



POROČEVALEC OBČINE ORMOŽ

Ormož, 13.1.2014

Letnik 12

Številka 1

TISKOVINA

POŠTNINA PLAČANA PRI POŠTI ORMOŽ

V S E B I N A

1. Predlog ODLOKA o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož - druga obravnava

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/12 – uradno prečiščeno besedilo) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- Predlog ODLOKA o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Ormož - druga obravnava

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/12 – uradno prečiščeno besedilo) bosta pri obravnavi odloka sodelovala:

- Boris Novak, Vodja Medobčinske uprave občin Ormož, Središče ob Dravi in Sveti Tomaž
- Uroš Košir, Locus d.o.o.

Ormož, dne 13.1.2014

Alojz SOK l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

1.

ODLOK

o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož – druga obravnava

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12) in na podlagi 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 4/12 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Ormož na ... seji dne ... sprejel:

ODLOK

O PROGRAMU OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN MERILIH ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA OBMOČJE OBČINE ORMOŽ

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(uvod)

(1) S tem odlokom se sprejmejo Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Ormož (v nadaljevanju: Program opremljanja), ki ga je januarja 2014 pod zaporedno številko projekta 1060 izdelalo podjetje Locus prostorske informacijske rešitve, d.o.o., in je na vpogled na sedežu Občine Ormož, ter merila za odmero komunalnega prispevka na območju občine Ormož.

(2) Program opremljanja določa podlage za odmero komunalnega prispevka za območje občine Ormož: obračunska območja obstoječe komunalne opreme, skupne in obračunske stroške obstoječe komunalne opreme, preračun obračunskih stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

(3) V besedilu uporabljeni izrazi, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

2. člen

(vsebina odloka)

Odlok sestavljajo naslednja poglavja:

- I. Splošne določbe
- II. Podlage za odmero komunalnega prispevka
- III. Izračun komunalnega prispevka
- IV. Podrobnejša merila
- V. Odmera in plačilo komunalnega prispevka
- VI. Oprostitve in olajšave
- VII. Prehodne in končne določbe

3. člen

(predmet komunalnega prispevka)

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi objekti, ki so zgrajeni oziroma se načrtujejo v skladu z občinskim prostorskim aktom in se bodo prvič opremljali s prometnim omrežjem, kanalizacijskim omrežjem, vodovodnim omrežjem, omrežjem odprtih javnih površin ali objektov ravnanja z odpadki oziroma bodo povečevali neto tlorisno površino objekta ali spreminjali njegovo namembnost.

4. člen

(pojmi)

Kratice in pojmi, uporabljeni v odloku, imajo naslednji pomen:

Parcela, namenjena gradnji (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.
NTP	neto tlorisna površina objekta, izračunana po SIST ISO 9836:2000;
A_{parcela}	Parcela, namenjena gradnji,
A_{tlorisna}	NTP,
$K_{\text{dejavnost}}$	faktor dejavnosti, določen za različne vrste objektov,
D_p	delež parcele namenjene gradnji pri izračunu komunalnega prispevka,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
$C_{p_{ij}}$	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele namenjene gradnji z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{t_{ij}}$	obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{p_{ij1}}$	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra parcele namenjene gradnji z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$C_{t_{ij1}}$	indeksirani obračunski strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,

I	faktor indeksacije, ki se ob odmeri komunalnega prispevka indeksira od dneva uveljavitve odloka,
S	skupni stroški obstoječe komunalne opreme,
OS	obračunski stroški obstoječe komunalne opreme,
KP _{ij}	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
KP	celotni izračunani komunalni prispevek.

PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

5. člen

(obračunsko območje)

- (1) Območja, opremljena s posamezno vrsto komunalne opreme, so prikazana v kartografskem delu programa opremljanja na naslednjih kartah:
- obračunsko območje prometnega omrežja je prikazano na karti 2: Prometno omrežje – Pregledna karta obračunskih območij,
 - obračunsko območje kanalizacijskega omrežja je prikazano na karti 3: Kanalizacijsko omrežje – Pregledna karta obračunskih območij,
 - obračunsko območje vodovodnega omrežja je prikazano na karti 4: Vodovodno omrežje – Pregledna karta obračunskih območij,
 - obračunsko območje odprtih javnih površin je prikazano na karti 5: Omrežje odprtih javnih površin – Pregledna karta obračunskih območij.
 - obračunsko območje objektov ravnanja z odpadki je prikazano na karti 6: Omrežje objektov ravnanja z odpadki – Pregledna karta obračunskih območij,
- (2) Obračunska območja celotne komunalne opreme so podrobneje prikazana na kartah, v merilu 1:5.000.
- (3) Ne glede na določbe 1. odstavka tega člena, se komunalni prispevek odmeri od dejanske opremljenosti objekta s posamezno vrsto komunalne opreme, tako kot določa program opremljanja.
- (4)

6. člen

(skupni in obračunski stroški)

Skupne stroške [S] in obračunske stroške [OS] posamezne vrste obstoječe komunalne opreme prikazuje naslednja preglednica:

komunalna oprema	obračunsko območje	S [€]	OS [€]
prometno omrežje	CES	34.496.956	28.608.768
kanalizacijsko omrežje	KAN	13.616.204	2.135.282
vodovodno omrežje	VOD	26.585.500	12.043.501
omrežje odprtih javnih površin	JP	2.809.045	1.713.518
omrežje objektov ravnanja z odpadki	KOM	2.682.974	1.395.146
SKUPAJ		80.190.679	45.896.215

7. člen

(obračunski stroški opremljanja m² parcele namenjene gradnji [Cp_{ij}] in neto tlorisne površine objekta [Ct_{ij}] s posamezno vrsto komunalne opreme)

Obračunski stroški opremljanja m² parcele namenjene gradnji in m² neto tlorisne površine objekta se obračunajo z upoštevanjem naslednje preglednice, pri čemer se za določitev območja opremljanja s posamezno vrsto komunalne opreme smiselno upoštevajo določila 5. člena odloka.

komunalna oprema	obračunsko območje	Cp _{ij} [€/m ²]	Ct _{ij} [€/m ²]
prometno omrežje	CES	4,76	18,29
kanalizacijsko omrežje	KAN	0,94	3,80
vodovodno omrežje	VOD	2,23	9,72

komunalna oprema	obračunsko območje	C_{pi} [€/m ²]	C_{ti} [€/m ²]
omrežje odprtih javnih površin	JP	0,28	1,10
omrežje objektov ravnanja z odpadki	KOM	0,23	0,89

IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

8. člen

(indeksiranje stroškov opremljanja)

- (1) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele namenjene gradnji z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [C_{pi}] in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [C_{ti}] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, katerega objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod oznako "Gradbena dela – ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$C_{pi1} = C_{pi} \cdot I$$

$$C_{ti1} = C_{ti} \cdot I$$

- (2) Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve tega odloka.

9. člen

(izračun komunalnega prispevka)

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

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcels}} \cdot C_{pi1} \cdot Dp) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{ti1} \cdot Dt)$$

$$KP = \sum KP_{ij}$$

- (2) Površina parcele namenjene gradnji in neto tlorisna površina objekta ter vrsta komunalne opreme, na katero se objekt priključuje, se pridobijo iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter določb odloka.
- (3) Površina parcele namenjene gradnji in neto tlorisne površine objekta za nezahtevne objekte, za katere ni potrebna izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, se pridobi iz zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta. Če parcela namenjena gradnji ni določena, se upošteva stavbišče x 1,5. Če se nezahtevni objekt gradi na parceli namenjeni gradnji za katero je že bil plačan komunalni prispevek, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječe parcele namenjene gradnji ali njen del pri izračunu novega komunalnega prispevka, upoštevajo.
- (4) Za objekte, za katere se ne more izračunati oziroma določiti neto tlorisne površine objekta, se komunalni prispevek odmeri le od površine parcele namenjene gradnji. Tako dobljeno vrednost se ob odmeri pomnoži s faktorjem 2,0.
- (5) V primeru odmere komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, se smiselno upoštevajo določbe veljavne zakonodaje in odloka.

10. člen

(posebni primeri obračuna komunalnega prispevka)

- (1) V primeru spremembe neto tlorisne površine obstoječega objekta oziroma spremembe namembnosti objekta, se komunalni prispevek odmeri na način, da se izračuna razlika med komunalnim prispevkom za predvideno stanje objekta in komunalnim prispevkom za obstoječe stanje objekta. Če je razlika pozitivna, se komunalni prispevek zaračuna za njeno vrednost. V nasprotnem se komunalni prispevek ne zaračuna in ne vrača.
- (2) V primeru gradnje novega objekta na parceli prej odstranjenega obstoječega objekta, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječe parcele namenjene gradnji ali njen del pri izračunu novega komunalnega prispevka, upoštevajo. Breme dokazovanja že plačanih obveznosti iz naslova komunalnega prispevka je na strani investitorja.
- (3) Ob legalizaciji obstoječega objekta se zanj odmeri komunalni prispevek.
- (4) Komunalni prispevek se bo na območju, katero se bo komunalno opremljalo po uveljavitvi odloka, odmeril na podlagi za to investicijo sprejetega programa opremljanja, ki bo prikazala in obračunala predvidene stroške izgradnje komunalne opreme. Stroški za obstoječo – že zgrajeno komunalno opremo na obravnavanem območju se bodo obračunali kot razlika med komunalnim prispevkom za gradnjo posamezne komunalne opreme na podlagi za investicijo sprejetega programa opremljanja in na podlagi 9. člena tega odloka, ob upoštevanju določil 5. člena odloka. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo zaračuna za njeno vrednost. V nasprotnem primeru se šteje, da je komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo plačan.

To pomeni:

$$\begin{aligned} C_{p_{ij}} \text{ skupni} &= C_{p_{ij}} \text{ investicija} - C_{p_{ij}} \text{ obstoječi} \\ C_{t_{ij}} \text{ skupni} &= C_{t_{ij}} \text{ investicija} - C_{t_{ij}} \text{ obstoječi} \\ C_{p_{ij}} \text{ skupni oz. } C_{t_{ij}} \text{ skupni} &< 0 \rightarrow \text{razlika predstavlja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo} \\ C_{p_{ij}} \text{ skupni oz. } C_{t_{ij}} \text{ skupni} &> 0 \rightarrow \text{komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je plačan} \end{aligned}$$

kjer je:

$C_{p_{ij}} \text{ skupni}$	$C_{p_{ij}}$, ki se odmeri na posameznem območju investicije
$C_{t_{ij}} \text{ skupni}$	$C_{t_{ij}}$, ki se odmeri na posameznem območju investicije
$C_{p_{ij}} \text{ investicija}$	$C_{p_{ij}}$, ki je predmet investicije
$C_{t_{ij}} \text{ investicija}$	$C_{t_{ij}}$, ki je predmet investicije
$C_{p_{ij}} \text{ obstoječi}$	$C_{p_{ij}}$, ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov
$C_{t_{ij}} \text{ obstoječi}$	$C_{t_{ij}}$, ki je predmet obstoječih obračunskih stroškov

PODROBNEJŠA MERILA

11. člen

(razmerje med merilom parcele namenjene gradnji in neto tlorisne površine objekta)

Razmerje med merilom parcele namenjene gradnji [D_p] in merilom neto tlorisne površine objekta [D_t] je na celotnem območju opremljanja enako in znaša $D_p = 0,3$ ter $D_t = 0,7$.

12. člen

(faktor dejavnosti)

Faktor dejavnosti se skladno s pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka predvidi za vso komunalno opremo, katero predstavlja predmetni odlok, in se določi po naslednjih kriterijih:

vrsta objekta	faktor dejavnosti
stavbe za šport – CC-SI: 1265	0,70
nestanovanjske kmetijske stavbe – CC-SI: 1271	
obredne stavbe – CC-SI: 1272	
stavbe javne uprave – CC-SI: 12201	0,80
stavbe za kulturo in razvedrilo – CC-SI: 126	
ostale vrste stavb	1,00
tri- in več stanovanjske stavbe - CC-SI: 1122	1,30
industrijske stavbe in skladišča – CC-SI: 125	

ODMERA IN PLAČILO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

13. člen

(zavezanec za plačilo komunalnega prispevka)

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

14. člen

(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se odmeri:
- na zahtevo zavezanca,
 - ob prejemu obvestila s strani Upravne enote v zavezančevem imenu, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna,
 - po uradni dolžnosti.

- (2) Če investitor zahteva, da Upravna enota v njegovem imenu vloži zahtevo za odmero komunalnega prispevka, mora predložiti dodaten izvod vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (3) Če vlogo za odmero komunalnega prispevka vloži zavezanec sam, mora vlogi predložiti izvod vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega pristojni organ pridobi potrebne podatke za odmero komunalnega prispevka.
- (4) Zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka je, v roku petnajst dni od njene vročitve, možna pritožba na župana Občine Ormož.

15. člen

(plačilo komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se plača v enkratnem znesku.
- (2) Odmerjeni komunalni prispevek je potrebno plačati v roku trideset dni po pravnomočnosti odločbe.
- (3) O izvedenem plačilu komunalnega prispevka upravno enoto obvesti občina.
- (4) Komunalni prispevek se lahko plača v več obrokih, pri čemer se prvi obrok plača pred izdajo gradbenega dovoljenja, ostali obroki (v nadaljevanju: dolg) pa skladno z dogovorom z Občino.
- (5) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka občini predloži vlogo za obročno plačilo komunalnega prispevka, v kateri navede razloge za tak način plačila, želeno število obrokov in predlaga način zavarovanja dolga.
- (6) Občina lahko odloži plačilo dolga pod pogojem, da zavezanec plačilo ustrezno zavaruje. Stroški izvedbe zavarovanja v vseh primerih bremenijo zavezanca.
- (7) O vlogi za obročno plačilo komunalnega prispevka odloča župan Občine Ormož.

16. člen

(pogodbena razmerja med investitorjem in občino)

- (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 tak dogovor sklene, na podlagi za to investicijo sprejetega programa opremljanja, s pogodbo o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.
- (2) V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju, mora investitor poravnati še sorazmerni del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključeval.
- (3) Občina in investitor skleneta pogodbo o priključitvi, če občina investitorju obračuna komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme, ki še ni zgrajena, je pa vseeno mogoče zanj obračunati komunalni prispevek.

17. člen

(stroški priključevanja)

- (1) 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.
- (2) Stroški izgradnje zasebnega priključka so dodatni stroški zavezanca in ne vplivajo na višino odmerjenega komunalnega prispevka.

OPROSTITVE IN OLAJŠAVE

18. člen

(oprostitve)

- (1) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo:
 - neprofitnih stanovanj,
 - stavb za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo – CC-SI: 1263,
 - stavb za zdravstveno oskrbo – CC-SI: 1264.
- (3) Plačila komunalnega prispevka se v celoti oprosti investitorja za gradnjo:
 - drugih stavb, ki niso uvrščene drugje – CC-SI: 12740.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o merilih za odmero komunalnega prispevka in programu opremljanja za gradnjo komunalne infrastrukture za območje občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 21/07, 5/08, 14/8, 7/11, 12/12).

20. člen

(dokončanje postopkov)

Postopki pričeti pred uveljavitvijo tega odloka se končajo na podlagi aktov, ki so veljali pred uveljavitvijo tega odloka.

21. člen

(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Ormož.

Številka: 007-11/2013 02/78

Ormož, dne

Alojz SOK l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

OBRAZLOŽITEV**K 6. členu:**

Popravila se je vrednost skupnih in obračunskih stroškov za kanalizacijsko omrežje ter vrednost skupnih stroškov za vodovodno omrežje.

Druga in tretja vrstica tabele se tako zamenja:

kanalizacijsko omrežje	KAN	13.616.204	2.135.282
vodovodno omrežje	VOD	26.585.500	12.043.501

Po obravnavi odloka na seji, so se ponovno preverili stroški v investicije posameznih komunalnih opremi. Pri kanalizacijskem in vodovodnem omrežju je bilo ugotovljeno, da stroški prikazani v gradivu za prvo obravnavo, niso bili dovolj natančno določeni, kar se sedaj odpravlja.

K 7. členu:

Spremenila se je višina obračunskih stroškov m² opremljanja parcele namenjene gradnji [Cpij] in neto florisne površine objekta [Ctij] za kanalizacijsko omrežje.

Druga vrstica tabele se tako zamenja:

kanalizacijsko omrežje	KAN	0,94	3,80
------------------------	-----	------	------

Sprememba višine obračunskih stroškov za kanalizacijsko omrežje je posledica odločitve občinske uprave, da je s prvim gradivom predlagana višina komunalnega prispevka previsoka. Razlog je, da je bilo veliko kanalizacije v občini grajene s pomočjo drugih virov financiranja (EU sredstva, občinski proračun), opremljajo pa se predvsem obstoječi objekti. Iz tega razloga Občina ne želi še dodatno bremeniti občanov, ki se ob izgradnji kanalizacijskega sistema v naselju nanj morajo priključiti.

K 9. členu:

V 3. alineji se je dopolnil zapis z naslednjim:

»Če se nezahtevni objekt gradi na parceli namenjeni gradnji za katero je že bil plačan komunalni prispevek, se že poravnane obveznosti iz naslova obračuna komunalnega prispevka za obstoječe parcele namenjene gradnji ali njen del pri izračunu novega komunalnega prispevka, upoštevajo.«

Iz same zakonodaje oz. načina odmere komunalnega prispevka (komunalni prispevek je sestavljen iz deleža za zemljišče objekta ter NTP objekta) je jasno razvidno, da se v primeru, ko se objekt gradi na zemljišču nekega drugega objekta, za katerega je že bil plačan komunalni prispevek, da se le-to pri novi odmeri upošteva (primer gradnja

nezahtevnega objekta na zemljišču manj zahtevnega objekta, kjer je bil plačan komunalni prispevek za celotno zemljišče). To je razvidno tudi iz druge alineje 10. člena odloka, kjer se po analogiji upošteva zapis, da se že poravnane obveznosti iz naslova komunalnega prispevka za obstoječe parcele namenjene gradnji ali njen del pri izračunu komunalnega prispevka upoštevajo. Vseeno se je občinska uprava odločila, da se člen dopolni z dodatnim pojasnilom, da pri interpretaciji ne bi prihajalo do nesporazumov.

Pripravil: Uroš Košir, Boris Novak