z določili zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje.

(2) Šteje se, da je investitor v primeru iz prvega odstavka tega člena, na ta način v naravi plačal komunalni prispevek Občini Slovenske Konjice za izvedbo komunalne opreme, ki jo je zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo priključil komunalno opremo, katere investitor je.

17. člen

(1) Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico od občine zahtevati sklenitev pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo. Občina mora skleniti pogodbo z zavezancem v roku 30 dni od dneva podane zahteve.

(2) S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi rok za priključitev objekta na komunalno opremo in druga vprašanja v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo.

18. člen

(1) Za gradnjo in posodobitev gospodarske javne infrastrukture se komunalni prispevek ne plača.

(2) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo v skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov, katerih investitor je občina ali država oz. pravna oseba v lasti občine ali države.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 104/13).

(2) Postopki za odmero komunalnega prispevka začeti pred uveljavitvijo tega odloka se končajo po do sedaj veljavnih predpisih samo v kolikor bi bil tak izračun za stranko ugodnejši. V nasprotnem primeru se uporabljajo določbe tega odloka.

20. člen

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti (15.) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Datum:

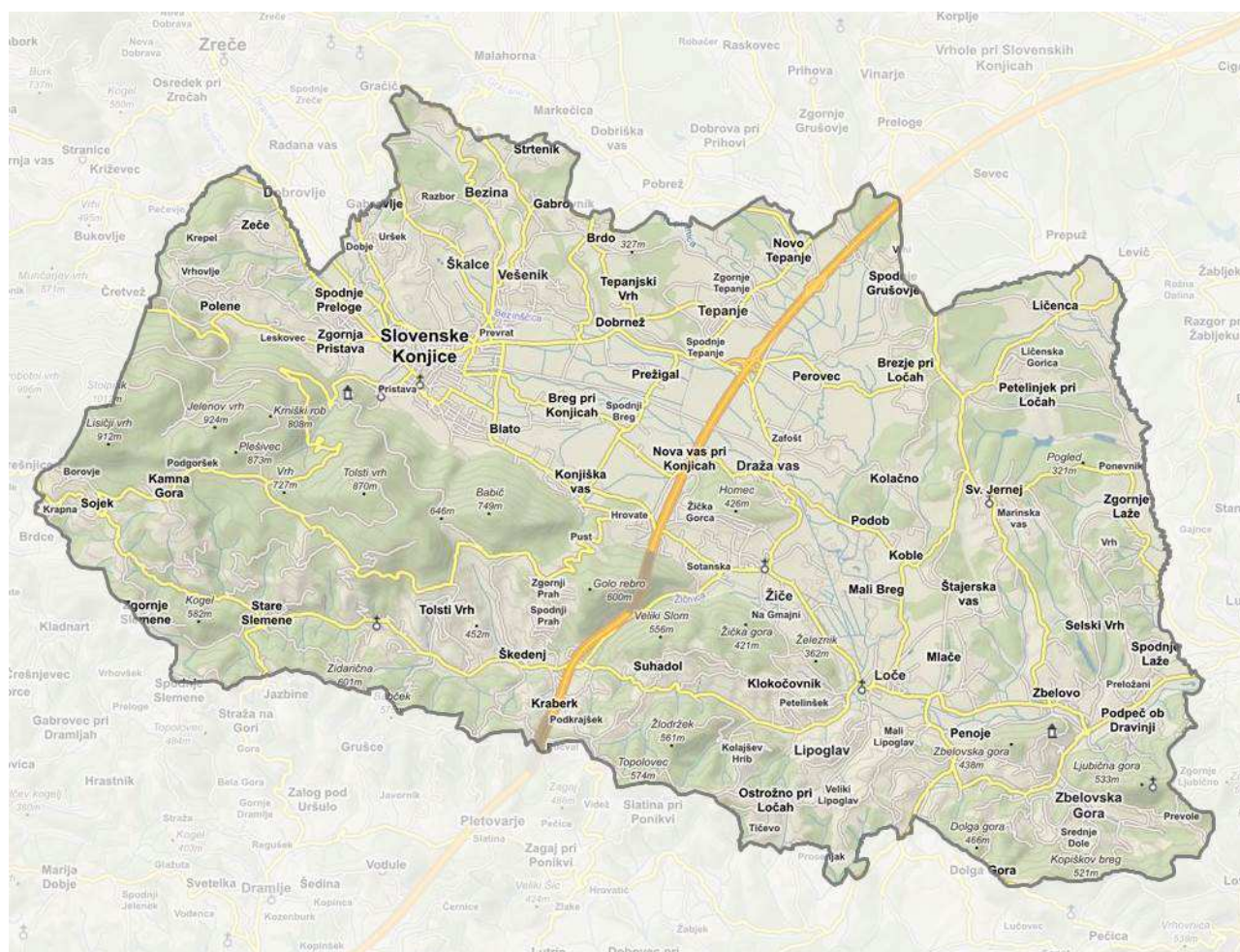
Župan
Miran Gorinšek



Občina Slovenske Konjice
Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ za območje OBČINE SLOVENSKE KONJICE

Prenova v letu 2017 – dokument za obravnavo na Občinskem svetu



Ljubljana, april 2017



POVZETEK Z OBRAZLOŽITVIJO

Občina Slovenske Konjice je k pripravi prvega Programa opremljanja stavbnih zemljišč pristopila leta 2011 in na njegovi osnovi sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 11/12)*. V letu 2013 je pristopila k prvi prenovi programa opremljanja in na podlagi le tega sprejela *Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 104/13)*, ki temelji na določilih *Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka*.

V zadnjih letih je Občina Slovenske Konjice izvedla nekaj večjih investicij v izgradnjo komunalne opreme. Na podlagi zgoraj navedenega in zahtev, ki izhajajo iz zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, se je Občina Slovenske Konjice odločila za prenovu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice. Na podlagi te odločitve je Občina Slovenske Konjice pri podjetju ZaVita, svetovanje, d.o.o. naročila prenovu POSZ Slovenske Konjice.

Program opremljanja stavbnih zemljišč je izdelan v skladu z *Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč* ki opredeljuje tudi podrobno vsebino programa opremljanja. Pri zasnovi vsebine sta bila smiselno upoštevana tudi *Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt)* in *Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka*. Pri izdelavi POSZ so bile uporabljene osnove in dokumentacija, ki jih je izdelovalec POSZ prejel s strani naročnika, investitorja in pristojnih upravljavcev komunalne opreme. Prav tako so uporabljeni dostopni podatki, ki sta jih naročnik in izdelovalec POSZ ocenila kot relevantne za njegovo izdelavo.

Potek priprave programa opremljanja:

Priprava programa opremljanja temelji na podatkih, ki jih imajo Občina ali pooblaščenici upravljavci komunalne opreme v svojih evidencah in bazah podatkov. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta oz. veljavnega prostorskega plana občine ter analize obstoječe in predvidene komunalne opreme. Vsebina programa opremljanja je okvirno določena v področni zakonodaji - podrobneje zahtevano vsebino določata *Zakon o prostorskem načrtovanju* in *Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč*.

Na začetku priprave POSZ Slovenske Konjice je bil opravljen usklajevalni sestanek s predstavniki občinske uprave na katerem je bila določena vsebina prenovi POSZ Slovenske Konjice in opredeljeni potrebni podatki. V nadaljevanju je Občina Slovenske Konjice posredovala vse potrebne podatke o obstoječi in predvideni komunalni opremi, oceno njene vrednosti, načrt razvojnih programov, kontaktne podatke od upravljavcev posamezne vrste komunalne opreme in digitaliziran prostorski plan občine. Sledila je analiza podatkov o obstoječi komunalni opremi in določitev obračunskih območij posamezne vrste komunalne opreme.

Pri določitvi vrednosti obstoječe komunalne opreme in določitvi obračunskih območij je bilo izvedeno sprotno usklajevanje s predstavniki občinske uprave. Na podlagi načrta razvojnih programov občine so bila analizirana predvidena vlaganja v gradnjo komunalne opreme v prihodnjih letih.

V naslednji fazi je bila izvedena določitev merskih enot (površina parcel in neto tlorisna površina objektov) za določena obračunska območja, na katere so bili preračunani obračunski stroški komunalnega opremljanja. Sledila je izvedba modeliranja višine komunalnega prispevka, ki je bila izvedena skupaj s predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice in na podlagi le-tega so bile določene podlage za odmero komunalnega prispevka. Po končni uskladitvi vseh dokumentov je bilo pripravljeno gradivo za obravnavo in sprejem na Občinskem setu Občine Slovenske Konjice.

Obstoječa in predvidena komunalna oprema:

Prenova POSZ Slovenske Konjice je bila izvedena na podlagi Programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice, ki ga je v septembru 2013 pripravilo podjetje ZaVita, svetovanje, d.o.o. Povzeta sta bila tako opis, kot vrednost komunalne opreme, pri čemer sta bila oba dela ustrezno dopolnjena. Podatki o obstoječi komunalni opremi so bili pridobljeni iz evidenc in baz podatkov, s katerimi je Občina Slovenske Konjice že razpolagala in ustrezno posodobljeni. Sprememba zazidljivih površin obračunskega območja so posledica sprejetja *Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16)*. Spremembe neto tlorisnih površin objektov pa so posledica uporabe novejših podatkov Registra nepremičnin (GURS, december 2016).

Obračunska območja in merske enote:

Iz izvedene analize je bilo ugotovljeno, da so cestno omrežje in javne površine, ki so uporabljeni v programu opremljanja, opredeljeni kot grajeno javno dobro. Iz navedenega izhaja, da je bilo za ti dve vrsti komunalne opreme določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_C_1 in OBO_JP_1), ki so grafično prikazana v kartografskih prilogah B in F.

Obračunsko območje kanalizacijskega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na kanalizacijsko omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega kanalizacijskega sistema in glede na potek kanalizacijskih vodov smo določili štiri obračunska območja in sicer Slovenske Konjice (OBO_K_1), Tepanje (OBO_K_2), Draža vas (OBO_K_3) in Žiče (OBO_K_4), ki so kartografsko prikazana v prilogi C.

Obračunsko območje vodovodnega sistema je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na vodovodno omrežje oziroma območje njegove uporabe. Glede na stanje zgrajenega vodovodnega sistema, glede na potek vodovodnih vodov in dejstvo, da je po zagotovilih upravljavca vodovodnega sistema kakovost oskrbe s pitno vodo na območjih javnega vodovodnega sistema povsod enaka, smo določili eno obračunsko območje (OBO_V_1), ki je kartografsko prikazano v prilogi D.

Za toplovodno omrežje, ki nahaja samo v naselju Slovenske Konjice je bilo določeno eno obračunsko območje (v nadaljevanju OBO_T_1), ki je grafično prikazano v prilogi E.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na navedenih obračunskih območjih, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi. Podatki o površini zemljiških parcel na obračunskih območjih so bili določeni na podlagi digitalnih podatkov občinskega prostorskega načrta Občine Slovenske Konjice. Na podlagi teh podatkov smo obravnavali območja, ki so po namenski rabi veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice opredeljena kot stavbna zemljišča. Velja poudariti, da so bila v nadaljevanju izločena območja, ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti¹ in za katera bi bilo potrebno v prihodnosti sprejeti posebne programe opremljanja. Izločena so bila območja z oznako EUP:

- UN1/025 (OPPN 13),
- UN1/036 (OPPN 16),
- UN1/054 (OPPN 19),
- UN1/066 (OPPN 22),
- UN1/094 (OPPN 23),
- UN1/108 (OPPN 25),
- UN1/116 (OPPN 26),
- UN2/013 (OPPN 27),
- UN2/016 (OPPN 28),
- UN2/018 (OPPN 29),
- UN2/024 (OPPN 31)
- UN3/024 (OPPN 33),
- AP6/012 (OPPN 02),
- OP9/009 (OPPN 03),
- OP12/025 (OPPN 05),
- OP12/027 (OPPN 06),
- UN1/128,
- UN2/010,
- UN2/003.

Ob tem iz obračunskega območja nismo izločili ostalih območij, ki se urejajo z veljavnimi zazidalnimi načrti, urbanističnimi načrti ali občinskimi lokacijskimi načrti, saj gre za območja, ki so pretežno že pozidana, komunalna oprema pa je pretežno že zgrajena. Na teh območjih bo sicer še prihajajo do novih gradenj in nujnih razširitev obstoječega omrežja komunalne opreme, vendar za slednja ne bo potrebno pripraviti posebnih programov opremljanja stavbnih zemljišč.

Kot vsota površin vseh parcel oziroma delov parcel, ki ležijo na obračunskem območju, se upošteva površina zemljiških parcel, na katerih je, v skladu s prostorskim aktom, dovoljeno graditi.

Podatke o površini zemljiških parcel na obračunskem območju smo določili na podlagi digitaliziranih podatkov veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, ki so nam ga posredovali predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice.

Skupno površino zazidljivih parcel, ki smo jo določili na podlagi digitalnih podatkov veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, se zmanjša za površine parcel, ki se izločijo. V konkretnem primeru smo v površinah parcel, ki se izločijo upoštevali vse grafične površine:

- ki se bodo urejala z izvedbenimi prostorskimi akti (zazidalni načrti, lokacijski načrti, OPPN), ki so navedeni v prejšnjem pod-poglavju,

¹ Izvedbeni akt v smislu Zazidalni načrti, lokacijski načrti ali OPPN.

- območja na katerih v skladu z veljavnim prostorskim aktom ni možno graditi objektov, za katerega bi se pobiral komunalni prispevek (grajeno javno dobro). Ta območja so: površine cest (PC), površine železnic (PŽ), ostale prometne površine (PO) pokopališča (ZK), površine za oddih in rekreacijo (ZS), druge urejene zelene površine (ZD), parki (ZP), ter območja okoljske infrastrukture (O).

V nadaljevanju so bile od grafično opredeljene površine obračunskega območja računsko odštete še:

- površine lokalnih in javnih cest ter pločnikov, ki grafično niso določene v veljavnim prostorskem aktu, saj se nahajajo na območjih stavbnih zemljišč,
- javne površine namenjene parkiriščem in športnim objektom.

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.

Prostorski akt občine, na podlagi katerih je tudi izdelan ta program opremljanja, je *Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Slovenske Konjice (Ur. l. RS, št. 70/16)*. Podatki o neto tlorisnih površinah posameznih obstoječih objektov na območju Občine Slovenske Konjice so bili povzeti po podatkih popisa nepremičnin v RS, ki ga je v letu 2006/2007 izvajala geodetska uprava RS. Podatki, ki nam jih je v decembru 2016 posredoval naročnik, so bili v nadaljevanju vezani na grafične podatke Evidence o digitalnih podatkih o stavbah za območje občine Slovenske Konjice (kataster stavb). Na ta način je bil pripravljen digitalni sloj podatkov, na podlagi katerega je bilo mogoče določati neto tlorisne površine objektov znotraj posameznega obračunskega območja. Ob tem je potrebno opozoriti, da smo pri kontroli dobljenih rezultatov za posamezne objekte ugotovili nelogičnosti. Tako se v uradnih podatkih pojavljajo tudi objekti, katerih bruto tlorisna površina tudi za nekajkrat presega določeno neto tlorisno površino. Ker gre za napako v uradnih podatkih slednje ni bilo mogoče odpraviti, vendar ocenjujemo, da je delež tovrstnih objektov tako majhen, da bistveno ne vpliva na določene neto tlorisne površine objektov.

Glede na kataster stavb se je na območju občine Slovenske Konjice v času priprave pričujočega programa opremljanja nahajalo 8.391 objektov, od tega 6.826 objektov znotraj območij stavbnih zemljišč, 1.565 objektov pa izven območij stavbnih zemljišč. Analiza podatkov REN in pregled posnetkov DOF (merilo 1:5.000) sta pokazala, da gre pri objektih, ki se nahajajo izven območij stavbnih zemljišč določenih v skladu z veljavnim prostorskim aktom Občine Slovenske Konjice pretežno za razpršeno gradnjo. Glede na navedeno in po posvetovanju s predstavniki občinske uprave Občine Slovenske Konjice je bila sprejeta odločitev, da se tudi te objekte vključi v neto tlorisne površine objektov, saj se priključujejo na grajeno javno dobro (ceste in javne površine), nekateri pa tudi na vodovodno omrežje in kanalizacijo.

Tekom preverjanja grafičnih podatkov je bilo ugotovljeno, da je na območju občine Slovenske Konjice trenutno prostih več večjih sklopov stavbnih zemljišč. Na podlagi grafičnega sloja namenske rabe veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice je bilo ocenjeno, da je v občini Slovenske Konjice prostora še za 2.338 novih objektov. V nadaljevanju je bila na podlagi veljavnega prostorskega akta Občine Slovenske Konjice, ocenjena tudi neto tlorisna površina predvidenih objektov, ki znaša 402.402,23 m².

Skupni in obračunski stroški:

Ocena vrednosti obstoječe komunalne opreme je bila skoraj v celoti povzeta po Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Slovenske Konjice (ZaVita, svetovanje, d.o.o, september 2013) in dejanskih stroških vlaganj v nadgradnjo komunalne opreme med leti 2013 in 2017.

Skupni stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	45.686.981,38
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	21.822.431,12
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	1.969.035,05
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	1.792.557,26
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	1.398.120,48
Vodovod	OBO_V_1	30.070.157,46
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	1.491.893,37
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	4.419.366,61

Obračunski stroški so bili določeni v sodelovanju z občinsko upravo Občine Slovenske Konjice. Od skupnih stroškov so bila odšteta vlaganja, ki ne izhajajo iz občinskega proračuna oziroma jih občina ne prenese v obračunske stroške.

Obračunski stroški obstoječe in predvidene komunalne opreme:

Vrsta komunalne opreme	Obračunsko območje	Vrednost [€]
Ceste	OBO_C_1	23.104.678,19
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	4.547.455,94
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	689.162,27
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	627.395,04
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	489.342,17
Vodovod	OBO_V_1	11.832.865,83
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	447.568,01
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	2.967.754,84

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne opreme (infrastrukture) na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (infrastrukture). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme (infrastrukture), ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke. Pri opisu oz. določitvi vrednosti komunalne opreme (infrastrukture) so upoštevani samo stroški, ki so financirani iz občinskega proračuna.

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto zazidljivih parcel (Cpi).

Preračun skupnih obračunskih stroškov na merske enote površine parcel po vrstah komunalne opreme (Cpi)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Površine parcel [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	7.348.971,75	23.104.678,19	3,144
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	2.598.657,30	4.547.455,94	1,750
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	396.287,74	689.162,27	1,739
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	290.084,07	627.395,04	2,163
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	292.365,72	489.342,17	1,674
Vodovod	OBO_V_1	6.848.518,17	11.832.865,83	1,728
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	307.180,01	447.568,01	1,457
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	7.348.971,75	2.967.754,84	0,404

V spodnji preglednici so podani skupni obračunski stroški za posamezno vrsto opreme z upoštevanjem obstoječe ter predvidene opreme in preračunom na mersko enoto neto tlorisnih površin (Cti).

Preračun obračunskih stroškov na merske enote neto tlorisne površine objektov po vrstah komunalne opreme (Cti)

Vrsta opreme	Oznaka obračunskega območja	Neto tlorisne površine objektov [m ²]	Vrednost [€]	Cena ne enoto [€/m ²]
Ceste	OBO_C_1	1.846.441,13	23.104.678,19	12,513
Kanalizacija Slovenske Konjice	OBO_K_1	725.441,01	4.547.455,94	6,269
Kanalizacija Tepanje	OBO_K_2	70.920,24	689.162,27	9,717
Kanalizacija Draža vas	OBO_K_3	64.912,72	627.395,04	9,665
Kanalizacija Žiče	OBO_K_4	54.118,20	489.342,17	9,042
Vodovod	OBO_V_1	1.545.068,01	11.832.865,83	7,658
Toplovod Slovenske Konjice	OBO_T_1	138.917,80	447.568,01	3,222
Javne površine in parkirišča	OBO_JP_1	1.846.441,13	2.967.754,84	1,607

Program opremljanja ali drug občinski odlok v merilih za odmero komunalnega prispevka določa razmerje, s katerim izračunava delež komunalnega prispevka, ki se ga obračunava glede na površino parcele in delež, s katerim se obremeni neto tlorisne površine objekta s komunalnim prispevkom.

Razmerje med deležem parcele (Dpi) in deležem neto tlorisne površine stavbe (Dti) pri izračunu komunalnega prispevka je po tem programu opremljanja $Dpi : Dti = 0,3 : 0,7$. To razmerje se uporablja za obračun komunalnega prispevka za obračunska območja v tem programu obravnavane komunalne opreme na območju občine Slovenske Konjice.

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka opredeljuje, da se lahko določi faktorje za posamezne objekte glede na pretežno rabo v skladu z uporabo enotne klasifikacije vrst objektov po Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11).

Za pretežno dejavnost v objektu se šteje tista dejavnost, katera prevladuje glede na delež uporabne neto tlorisne površine objekta. Pri izračunu uporabne površine se uporablja veljavni slovenski standard SIST ISO 9836, ki ureja način izračunavanja površin objektov. Faktor dejavnosti se lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3. Glede namembnosti objekta se pri izračunu površin objekta uporabljajo faktorji udeležbe pri izračunanem komunalnem prispevku (KP), ki so podani v naslednji preglednici.

Faktorji dejavnosti objektov

Klas. št.	Klasifikacija	Faktor K
111	Enostanovanjske stavbe	1,0
1121	Dvostanovanjske stavbe	1,1
1122	Tri- in večstanovanjske stavbe	1,1
1130	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,7
121	Gostinske stavbe	1,2
122	Poslovne in upravne stavbe	1,2
123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,2
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	0,8
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
1265	Stavbe za šport	0,7
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
12712	Stavbe za rejo živali	0,7
12714	Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov	0,7
2411	Športna igrišča	0,7
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	0,7

Če klasifikacija objekta ni posebej navedena v zgornji preglednici, se faktor dejavnosti objektu določi glede na skupino iz zgornje preglednice v katero, se na podlagi Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) objekt razvrsti. V primeru, da dejavnosti objekta ni možno določiti na zgoraj opisan način velja, da je faktor dejavnosti po tem odloku 1.

Izračun komunalnega prispevka:

V skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07) in Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št., 95/07) se v običajnem primeru višina komunalnega prispevka določi po naslednji formuli:

$$KP_{(i)} = ((A_{(p)} * C_{(pi)} * D_{(pi)}) + (K * A_{(t)} * C_{(ti)} * D_{(ti)}))$$

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme
- $A_{(p)}$... površina parcele (m^2)
- $A_{(t)}$... neto tlorisna površina objekta (m^2)
- K ... faktor dejavnosti
- $D_{(pi)}$... delež površine parcele pri izračunu komunalnega prispevka
- $D_{(ti)}$... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka
- $C_{(pi)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno opremo na obračunskem območju
- $C_{(ti)}$... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na obračunskem območju

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

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

pri čemer je:

- $KP_{(i)}$... izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, na katero se objekt priključuje

- *KP* ... celotni izračunani komunalni prispevek
- *i* ... indeks rasti cen v gradbeništvu

Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme (ZPNačrt).

Višina komunalnega prispevka se lahko spremeni glede na lokacijo območja in namembnost objekta, kot se to določi s podrobnejšimi merili v programu opremljanja stavbnih zemljišč ali v samem odloku o komunalnem prispevku.

V primeru, da se objekt na območju ne more priključiti na določeno vrsto infrastrukture, se ji komunalni prispevek ne obračuna v celoti. V tem primeru se komunalni prispevek zmanjša za znesek komunalne infrastrukture, ki je na območju ni. To velja za vodovod, kanalizacijo in toplovod. Za javno opremo (cestno omrežje, javne površine in površine za ravnanje z odpadki) se komunalni prispevek vedno obračuna.

Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti (ZPNačrt).

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za enostanovanjske stavbe (faktor dejavnosti 1,0)

	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4	Primer 5	Primer 6
Lokacija objekta	Slovenske Konjice	Slovenske Konjice (brez toplovoda)	Tepanje	Dražava vas	Žiče	Razpršena poselitev (brez kanalizacije)
Upoštevano obračunsko območje	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_T_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_2, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_3, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_4, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	1,0 (Enostanovanjske stavbe)	1,0 (Enostanovanjske stavbe)	1,0 (Enostanovanjske stavbe)	1,0 (Enostanovanjske stavbe)	1,0 (Enostanovanjske stavbe)	1,0 (Enostanovanjske stavbe)
Površina parcele (m ²)	600	600	600	600	600	600
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	150	150	150	150	150	150
Vrednost KP po obstoječem POSZ	4.648,02	4.113,81	4.062,99	4.040,15	4.084,62	3.400,97
Vrednost KP po predlogu POSZ	4.810,19	4.209,62	4.569,68	4.640,54	4.487,10	3.236,37

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za tri- in večstanovanjske stavbe (faktor dejavnosti 1,1)

	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4	Primer 5	Primer 6
Lokacija objekta	Slovenske Konjice	Slovenske Konjice (brez toplovoda)	Tepanje	Dražava vas	Žiče	Razpršena poselitev (brez kanalizacije)
Upoštevano obračunsko območje	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_T_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_2, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_3, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_4, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	1,1 (Tri- in večstanovanjske stavbe)	1,1 (Tri- in večstanovanjske stavbe)	1,1 (Tri- in večstanovanjske stavbe)	1,1 (Tri- in večstanovanjske stavbe)	1,1 (Tri- in večstanovanjske stavbe)	1,1 (Tri- in večstanovanjske stavbe)
Površina parcele (m ²)	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Vrednost KP po obstoječem POSZ	27.220,52	24.419,46	24.483,58	24.293,97	24.655,64	20.367,93
Vrednost KP po predlogu POSZ	27.131,01	24.125,55	26.776,55	26.889,15	26.233,40	18.668,42

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za objekt trgovske dejavnosti (faktor dejavnosti 1,2)

	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4	Primer 5	Primer 6
Lokacija objekta	Slovenske Konjice	Slovenske Konjice (brez toplovoda)	Tepanje	Dražva vas	Žiče	Razpršena poselitev (brez kanalizacije)
Upoštevano obračunsko območje	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_T_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_2, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_3, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_4, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)	1,2 (Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti)
Površina parcele (m ²)	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Vrednost KP po obstoječem POSZ	31.177,32	27.880,56	27.856,20	27.654,12	28.041,00	23.206,80
Vrednost KP po predlogu POSZ	31.355,76	27.775,08	30.664,80	30.875,52	30.058,80	21.459,12

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za industrijske stavbe in skladišča (faktor dejavnosti 0,8)

	Primer 1	Primer 2	Primer 3	Primer 4	Primer 5	Primer 6
Lokacija objekta	Slovenske Konjice	Slovenske Konjice (brez toplovoda)	Tepanje	Dražva vas	Žiče	Razpršena poselitev (brez kanalizacije)
Upoštevano obračunsko območje	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_T_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_1, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_2, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_3, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_K_4, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	0,8 (Industrijske stavbe in skladišča)	0,8 (Industrijske stavbe in skladišča)	0,8 (Industrijske stavbe in skladišča)	0,8 (Industrijske stavbe in skladišča)	0,8 (Industrijske stavbe in skladišča)	0,8 (Industrijske stavbe in skladišča)
Površina parcele (m ²)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	300	300	300	300	300	300
Vrednost KP po obstoječem POSZ	7.522,64	6.653,95	6.567,18	6.530,90	6.601,62	5.498,70
Vrednost KP po predlogu POSZ	7.798,09	6.819,70	7.395,66	7.514,12	7.262,76	5.241,50

Primeri izračuna višine komunalnega prispevka v skladu s predlogom odloka za objekt za rejo živali (faktor dejavnosti 0,7)

	Primer 1	Primer 2
Lokacija objekta	Razpršena poselitev (brez kanalizacije)	Razpršena poselitev (brez kanalizacije in vodovoda)
Upoštevano obračunsko območje	OBO_C_1, OBO_V_1, OBO_JP_1	OBO_C_1, OBO_JP_1
Vrsta objekta (faktor dejavnosti)	0,7 (Stavbe za rejo živali)	0,7 (Stavbe za rejo živali)
Površina parcele (m ²)	800	800
Neto tlorisna površina objekta (m ²)	500	500
Vrednost KP po obstoječem POSZ	7.078,25	4.524,01
Vrednost KP po predlogu POSZ	6.601,85	4.310,92

Klemen Strmšnik, ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Branko Sovič, Občina Slovenske Konjice