

OBČINSKI SVET

Na podlagi 74. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 11. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS št. 95/07) in 23. člena Statuta Občine Sveti Tomaž (Uradni Vestnik Občine Ormož, številka 7/07) je Občinski svet Občine Sveti Tomaž na 17. redni seji, dne 27.10.2008 sprejel

ODLOK**o merilih za odmero komunalnega prispevka in programu opremljanja za gradnjo komunalne infrastrukture za območje občine Sveti Tomaž****1. člen
(predmet odloka)**

(1) S tem odlokom se sprejmejo splošna merila za odmero komunalnega prispevka in program opremljanja za gradnjo komunalne infrastrukture za območje občine Sveti Tomaž.

**2. člen
(pojmi)**

Pojmi imajo po tem odloku naslednji pomen:

1. program opremljanja je akt, ki ga občina sprejme za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo, ob upoštevanju finančne konstrukcije posamezne investicije iz načrta razvojnih programov občinskega proračuna;
2. komunalna infrastruktura so objekti oziroma omrežja lokalne gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena;
3. komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo, ki se odmerja na obračunskem območju, ki je določeno v programu opremljanja in ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini;
4. obračunsko območje je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na obstoječo ali načrtovano komunalno infrastrukturo oziroma območje njene uporabe;
5. priključna moč objekta je določena kot neto tlorisna površina objekta oziroma njen del v lasti zavezanca, pomnožen s faktorjem dejavnosti. Za spremembo priključne moči šteje tudi sprememba neto tlorisne površine objekta oz. sprememba njene namembnosti;
6. gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu in se ugotovi iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja;
7. neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta, ki se izračuna po standardu SIST ISO 9836;

8. faktor dejavnosti je racionalno število med 0,5 in 1,5, ki ga glede na pretežno namembnost posameznega objekta in stopnjo izkoriščanja posamezne komunalne infrastrukture določi program opremljanja;
9. zemljiška parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označeno kot zemljiška parcela s svojo enolično parcelno številko. Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen kot ga določajo predpisi s področja graditve objektov in urejanja prostora.

3. člen (izračun komunalnega prispevka)

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

$$K_{pi} = (A_{parcela} \cdot C_{pi1} \cdot D_{pi}) + (K_{dejavnost} \cdot A_{tlorisna} \cdot C_{ti1} \cdot D_{ti})$$

kjer je:

K_{pi}	.....	komunalni prispevek za določeno vrsto infrastrukture;
$A_{parcela}$	.....	površina gradbene parcele objekta;
$A_{tlorisna}$	.....	neto tlorisna površina predvidenega objekta;
D_{pi}	.....	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7);
D_{ti}	.....	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7);
$D_{pi} + D_{ti} = 1$	.....	Če odlok ne določi drugače je razmerje $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$;
$K_{dejavnosti}$	.....	V primeru, da gre za mešano območje, občina določi faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$). Če odlok ne določi drugače, je faktor dejavnosti 1,0;
C_{pi}	.....	cena na m^2 zemljiške parcele za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja;
C_{ti}	.....	cena na m^2 neto tlorisne površine za posamezno vrsto komunalne infrastrukture na območju opremljanja;

4. člen (splošna merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Splošna merila, določena s tem odlokom so:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})
- faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$)

- olajšave za določene kategorije zavezancev

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

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

Vrsta objekta	Faktor dejavnosti
Večstanovanjski objekt s storitvenimi dejavnostmi v eni etaži	1,2
Večstanovanjski objekt s storitvenimi dejavnostmi v več kot eni etaži	1,3
Industrijski ali obrtni objekti	1,5
Objekt javnega značaja v izobraževalne namene (šola, vrtec)	0,5
Objekt javnega značaja (prostori občine, gasilski dom, kulturni dom)	0,8
Športni objekti, pokopališča	0,5
Objekti poslovnih dejavnosti	1,0
Objekti s trgovino ali skladiščno dejavnostjo	1,0
Kmetijski gospodarski objekti	0,5
Ostali objekti	1,0

(4) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta:

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

(5) Zavezanci so oproščeni plačila komunalnega prispevka v naslednjih primerih:

- Plačila komunalnega prispevka so oproščeni neposredni uporabniki proračuna. Občinski svet lahko delno ali v celoti oprosti plačila komunalnega prispevka posredne uporabnike proračuna, katerih ustanovitelj je Občina - javna gospodarska infrastruktura, neprofitna stanovanja, gasilski domovi, kulturni in športni objekti, otroški vrtci in šole, kjer je edini investitor Občina;
- Za mlade družine, kot jih določa Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in družine s tremi ali več otroci, se višina komunalnega prispevka zmanjša tako, da se izračunani prispevek iz 3. člena tega odloka množi s faktorjem olajšave (Kolaj) 0,5;
- Za objekte lokalne gospodarske infrastrukture, katerih investitor bi praviloma bila lokalna skupnost in jih je investitor izvedel na svoje stroške ali v okviru izvajanja javne službe sofinanciral njihovo izgradnjo na predpisan način, se pri odmeri komunalnega prispevka, upošteva delež njegovega prispevka v izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture, na katere se bo ali se že priključuje njegov objekt;

- V primeru, da je vrednost namenskih plačil investitorja oziroma sofinanciranja v izgradnjo posamezne vrste komunalne infrastrukture večja kot z odlokom določena višina komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne infrastrukture, se investitorja oziroma sofinancerja oprosti plačila stroškov vlaganj v posamezno komunalno infrastrukturo, razlika pa se mu ne povrne;
- Investitor oziroma sofinancer dokazuje vlaganja v objekte lokalne gospodarske infrastrukture s sklenjeno pogodbo z lokalno skupnostjo oziroma sklicevanjem na predpise, na podlagi katerih je sofinanciral njihovo izgradnjo ter dokazili o plačanih zneskih, v kolikor s temi podatki ne razpolaga organ v smislu zakona, ki ureja dostop do informacij javnega značaja.
- V kolikor želi investitor zgraditi industrijski ali obrtni objekt, ki bo ustvaril nova delovna mesta lahko občinski svet sprejme sklep o znižanju faktorja dejavnosti oz. ga oprosti plačila komunalnega prispevka.
- Zavezancu, ki ne izpolnjuje pogojev za olajšavo iz 2. točke tega odstavka se višina komunalnega prispevka zmanjša tako, da se izračunani prispevek iz 3. člena tega odloka pomnoži s faktorjem olajšave 0,4.

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

5. člen

(vsebina programa opremljanja)

(1) Program opremljanja za gradnjo komunalne infrastrukture za območje občine Sveti Tomaž je sestavljen iz:

- programa opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje občine Sveti Tomaž

(2) S tem odlokom se sprejme program opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo za območje občine Sveti Tomaž.

6. člen

(vsebina programa opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo)

(1) Program opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo je sestavljen iz besedila in grafičnega dela, ki sta sestavni del tega odloka ter prilog.

(2) Besedilo programa opremljanja obsega naslednja poglavja:

1. POVZETEK PROGRAMA OPREMLJANJA

2. SPLOŠNI DEL PROGRAMA OPREMLJANJA

- 2.1 Pojmi in kratice
- 2.2 Podatki o naročniku in izdelovalcu
- 2.3 Namen izdelave programa opremljanja
- 2.4 Opis območja opremljanja
- 2.5 Podlage za izdelavo programa opremljanja

3. OBSTOJEČA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- 3.1 Opis stanja obstoječe komunalne infrastrukture
- 3.2 Obračunska območja obstoječe komunalne infrastrukture
- 3.3 Površine obračunskih območij
- 3.4 Nadomestitveni stroški obstoječe komunalne infrastrukture (Ss)
- 3.5 Obračunski stroški obstoječe komunalne infrastrukture (So)

4. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

4.1 Preračun obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture na merske enote

- 4.2 Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})
- 4.3 Faktor dejavnosti ($K_{dejavnosti}$)
- 4.4 Olajšave za določene kategorije zavezancev
- 4.5 Znižanje komunalnega prispevka zaradi vlaganj investitorja
- 4.6 Izračun komunalnega prispevka

5. PRILOGA – GRAFIČNE SHEME

(3) Grafični del programa opremljanja obsega:

- 1. občina Sveti Tomaž
- 2. Načrt parcel
- 3. Vodovodno omrežje, ceste, javna razsvetljava, kanalizacija
- 4. Obračunska območja – vodovod, ceste, javna razsvetljava
- 5. Obračunska območja – kanalizacija

(4) Priloge programa opremljanja so:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Ormož; (Ur. Vestnik Občine Ormož, št:7/03)
- Odlok o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za južni nižinski del občine Ormož, (Ur. Vestnik Občine Ormož, št: 8/2000).
- Strokovne osnove za pripravo planskih dokumentov občine Ormož – grafični del, Geodetski zavod Slovenije, 1982
- Dolgoročni družbeni plan občine Ormož za obdobje 1986 – 2000; dolgoročni plan (Ur. V. št. 14/86, 9/92, 27/94, 33/95, 4/97)
- Odlok o določitvi pomožnih objektov za potrebe občanov in njihovih družin v občini Ormož (Ur. V. št. 16/86, 22/94)
- Odlok o varstvenih pasovih vodnih virov in ukrepih za zavarovanje voda v občini Ormož (Ur. V. št. 27/87, 21/90, 11/92, 21/93)
- Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti v občini Ormož (Ur. V. št. 37/92)
- Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Ormož (Ur. V. št. 37/92, 21/93, 12/97)
- Odlok o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. V. št. 41/92)
- Odlok o kategorizaciji občinskih cest (Uradni Vestnik občine Ormož, št. 2/99, 13/99)
- Odlok o oglaševanju in plakatanju (Uradni Vestnik občine Ormož št. 14/98)
- Odlok o občinskih cestah (Uradni Vestnik občine Ormož, št. 14/98)

7. člen

(strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo)

(1) Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo predstavljata:

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

(2) Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo se deli po posamezni vrsti komunalne infrastrukture za:

- kanalizacijo
- vodovod
- ceste
- javne površine
- javna razsvetljava

(3) Strošek opremljanja za odmero komunalnega prispevka za posamezno komunalno infrastrukturo po posameznih obračunskih območjih znaša:

Vodovod

Obračunsko območje	Cena Euro/m ² površine parcele C_{pi}	Cena Euro/m ² neto tlorisne površine C_{ti}
Občine: – Ormož, – Sv. Tomaž – Središče ob Dravi	2,25	8,69

Kanalizacija

Obračunsko območje	Cena Euro/m ² površine parcele C_{pi}	Cena Euro/m ² neto tlorisne površine C_{ti}
Naselje Sv.Tomaž	0,73	5,36

Ceste

Obračunsko območje	Cena Euro/m ² površine parcele C_{pi}	Cena Euro/m ² neto tlorisne površine C_{ti}
Občina Sv.Tomaž	5,31	19,47

Javne površine

Obračunsko območje	Cena Euro/m ² površine parcele C _{pi}	Cena Euro/m ² neto tlorisne površine C _{ti}
Občina Sv. Tomaž	0,13	0,49

Javna razsvetljava

Obračunsko območje	Cena Euro/m ² površine parcele C _{pi}	Cena Euro/m ² neto tlorisne površine C _{ti}
Občina Sv. Tomaž	0,04	0,16

8. člen (dostop do podatkov)

(1) Program opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo in programi opremljanja za investicije v gradnjo komunalne infrastrukture so vključno s prilogami na vpogled v času uradnih ur Občine Sveti Tomaž.

(2) Besedila programov opremljanja za obstoječo komunalno infrastrukturo in grafična priloga obračunskih območij s podlagami za odmero komunalnega prispevka v preglednem merilu se objavijo na svetovnem spletu na uradni spletni strani Občine Sveti Tomaž.

9. člen (Posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

(1) V primeru nadzidave, dozidave, rekonstrukcije, gradnje na obstoječi gradbeni parceli, nadomestne gradnje, ipd., se za izračun komunalnega prispevka upošteva le priključna moč objekta. V tem primeru se ne uporabljajo določbe tega odloka glede preračuna stroškov opremljanja na parcelo, ampak se upošteva zgolj del, vezan na neto tlorisno površino objekta oz. faktor dejavnosti. V tem primeru se neto tlorisna površina objekta izračuna kot razlika med neto tlorisno površino novega objekta in neto tlorisno površino obstoječega objekta. Če je vrednost pozitivna, se zanjo obračuna komunalni prispevek, v nasprotnem se komunalni prispevek ne obračuna.

(2) V primeru ko je vrednost komunalne infrastrukture, ki jo mora zagotoviti občina potencialnim investitorjem večja od komunalnega prispevka, ki se obračunava na danem

območju mora investitor plačati dejansko vrednost potrebne infrastrukture oz. jo lahko izvede sam ter je tako oproščen plačila komunalnega prispevka.

(3) V primeru izgradnje komunalne infrastrukture na prazni parceli (npr. ureditev vodovodnega priključka v vinogradu, kjer investitor trenutno nima namena graditi objekta) se prav tako obračuna komunalni prispevek. Kot osnova izračun se vzame za objekt podobni objekti na danem območju oz. kot je določeno v prostorskih aktih.

(4) V primeru spremembe vrste objekta se pri izračunu komunalnega prispevka smiselno upoštevajo določila 4. člena tega odloka in v posebnih primerih tudi določila 1. odstavka tega člena.

(5) V primeru organizirane gradnje komunalne infrastrukture (npr. kanalizacije, kanalizacije s čistilno napravo) se obračuna komunalni prispevek vsem zavezancem za priključitev na javno infrastrukturo po uradni dolžnosti. Podatki o tlorisni površini objekta in površini parcel pridobimo iz projektne dokumentacije. V kolikor to ni mogoče se navedeni podatki pridobijo iz uradnih evidenc.

10. člen **(način odmere komunalnega prispevka in poraba sredstev)**

Komunalni prispevek zavezancu odmeri pristojni organ občinske uprave na njegovo zahtevo ali po uradni dolžnosti.

Komunalni prispevek se odmeri z odločbo, ki mora vsebovati predvsem:

- podatek o zavezancu in podatek o parcelah oz. objektih, za katere se komunalni prispevek odmerja;
- podatek o infrastrukturi, za katero se odmerja komunalni prispevek;
- podatek o višini komunalnega prispevka ter določitev rokov in način plačila;
- podatek o morebitnih dogovorih, povezanih z investiranjem zavezanca na javnem omrežju, ki ni predmet odmere komunalnega prispevka;
- podatke o uporabljenih merilih, ki so bili za posamezni objekt upoštevani pri izračunu komunalnega prispevka;
- podatke o indeksiranju odmerjenega komunalnega prispevka;
- podatke, ki so določeni s predpisi o splošnem upravnem postopku.

Sredstva zbrana s plačili komunalnih prispevkov so prihodki občinskega proračuna, ki jih občina lahko porablja samo za namen opremljanja zemljišč za gradnjo, v skladu z načrtom razvojnih programov in se zbirajo na posebnem plačilnem podračunu, odprtem pri upravi Republike Slovenije za javna plačila.

Gradnja po prejšnjem odstavku pomeni vsakršna investicija v gradnjo komunalne infrastrukture, razen:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne infrastrukture, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture;
- prilagajanje obstoječe komunalne infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom;
- odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni infrastrukturi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

11. člen **(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)**

Ob plačilu komunalnega prispevka ima zavezanec pravico zahtevati sklenitev pogodbe z občino o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo. Pogodba vsebuje zlasti rok za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo in tehnične pogoje priključevanja.

Med Občino Sveti Tomaž in investitorjem komunalne opreme oziroma zavezancem za plačilo komunalnega prispevka bo sklenjena urbanistična pogodba, v kateri bodo naslednje opredelitve:

- dela, ki jih bo izvedel zavezanec
- način izvajanja gradnje (razpis za izvajalce)
- rok izvedbe
- način poročila komunalnega prispevka za zavezance v 2. območju
- pogoji prenosa zgrajene komunalne infrastrukture upravljavcem.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastrukturo in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo 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.

12. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v uradnem glasilu občine Sveti Tomaž.

Številka: 007-1/2008 01/ ZH

Datum: 27.10.2008

Župan
Občine Sveti Tomaž
Mirko Cvetko