

Na podlagi 74. in 79. člena zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZU-PUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS št. 80/2007), 7. člena Pravilnika za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 95/2007) ter 10. in 23. člena Statuta občine Starše (MUV, 12/1995 in 7/1996) je Občinski svet Občine Starše na svoji 7. redni seji, dne 7. septembra 2011 sprejel naslednji

## O D L O K

### o programu opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Starše

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen

##### (predmet odloka)

(1) S tem odlokom Občina Starše sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno infrastrukturo ter merila in druge potrebne opredelitve za odmero komunalnega prispevka za območje občine Starše.

(2) Odlok določa:

- vrste komunalne opreme, ki je vključena v program opremljanja in ki se obračunava v komunalnem prispevku,
- obračunska območja za posamezne vrste komunalne opreme,
- skupne in obračunske stroške za posamezne vrste komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov posameznih vrst komunalne opreme na enoto mere,
- merila za odmero komunalnega prispevka,
- oprostitve in olajšave plačila komunalnega prispevka,
- način odmere komunalnega prispevka in poraba sredstev,
- druga določila v zvezi z odmero komunalnega prispevka.

(3) Sestavni del odloka je tudi elaborat Program opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno opremo za območje občine Starše z vsemi prilogami in je na vpogled na sedežu Občine Starše.

##### 2. člen

##### (pojmi)

(1) V odloku uporabljeni pojmi imajo naslednji pomen:

Program opremljanja stavbnih zemljišč je akt, ki ga občina sprejme za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno opremo in v katerem določi podlage za odmero komunalnega prispevka.

Obstoječa komunalna oprema so objekti in omrežja lokalne gospodarske infrastrukture, ki je že zgrajena in s katero upravlja občina Starše oziroma posamezni izvajalci gospodarskih javnih služb po njenem pooblastilu ter jo sestavljajo:

- objekti in omrežja vodovodne infrastrukture, ki je kot občinska gospodarska javna infrastruktura namenjena opravljanju storitev javne službe (v nadaljevanju: javni vodovod);
- infrastrukturni objekti in naprave kanalizacije, namenjeni izvajanju javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (v nadaljevanju: javna kanalizacija);

- objekti grajenega javnega dobra: občinske ceste, pločniki in javna parkirišča.

Obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oziroma območje njene uporabe.

Skupni stroški posamezne vrste komunalne opreme so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmožljivostih in namenu primerljiva z obstoječo ter zagotavlja podobno raven oskrbe oziroma so enaki stroškom, ki so dejansko nastali za gradnjo komunalne opreme.

Obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek za komunalno opremo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini, je plačilo dela stroškov komunalne opreme, na katero se bo zavezanec priključil oziroma jo bo uporabljal.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali ki spreminja njegovo namembnost na obračunskem območju, ki ga določa program opremljanja

Objekt je stavba ali njen del oz. gradbeni inženirski objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov.

Neto tlorisna površina objekta (NTPO) je seštevek vseh tlorisnih površin objekta, ki se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Parcela v tem odloku pomeni zemljiško parcelo ali njen del, na kateri je možno zgraditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Faktor dejavnosti je racionalno število med 0,7 in 1,3, ki je glede na pretežno namembnost posameznega objekta in stopnjo izkoriščanja posamezne vrste komunalne opreme določena v programu opremljanja.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov.

#### II. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

##### 3. člen

##### (vrste komunalne opreme)

(1) Program opremljanja vključuje naslednje vrste obstoječe komunalne opreme na območju Občine Starše:

- cestno omrežje,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje.

(2) Vsa obstoječa komunalna oprema je po posameznih vrstah prikazana v grafičnem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.

##### 4. člen

##### (obračunska območja)

(1) Skladno s programom opremljanja je celotno območje Občine Starše obravnavano kot enotno obračunsko območje, določeno za posamezno vrsto komunalne opreme.

(2) Za omrežje občinskih cest je določeno eno obračunsko območje, v katerega so vključena vsa zemljišča, kjer je po veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktih dopustna gradnja.

(3) Za vodovodno omrežje je določeno eno obračunsko območje, v katerega so vključena vsa zemljišča, kjer je po veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktih dopustna gradnja in so opremljena z vodovodnim omrežjem.

(4) Za kanalizacijsko omrežje je določeno eno obračunsko območje, v katerega so vključena vsa zemljišča, kjer je po veljavnih prostorskih planskih in izvedbenih aktih dopustna gradnja in so opremljena s kanalizacijskim omrežjem.

(5) Obračunsko območje za posamezno vrsto komunalne opreme je prikazano v grafičnem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.

### 5. člen

#### (skupni in obračunski stroški)

(1) Skupni in obračunski stroški za posamezno vrsto komunalne opreme po obračunskih območjih znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Skupni stroški [€]	Obračunski stroški [€]
Cestno omrežja	9.524.388,00	4.762.194
Vodovodno omrežje	3.522.511,00	2.113.507
Kanalizacijsko omrežje	8.880.672,00	3.552.269

### 6. člen

#### (preračun na enoto mere)

(1) Obračunski stroški komunalnega opremljanja za posamezno vrsto komunalne opreme v obračunskih območjih, preračunani na kvadratni meter parcele ( $C_{p(ij)}$ ) in kvadratni meter neto tlorisne površine ( $C_{t(ij)}$ ), znašajo:

Vrsta komunalne opreme	Obračunski stroški na enoto [€/m <sup>2</sup> ]	
	Parcele - $C_{p(ij)}$	NTPO – $C_{t(ij)}$
Cestno omrežja	2,36	12,17
Vodovodno omrežje	1,05	5,40
Kanalizacijsko omrežje	1,76	9,08

(2) Obračunski stroški na enoto mere se letno indeksirajo z indeksom cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela – ostala nizka gradnja".

(3) Sklep o indeksiranju stroškov sprejme župan in ga objavi v uradnem glasilu občine.

## III. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

### 7. člen

#### (opremljenost parcele s komunalno opremo)

(1) Opremljenost parcele s komunalno opremo se upošteva tako, da se najprej ugotovi, na katere vrste komunalne opreme zavezanec lahko priključi objekt oz. mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Šteje se, da je parcela opremljena s posamezno vrsto komunalne opreme, če je iz soglasja pristojnega soglasodajalca v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja razvidno, da je po-

samezna vrsta komunalne opreme v obravnavani enoti urejanja zgrajena in izročena v upravljanje ter da bo zavezanec na obstoječo komunalno opremo lahko izvedel svoj priključek.

(3) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi priključevanja obstoječega objekta na novo vrsto komunalne infrastrukture, se upoštevajo podatki o dejanskem novem priključevanju.

### 8. člen

#### (površina parcele in neto tlorisna površina objekta)

(1) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje novega objekta ali nadzidave, dozidave, rekonstrukcije obstoječega objekta, ki spreminja neto tlorisno površino ali pa namembnost objekta, se podatki o površini parcele ter neto tlorisni površini objekta povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki mora biti izdelan skladno z zahtevami predpisov o graditvi objektov.

(2) Če parcela v projektu gradbenega dovoljenja ni določena, se za površino parcele upošteva površina opredeljena v ustreznem prostorskem izvedbenem aktu.

(3) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi priključevanja obstoječega objekta na novo vrsto komunalne infrastrukture, se upoštevajo podatki o dejanski površini parcele iz zemljiškega katastra, ki je namenjena redni uporabi objekta ter podatki o dejanski neto tlorisni površini obstoječega objekta.

(4) Kadar se komunalni prispevek odmerja za del obstoječega objekta (npr. večstanovanjski objekt), se kot neto tlorisna površina objekta upošteva površina ustreznega dela objekta, ki pripada posameznemu lastniku.

(5) Kadar parcele k objektu oziroma neto tlorisne površine objekta ni mogoče določiti na enega izmed načinov opisanih v predhodnih odstavkih, se za površino parcele upošteva 800 m<sup>2</sup> ter za neto tlorisno površino objekta 150 m<sup>2</sup>.

### 9. člen

#### (razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta)

(1) S tem odlokom določeno razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine znaša:  $D_p = 0,3$  in  $D_t = 0,7$ .

### 10. člen

#### (faktor dejavnosti)

(1) Faktor dejavnosti je odvisen od vrste objekta, ki je predmet odmere komunalnega prispevka glede na pretežno dejavnost.

(2) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta ali nadzidave, dozidave, rekonstrukcije obstoječega objekta, ki spreminja neto tlorisno površino ali pa namembnost objekta, se podatki o namembnosti objekta povzamejo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki mora biti izdelan skladno z zahtevami predpisov o graditvi objektov.

(3) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi priključevanja obstoječega objekta na novo vrsto komunalne infrastrukture, se upošteva dejanska namembnost objekta, razvrščena v ustrezno skupino objektov po predpisih, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov.

(4) Glede na vrste objektov po predpisih, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov so določeni naslednji faktorji dejavnosti.

Klasifikacijska šifra	Namembnost objektov	K <sub>(dejavnosti)</sub>
11100	Enostanovanjske stavbe	1,0
11210	Dvostanovanjske stavbe	1,2
11221	Tri - in večstanovanjske stavbe	1,3
121	Gostinske stavbe	1,3
122	Upravne in pisarniške stavbe	1,2
123	Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
12303	Bencinski servisi	1,3
124	Stavbe za promet in izvajanje elektronskih komunikacij	1,3
125	Industrijske stavbe in skladišča	1,2
126	Stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
127	Druge nestanovanjske stavbe	0,7
230	Kompleksni industrijski objekti	1,3
Drugi objekti		1,0

### 11. člen

#### (izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme se izračuna na naslednji način:

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

pri čemer je:

- $KP_{(ij)}$  znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [€],
- $A_{(parcela)}$  površina parcele [m<sup>2</sup>],
- $Cp_{(ij)}$  obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> parcele na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme [€/m<sup>2</sup>],
- $Dp$  delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7;  $Dp + Dt = 1$ ),
- $Ct_{(ij)}$  obračunski stroški, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme [€/m<sup>2</sup>],
- $A_{(tlorisna)}$  neto tlorisna površina objekta [m<sup>2</sup>],
- $Dt$  delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7;  $Dp + Dt = 1$ ),
- $K_{(dejavnost)}$  faktor dejavnosti (min. 0,7, max. 1,3; če z odlokom ni določeno drugače, se šteje, da je  $K_{(dejavnost)}$  enak 1,0),
- $i$  posamezna vrsta komunalne opreme,
- $j$  posamezno obračunsko območje.

(2) Celotni komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja vsoto delov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto komunalne opreme na določenem obračunskem območju:

$$KP_{(ij)} = \sum KP_{(ij)}$$

pri čemer je:

- $KP$  celotni komunalni prispevek, ki se zaračuna zavezancu [€],
- $KP_{(ij)}$  znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [€].

(3) Komunalni prispevek se zavezancu lahko odmeri, če se parcela nahaja v obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme, določenem v programu opremljanja stavbnih zemljišč, in če se ugotovi, da bo zavezanec na posamezno vrsto komunalne opreme lahko priključil svoj objekt oziroma mu bo omogočena njena uporaba.

(4) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije obstoječega objekta, ki spreminja neto tlorisno površino ali pa namembnost objekta, se višina komunalnega prispevka določi kot razlika med odmerjenim komunalnim prispevkom po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in komunalnim prispevkom pred nastalo spremembo. Komunalni prispevek se odmeri le, če je vrednost te razlike pozitivna.

### 12. člen

#### (način odmere komunalnega prispevka in poraba sredstev)

(1) Pristojni občinski organ zavezancu odmeri komunalni prispevek na podlagi zahteve zavezanca ali po uradni dolžnosti.

(2) Zahtevku zavezanca oziroma obvestilu upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki vsebuje podatke, potrebne za odmero komunalnega prispevka.

(3) Komunalni prispevek se odmeri z odločbo, ki mora vsebovati:

- podatke o zavezancu, parcelah oziroma objektu, za katerega se odmerja komunalni prispevek,
- podatek o vrsti komunalne opreme, na katero se odmerja komunalni prispevek,
- podatek o višini komunalnega prispevka ter določitev rokov in načina plačila,
- podatke o merilih, ki so bili uporabljeni pri izračunu komunalnega prispevka,
- podatek o indeksiranju odmerjenega komunalnega prispevka,
- podatek o morebitnem dogovoru o investiranju zavezanca v komunalno opremo,
- druge podatke, ki jih določajo predpisi o splošnem upravnem postopku.

(4) Rok za izdajo odločbe je 30 dni od prejema popolne zahteve. O izdani odločbi Občina Starše obvesti pristojno upravno enoto.

(5) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, izda pristojni občinski organ odločbo po uradni dolžnosti. Zoper to odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

(6) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta ali nadzidave, dozidave, rekonstrukcije obstoječega objekta, ki spreminja neto tlorisno površino ali namembnost objekta, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek pred izdajo gradbenega dovoljenja. Če zavezanec ne plača komunalnega prispevka v

roku enega leta od pravnomočnosti odločbe o odmeri komunalnega prispevka, se komunalni prispevek odmeri na novo.

(7) Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi priključevanja obstoječega objekta na novo vrsto komunalne infrastrukture, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe o odmeri komunalnega prispevka.

(8) 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.

(9) Komunalni prispevek ne vključuje gradnje priključkov, temveč jih mora investitor zagotoviti na lastne stroške.

(10) Sredstva zbrana s plačili komunalnih prispevkov so namenski prihodek občinskega proračuna, ki jih občina lahko porabi samo za namen gradnje komunalne opreme v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

### 13. člen

#### (oprostitve in znižanja komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se ne odmerja za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, neprofitnih stanovanj, gradnjo stavb za izobraževanje, znanstveno – raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, za gradnjo kulturnih in gasilskih domov, ter za gradnjo ostalih objektov, ki se financirajo iz proračuna Občine Starše. Oproščena sredstva iz tega odstavka mora občina v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna.

(2) Pretekla vlaganja zavezanca v izgradnjo javne komunalne opreme se upoštevajo kot dobropis pri plačilu komunalnega prispevka, in sicer po valorizirani vrednosti plačil. Pretekla vlaganja v komunalno opremo zavezanec uveljavlja na podlagi dokazil o plačilih. Predmetna vlaganja se upoštevajo v kolikor zavezanec zanje še ni prejel plačila s strani Občine Starše oziroma niso bila upoštevana pri že izdanih odločbah o odmeri komunalnega prispevka.

(3) V primerih iz 6. odstavka prejšnjega člena je možno določiti obročno odplačevanje komunalnega prispevka. V primerih obročnega odplačevanja ne velja rok plačila iz 6. odstavka prejšnjega člena. Plačilo je možno v največ dveh obrokih, in sicer tako, da je prvi obrok določen najmanj v višini polovice celotnega zneska in ga je potrebno plačati pred izdajo gradbenega dovoljenja, drugi obrok pa najkasneje v treh mesecih po roku za plačilo prvega obroka. Po plačilu prvega obroka lahko upravna enota nadaljuje s postopkom odločanja o izdaji gradbenega dovoljenja.

### 14. člen

#### (pogodba o opremljanju)

(1) Občina in investitor se lahko dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče na katerem namerava graditi ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme na predvidena v programu opremljanja. Dogovor sklene s pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju se sklene skladno z določili zakona, ki ureja prostorsko načrtovanje.

(2) Stroške izgradnje komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način komunalni prispevek plačal v nara-vi. 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

## IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 15. člen

#### (prehodne določbe)

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Sklep o plačilu komunalnega prispevka – sorazmernega dela stroškov za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča na območju Občine Starše (MUV, št. 15/05) ter Odlok o enotni višini prispevka za priključitev na kanalizacijsko omrežje komunalnih odpadnih vod Občine Starše (MUV, št. 36/07).

(2) Postopki za odmero komunalnega prispevka začeti pred uveljavitvijo tega odloka se nadaljujejo in dokončajo po določbah doslej veljavnih predpisov.

(3) Če je zavezanec plačal komunalni prispevek, pri pristojnem organu pa ni vložil zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali mu gradbeno dovoljenje ni bilo izdano oziroma je prenehalo veljati, je upravičen do vračila vplačanega komunalnega prispevka.

### 16. člen

#### (hramba in vpogled)

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč za obstoječo komunalno infrastrukturo in merila za odmero komunalnega prispevka za območje občine Starše, vključno z grafičnimi prilogami, je na vpogled v času uradnih ur na sedežu Občine Starše.

### 17. člen

#### (začetek veljavnosti)

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

(2) Občina o sprejemu programa opremljanja obvesti Ministrstvo za prostor.

Številka: 350-1/2011-2A  
Datum: 7. september 2011

Župan Občine Starše  
Bojan Kirbiš, s. r.