



OBČINA  
**BREŽICE**

OBČINSKI SVET

**Predlog odloka o programu opremljanja in podlagah ter  
merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine  
Brežice - prva obravnava**

Brežice, december 2010

3. redna seja

POBUDNIK: Oddelek za gospodarske javne službe in gospodarske zadeve

PREDLAGATELJ: Župan Ivan MOLAN

- datum predloga: 23.11. 2010

IZDELOVALCI:

- oddelek, služba: ODDELEK ZA GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE IN GOSPODARSKE ZADEVE in AEIFORIA DARKO DRAŠLER S.P.
- Ime, priimek in del. mesto: Alenka Laznik – vodja oddelka in Darko Drašler

POTEK POSTOPKA:

- Redni postopek

NAČIN SPREJEMA:

- z večino glasov opredeljenih prisotnih članov občinskega sveta
- dvofazni postopek

UVODNIČAR:

- Alenka Laznik
- Darko Drašler

PRILOGI:

- Predlog odloka o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Brežice – prva obravnava
- Obrazložitev

## ŽUPAN

---

Datum: 23.11.2010  
Številka: 007-1/2010

### OBČINA BREŽICE OBČINSKI SVET

ZADEVA: Predlog odloka o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Brežice – prva obravnava

Na podlagi 2. odstavka 33. člena Statuta Občine Brežice vam v prilogi posredujem v obravnavo in sprejem Predlog odloka o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Brežice v prvi obravnavi. Občinskemu svetu občine Brežice predlagam, da predlog odloka v skladu z določbo 111. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice obravnava, sprejme stališča in predloge o odloku in sprejme naslednji sklep:

***Sprejme se Predlog odloka o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Brežice v prvi obravnavi.***

Župan občine Brežice  
Ivan MOLAN

## Obrazložitev

### I.

V občini Brežice se komunalni prispevek obračunava na podlagi Odloka o komunalnem prispevku v Občini Brežice (Uradni list RS, št. 35/01 in 95/07), ki je bil sprejet na podlagi takrat veljavnega Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97). Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr, 58/10 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1, 79/10 - odl. US in 80/10 – ZUPUDPP) dne 1.1.2003 je Zakon o stavbnih zemljiščih v pretežnem delu (razen urejanja grajenega javnega dobra in 1. alineje 56. člena) prenehal veljati. V opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek pa je kasneje posegel še Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1, 108/09 in 80/10 - ZUPUDPP), ki materijo, skupaj s pristojnostmi občin, ureja v tretjem poglavju. Na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju sta bila sprejeta tudi podzakonska predpisa, ki podrobneje urejata vsebino programa opremljanja stavbnih zemljišč in merila za odmero komunalnega prispevka, to sta Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07). Zaradi pomembnih sprememb v zakonodaji, ki ureja komunalni prispevek je potreben sprejem novega občinskega predpisa.

### II.

Občina je v skladu s 77. členom Zakona o prostorskem načrtovanju dolžna zagotavljati gradnjo komunalne opreme, ki se financira iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. V skladu s 74. členom citiranega zakona se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja, ki ga sprejme občinski svet z odlokom, glede na določbo 75. člena Zakona o prostorskem načrtovanju se s programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka so obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka, podrobneje pa vsebino programa opremljanja predpisuje Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07).

Komunalni prispevek definira Zakon o prostorskem načrtovanju v 79. členu, ki določa, da je komunalni prispevek plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme, v višini komunalnega prispevka pa niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme.

V skladu s prej citiranimi določbami Predlog odloka o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Brežice hkrati ureja tako program opremljanja zemljišč kot merila in podlage za odmero komunalnega prispevka. Slednja zaradi svoje obsežnosti niso priložena pisnemu gradivu za sejo sveta in tudi ne bodo predmet objavljanja, pač pa so na vpogled na spletni strani občine Brežice.

V skladu z določbo 2. člena Predloga odloka se komunalni prispevek odmeri za tiste objekte, za katere se le-ta ni še nikoli plačal (predvideni ali obstoječo objekti), če se ti na novo priključujejo na posamezno vrsto komunalne opreme, na katero do sedaj niso bili priključeni. *(Primer: V delu naselja se je prvič zgradila kanalizacija, katera se skladno z zakonom odmeri vsem obstoječim objektom in ob izdaji gradbenega dovoljenja tudi vsem predvidenim objektom).* Komunalna oprema so v skladu z 71. členom Zakona o prostorskem načrtovanju 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 in objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

Obračunsko območje je ena od podlag, ki mora biti sprejeta z odlokom, zato je definirano v 3. členu, pomembno za določitev opremljenosti s komunalno podlago pa je grafično gradivo, ki določa okvirno

komunalno opremljenost posameznega območja. Če se ob odmeri komunalnega prispevka ugotovi, da objekt iz posameznega območja nima zagotovljene komunalne opreme, katero določa ta odlok, se komunalni prispevek zanj obračuna od dejanske ugotovljene opremljenosti s posamezno komunalno opremo. Za izračun komunalnega prispevka se evidentira naslednja infrastruktura: cestno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje in objekti gospodarske javne službe ravnanja z odpadki.

Predlog odloka v prvem odstavku 5. člena uveljavlja domnevo o tem, kdaj se šteje, da je objekt opremljen z določeno vrsto komunalne opreme, pri čemer pa je vedno mogoče v ugotovitvenem postopku, ki se izvede v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku, ugotoviti drugačno stanje.

V skladu s 7. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka lahko občina v podrobnejših merilih za odmero komunalnega prispevka določi razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine objekta (Dt) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje za en ali drugi delež 0,3 : 0,7, s tem, da mora biti seštevek obeh razmerij vedno enako 1. ( $Dp + Dt = 1$ , npr.  $0,5 + 0,5 = 1$  ali  $0,3 + 0,7 = 1$ ), kar je bilo upoštevano v določbi 6. člena predloga odloka.

V skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka se faktor dejavnosti lahko za različne vrste objektov določi v razponu od 0,7 do 1,3 in mora biti enako na vseh obračunskih območjih v občini. Pri določitvi faktorja dejavnosti za posamezne vrste objektov, ki ga vsebuje 7. člen predloga odloka, je bilo upoštevan pretežni namen uporabe posameznih objektov in njihovo obremenjevanje komunalne infrastrukture glede na namen uporabe objekta.

V 8. členu predloga odloka so prikazani so zneski skupnih in obračunskih stroškov posamezne vrste komunalne opreme na posameznem obračunskem območju. Skupni stroški so vsi stroški, ki nastanejo z izgradnjo, načrtovanjem in odkupom zemljišč ter plačilom odškodnin, obračunski stroški pa samo tisti delež skupnih stroškov, ki so občinskega izvora (odštejejo se vsa sredstva, ki niso občinskega izvora (npr. sredstva EU, države, zasebne investicije).

V 9. členu predloga odloka so določeni stroški za opremljanje s posamezno komunalno opremo na obračunskem območju – stroški za izračun komunalnega prispevka. Stroški so pridobljeni iz strokovne naloge, znotraj katere se je ovrednotilo posamezno komunalno omrežje. Ti stroški pa so se nato prerazporedili na skupno površino možnih parcel in NTP objektov.

V skladu z 10. členom predloga odloka se znesek komunalnega prispevka ob odmeri indeksira z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto.

11. člen predloga odloka vsebuje formulo za izračun komunalnega prispevka za posamezno komunalno opremo na obračunskem območju, ki je določena v skladu z veljavnimi predpisi, urejeni so izjemni primeri, če podatka o parceli ali neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti ter podana opredelitev, kako se določi NTP in površina parcele objekte, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje na podlagi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V 12. členu je opredeljen način obračunavanja območji, ki se bodo s komunalno opremo na novo urejala za njihovo opremljanje pa se sprejme nov program za to območje.

Določba 13. člena predloga odloka ureja posebne primere obračuna komunalnega prispevka takrat, ko objekt že obstaja in se mu zgolj dodaja nove prostore ali se mu spreminja namembnost. V takem primeru se komunalni prispevek obračuna samo za spremembo neto tlorisne površine in se ne odmerja od zemljiške parcele, ker se je komunalni prispevek zanj odmeril že ob izgradnji prvotnega objekta, komunalni prispevek pa se v skladu z določbo drugega odstavka tega člena odmeri tudi ob legalizaciji »črnih« gradenj.

V 14. členu predloga odloka je predpisana formula za izračun celotnega komunalnega prispevka, določena v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, v 15. členu pa so določeni zavezanci za plačilo komunalnega prispevka na enak način, kot jih Zakon o prostorskem načrtovanju določa v 80. členu.

Odmera komunalnega prispevka se v skladu s 16. členom predloga odloka opravi na vlogo stranke, po prejemu obvestila upravne enote o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. tudi po uradni dolžnosti, določba pa temelji na določbi 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju.

Možnost, da občina in zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ob plačilu komunalnega prispevka skleneta pogodbo o priključitvi, ki jo predvideva predlog odloka v prvem odstavku 17. člena, ureja tudi Zakon o prostorskem načrtovanju v 81. členu. Predlog odloka v 2. odstavku 17. člena predvideva sklepanje pogodb o opremljanju, vendar jih podrobneje ne ureja, ker to ni potrebno, saj jih podrobno določa Zakon o prostorskem načrtovanju v 78. členu. V skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju se lahko s pogodbo o opremljanju investitor in občina 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 predvidena v programu opremljanja. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine. Pogodba o opremljanju v skladu z določbo tretjega odstavka 78. člena Zakona o prostorskem načrtovanju vsebuje: opredelitev območja opremljanja s seznamom zemljiških parcel, ki jih bo investitor opremljal, pregled obstoječe komunalne opreme na tem območju, pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor, navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo, del komunalnega prispevka iz četrtega odstavka 78. člena, ki ga mora investitor še plačati, zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina, zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka, rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo, opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad izvedbo ter predajo komunalne opreme, pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru, bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku, rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V skladu s četrtem odstavkom 78. člena stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor ter se šteje, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo, ki jo je zgradil na podlagi pogodbe o opremljanju, občina pa je dolžna prevzeti komunalno opremo, zgrajeno skladno s pogodbo, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

18. člen predloga odloka temelji na določbi 83. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki v prvem odstavku določa, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, v skladu z določbo drugega odstavka navedenega člena pa občina lahko predpiše, da se komunalni prispevek ne plača za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov. Predlog odloka zato predvideva, da se ne plača komunalni prispevek za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, za gradnjo stanovanjskih stavb za posebne namene (CC-SI: 113), za gradnjo stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (CC-SI: 1263) ter za gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI: 1264).

Predlog odloka v 19., 20. in 21. členu ureja tudi druge možne oprostitve plačila komunalnega prispevka. V skladu z določbo tretjega odstavka 83. člena Zakona o prostorskem načrtovanju občina lahko predpiše delno ali celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka tudi za gradnjo vseh ali posameznih vrst nestanovanjskih stavb po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov, v tem primeru pa mora občina oproščena sredstva iz tega odstavka v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna. 19. člen tako predvideva oprostitvev plačila komunalnega prispevka pri gradnji gasilskih domov, saj slednji služijo zagotavljanju požarne varnosti in torej širšemu družbenemu interesu, podobno velja tudi za objekte, ki jih v dobrobit prebivalcev kraja gradijo krajevne skupnosti. Predvidena je tudi oprostitvev plačila komunalnega prispevka za gradnjo stavb, ki jih gradijo lokalne skupnosti, saj je taka gradnja financirana ali sofinancirana iz občinskega proračuna.

Oprostitev plačila 50% komunalnega prispevka pri priključevanju na novo izgrajeno kanalizacijsko omrežje, ki jo predvideva predlog odloka v 20. členu, nima podlage v 83. členu Zakona o prostorskem načrtovanju. Odlok predvideva možnost, da se v obdobju šestih mesecev od izgradnje nove kanalizacije v kraju omogoči oprostitev plačila polovice komunalnega prispevka. S predlagano ureditvijo bi se prebivalcem, ki so večinoma dotedaj imeli urejeno odvajanje odpadnih vod v greznice, ki so jih zgradili sami in so s to gradnjo tudi imeli stroške, olajšali prehod na kanalizacijo. Priključitev na kanalizacijo je v skladu s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode obvezna, prav tako mora lastnik greznice ob priključitvi na kanalizacijo očistiti in zasuti obstoječo greznico oz. jo sanirati, kar je tudi povezano s stroški, zato ljudje priključevanju na kanalizacijo niso najbolj naklonjeni. Oprostitev bi veljala le pol leta po izgradnji, s čimer bi spodbudili priključevanje na kanalizacijo le v tistem času, ko naj bi bil prehod izveden v skladu s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode.

21. člen predloga odloka določa številko proračunske postavke za nadomeščanje in konkretizira določbo tretjega odstavka 83. člena Zakona o prostorskem načrtovanju s tem, ko določa, da je potrebno sredstva, ki so bila predmet oprostitve po 19. in 20. členu odloka, nadomestiti iz proračuna.

Določba 22. člena predloga odloka temelji na določbi petega odstavka 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, na podlagi katere se šteje, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

Predlog odloka v 24. členu razveljavlja sedaj veljavni Odlok o komunalnem prispevku v Občini Brežice (Uradni list RS, št. 35/01 in 95/07), v 23. členu pa določa, da se postopki, začeti pred začetkom veljavnosti novega odloka, zaključijo po prej veljavnih predpisih.

Določba 25. člena predloga odloka temelji na določbi 154. člena Ustave RS, ki določa, da morajo biti predpisi biti objavljeni, preden začno veljati ter da predpis začne veljati petnajsti dan po objavi, če ni v njem drugače določeno.

### III.

Bistveni razliki med prejšnjo in sedanjo ureditvijo obračuna komunalnega prispevka sta v načinu pridobivanja stroškov za obračun komunalnega prispevka in v načinu obračunavanja. Komunalni prispevek se je prej izračunaval le na stavbno parcelo, sedaj se upošteva tudi neto tlorisna površina objekta, običajno v deležih 50%-50%, z maksimalnim razmerjem 30%-70% oz 70%-30%. Razlog za spremembo je v spremenjeni zakonodaji.

Prejšnja zakonodaja je določala kot osnovo za izračun komunalnega prispevka tako imenovane povprečne stroške komunalnega opremljanja za preteklo leto, ki so bili objavljeni s sklepom o določitvi povprečne gradbene cene in povprečnih stroških komunalnega urejanja stavbnih zemljišč za vsako leto posebej. Ti stroški so indeksirali z mesečno rastjo cen, določila se je stopnja opremljenosti s komunalno opremo, ugotovila se je površina stavbnega zemljišča, stopnja pozidanosti parcele in vse to se je nato v formuli pomnožilo med sabo ter se korigiralo s tako imenovanimi korekcijskimi faktorji, glede na tip objekta glede na rabo.

Sedaj je temelj za določitev osnove za izračun komunalnega prispevka določitev tako imenovanih obračunskih stroškov. Ti se lahko določajo na več načinov (glede na računovodske evidence, povprečne cene v Sloveniji ...), najpogosteje se uporablja metoda cen izgradnje primerljive infrastrukture po tekočih cenah. To se naredi tako, da se dolžine in površine infrastrukture pomnožijo s temi cenami, odvisno od vrste infrastrukture. Od tako dobljenih zneskov se odštejejo vsa tista sredstva, ki niso občinskega izvora. Te stroške se nato deli s površinami stavbnih parcel in neto tlorisnih površin, ki pripadajo tej infrastrukturi. Ta površina se dobi tako, da se upoštevajo vse stavbne parcele in neto tlorisne površine v 100 ali 150 metrskem pasu ob infrastrukturi. Rezultat so stroški opremljanja na kvadratni meter parcele in neto tlorisne površine. Oba se potem v preprosti formuli pomnožita z deleži parcele oz. neto tlorisne površine, se indeksirata glede na rast cen in pomnožita s faktorji dejavnosti, če so ti določeni (maksimalen razpon je med 0,7 in 1,3), sicer se privzame vrednost 1.

Primerjava višin komunalnega prispevka dejansko ni možna, saj so osnove in način izračuna neprimerljivi in je primerjanje zavajajoče. Ne glede na prej povedano smo opravili primerjavo izračun za stanovanjski objekt z 250 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, ki stoji na zemljiški parceli 700 m<sup>2</sup>.

Primer izračuna komunalnega prispevka za stanovanjsko stavbo po predlogu odloka:

Aparcela - velikost zemljiške parcele: 700 m<sup>2</sup>

Atlorisna - neto tlorisna površina objekta: 250 m<sup>2</sup>

Cpi - delež stroškov na parcelo: 4,91 €/m<sup>2</sup>

Cti - delež stroškov na neto tlorisno površino objekta: 11,41 €/m<sup>2</sup>

Dpi - delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka: 0,3

Dti - delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka: 0,7

Kdej - faktor dejavnosti

$$KP = (Aparcela \cdot Cpij1 \cdot Dp) + (Kdejavnost \cdot Atlorisna \cdot Ctij1 \cdot Dt) =$$

$$KP = (700 \text{ m}^2 \cdot 4,91 \text{ €/m}^2 \cdot 0,3) + (1 \cdot 250 \text{ m}^2 \cdot 11,41 \text{ €/m}^2 \cdot 0,7) =$$

$$KP = 1.031,07 \text{ €} + 1.997,26 \text{ €} = 3.028,32 \text{ €}$$

Primer izračuna komunalnega prispevka za stanovanjsko stavbo po veljavnem odloku:

- Stki: 0,6318  
komunalna opremljenost – vodovodno omrežje (0,1082), ceste asfalt (0,3496) in kanalizacija (0,1740)
- Nkp: 250,00 m<sup>2</sup>  
neto koristna površina iz projekta
- Stp = 0,4167  
stopnja pozidanosti parcele: če se ne da določiti zaradi pomanjkanja podatkov, se upošteva povprečna stopnja pozidanosti, katera znaša 0,4167
- Fz: 599,95 m<sup>2</sup>  
velikost stavbnega zemljišča je določena iz formule  $Fz = Nkp / Stp = 250,00 / 0,4167$
- K = 1 (stanovanjske stavbe)  
korekcijski faktor, glede na namembnost objekta

#### IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA (KP)

Naziv faktorja	Oznaka	Vrednost	enota
Ugotovitev komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča (7.člen)	Stki	0,6318	
Povprečna višina stroškov komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč (6.člen)	PCKO	58,50	EUR/m <sup>2</sup>
Velikost stavbnega zemljišča	Fz	599,95	m <sup>2</sup>
Neto koristna površina	Nkp	250,00	m <sup>2</sup>
Stopnja pozidanosti parcele (Stp=Nkp/Fz)	Stp	0,4167	
Povprečni indeks za stanovanjsko gradnjo	Ind	101,58	
<b>Izračun komunalnega prispevka za m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča</b>			
(PCKO*Stp*Stki*Ind)/100	KPP/m <sup>2</sup>	15,64	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Izračun KP se korigira s korekcijskim faktorjem iz 8. člena</b>	K	1	
KPP/m <sup>2</sup> * K	F	15,64	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Višina komunalnega prispevka za stavbno zemljišče</b>			
Fz*F	KPP	9.383,20 €	
<b>90 % olajšava (12. člen)</b>		<b>938,32</b>	

Vodja oddelka  
Alenka Laznik

Župan  
Ivan Molan



Na podlagi 74., 82. in 83. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1, 108/09 in 80/10 - ZUPUDPP), 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09 in 51/10), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) in 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) ter 2. odstavka 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na ..... redni seji, dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o programu opremljanja in podlagah ter merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Brežice**

#### 1. člen

(1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje celotne občine Brežice, ki vsebuje:

- izhodišča za izdelavo programa opremljanja,
- prikaz obstoječe komunalne infrastrukture,
- podlage za odmero komunalnega prispevka,
- grafične priloge.

(2) S tem odlokom se sprejmejo tudi merila in podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so:

- obračunska območja posamezne komunalne opreme,
- skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme,
- preračun obračunskih stroškov na enoto mere in
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

(3) Merila in podlage iz prejšnjega odstavka tega člena so podrobneje prikazana v Programu komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč za območje občine Brežice (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je pod številko projekta 005/2010 izdelalo podjetje Aeiforia s.p. ter je na vpogled na spletnih straneh Občine Brežice.

#### 2. člen

Predmet obračuna komunalnega prispevka so predvideni in obstoječi, zahtevni in manj zahtevni objekti na območju občine Brežice, ki se bodo prvič opremljali bodisi z omrežjem cest, kanalizacijskim omrežjem, vodovodnim omrežjem in objekti zbiranja komunalnih odpadkov oziroma bodo povečevali neto tlorisno površino ali spreminjali namembnost.

#### 3. člen

(1) Program opremljanja stavbnih zemljišč iz prvega člena tega odloka obravnava eno obračunsko območje - območje celotne občine. Območja, opremljena s posamezno komunalno opremo, so

informativno prikazana v kartografskem delu programa opremljanja na dan sprejetja odloka. Površine zemljiških parcel in neto tlorisnih površin za posamezna obračunska območja so:

Obračunsko območje	Ceste primarno omrežje LC [m <sup>2</sup> ]	Ceste sekundarno omrežje JP [m <sup>2</sup> ]	Vodovod primarno omrežje [m <sup>2</sup> ]	Vodovod sekundarno omrežje [m <sup>2</sup> ]	Kanalizacija primarno omrežje [m <sup>2</sup> ]	Kanalizacija sekundarno omrežje [m <sup>2</sup> ]	Ravnanje z odpadki – KOM [m <sup>2</sup> ]
Stavbna zemljišča	12.924.247,45	12.924.247,45	9.067.033,92	8.888.142,00	2.129.453,12	3.017.174,39	12.924.247,45
Neto tlorisne površine	7.930.028,11	7.930.028,11	2.620.403,45	1.109.635,51	801.606,69	1.109.635,51	7.930.028,11

(2) Komunalni prispevek se odmeri glede na dejansko opremljenost objekta s posamezno vrsto komunalne opreme, ki se ugotavlja ob izdaji odločbe za odmero komunalnega prispevka.

(3) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se za manjša območja v občini, za katera je bil sprejet ločen program opremljanja, uporablja za ta območja sprejet program opremljanja in ne občinski program opremljanja.

#### 4. člen

(1) Za izračun komunalnega prispevka je evidentirana naslednja infrastruktura:

- cestno omrežje,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje in
- objekti zbiranja in ravnanje s komunalnimi odpadki.

(2) S plačilom komunalnega prispevka za infrastrukturo iz prejšnjega odstavka zavezanec plača del stroškov za izgradnjo infrastrukture.

#### 5. člen

(1) Če dejansko stanje v naravi ni drugače ugotovljeno, se šteje, da je:

- vsak obstoječi ali predvideni objekt, za katerega se lahko odmeri komunalni prispevek, opremljen s primarnim in sekundarnim cestnim omrežjem,
- vsak obstoječi objekt opremljen s primarnim kanalizacijskim ali primarnim vodovodnim omrežjem, če upravljavec posameznega voda izda soglasje za priklop na obstoječe omrežje,
- vsak obstoječ ali predvideni objekt opremljen s sekundarnim kanalizacijskim ali sekundarnim vodovodnim omrežjem, če je kanalizacijski ali vodovodni vod oddaljen od roba parcele največ 150 metrov oziroma in je iz projektnih pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja razvidno, da se zanj lahko izvede priključek na javno kanalizacijsko ali vodovodno omrežje.

(2) Če obstoječega ali predvidenega objekta po veljavni zakonodaji ni potrebno priklopiti na kanalizacijsko ali vodovodno omrežje velja, da objekt ni opremljen s kanalizacijskim ali vodovodnim omrežjem in se v tem primeru se komunalni prispevek za tovrstno komunalno opremo ne odmeri.

(3) Z objekti zbiranja in ravnanje s komunalnimi odpadki so opremljeni vsi obstoječi ali predvideni objekti na območju občine.

#### 6. člen

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

#### 7. člen

(1) Faktor dejavnosti se določi skladno z Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03, 78/05 - popr. in 25/10) ter znaša 1.

(2) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se:

- faktor dejavnosti za »stanovanjske stavbe« (CC-SI: 111), »stavbe splošnega družbenega pomena« (CC-SI: 126), »stavbe za opravljanje verskih obredov«, »pokopališke stavbe« (CC-SI: 1272), »kulturne spomenike« (CC-SI: 1273) in »druge nestanovanjske stavbe« (CC-SI: 127) razen »nestanovanjske kmetijske stavbe« (CC-SI: 12713) - vinske kleti, kleti zidanice, določi v višini 0,7 in
- faktor dejavnosti za »nestanovanjske kmetijske stavbe« (CC-SI: 12713) - vinske kleti, kleti zidanice razen kmetijski silosi, kašče, seniki, skednji, kozolci, koruznjaki in podobne ter »trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti« (CC-SI: 123) določi v višini 1,3;

## 8. člen

Prikaz skupnih [S] in obračunskih [OS] stroškov obstoječe komunalne opreme.

Preglednica 1: Prikaz skupnih in obračunskih stroškov

Komunalna oprema	Obračunsko območje	SS [€]	OS [€]
Ceste	C1 – Primarno omrežje – celotna občina	46.533.465,10	15.356.043,48
	C2 – Sekundarno omrežje – celotna občina	39.529.726,36	13.044.809,70
Vodovod	V1 – Primarno omrežje	17.914.840,16	5.911.897,25
	V2 – Sekundarno omrežje	20.958.714,56	6.916.375,80
Kanalizacija	KP – primarno kanalizacijsko omrežje	4.286.542,21	1.414.558,93
	KS – sekundarno kanalizacijsko omrežje	5.548.582,31	1.831.032,16
Objekti ravnanja z odpadki	KOM – Ravnanje z odpadki – celotna občina	431.694,10	142.459,05
	<b>SKUPAJ</b>	<b>135.203.564,79</b>	<b>44.617.176,38</b>

## 9. člen

(1) Stroške opremljanja m<sup>2</sup> parcele in neto tlorisne površine objekta se obračuna z upoštevanjem preglednice 2, pri čemer se za določitev posameznega območja opremljanja s posamezno komunalno opremo smiselno upoštevajo določila 3. člena tega odloka.

Preglednica 2: Določitev Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> za določeno vrsto komunalne opreme na enotnem obračunskem območju

Komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp <sub>ij</sub> [€/m <sup>2</sup> ]	Ct <sub>ij</sub> [€/m <sup>2</sup> ]
Primarno cestno omrežje	C – celotna občina	1,19	1,94
Sekundarno cestno omrežje	CS – sekundarno cestno omrežje	1,01	1,64
Primarno vodovodno omrežje	VP – primarno vodovodno omrežje	0,65	2,26
Sekundarno vodovodno omrežje	VS – sekundarno vodovodno omrežje	0,78	2,14
Primarno kanalizacijsko omrežje	KP – primarno kanalizacijsko omrežje	0,66	1,76
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KS – sekundarno kanalizacijsko omrežje	0,61	1,65
Objekti ravnanja s komunalnimi odpadki	KOM – Ravnanje z odpadki – celotna občina	0,011	0,018
	<b>SKUPAJ</b>	<b>4,91</b>	<b>11,41</b>

(2) Pomen Cp<sub>ij</sub> in Ct<sub>ij</sub> je naslednji:

Cp<sub>ij</sub> - stroški opremljanja kvadratnega metra zemljiške parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

Ct<sub>ij</sub> - stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju.

## 10. člen

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [ $C_{p_{ij}}$ ] in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju [ $C_{t_{ij}}$ ] se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo z uporabo povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod "Gradbena dela – ostala nizka gradnja", na naslednji način:

$$C_{p_{ij1}} = C_{p_{ij}} \cdot I$$

oziroma

$$C_{t_{ij1}} = C_{t_{ij}} \cdot I, \text{ kjer je}$$

I - faktor indeksacije, ki se indeksira na dan uveljavitve programa opremljanja

## 11. člen

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

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \cdot C_{p_{ij1}} \cdot D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \cdot A_{\text{tlorisna}} \cdot C_{t_{ij1}} \cdot D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

$KP_{ij}$  ..... komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

$A_{\text{parcela}}$  ..... površina parcele objekta;

$C_{p_{ij1}}$  ..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

$D_p$  ..... delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 5. členu tega odloka;

$K_{\text{dejavnost}}$  ..... faktor dejavnosti, določen v 6. členu tega odloka;

$C_{t_{ij1}}$  ..... indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju;

$A_{\text{tlorisna}}$  ..... neto tlorisna površina objekta;

$D_t$  ..... delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka, določen v 5. členu tega odloka.

(2) Površina parcele objekta se povzame iz veljavnih prostorskih aktov in občinskih podrobnih prostorskih načrtov občine.

(3) Če podatka o površini parcele iz prejšnjih odstavkov ni mogoče pridobiti, se parcela objekta določi kot fundus objekta (stavbišče), ki se pomnoži s faktorjem 1,5.

(4) 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.

(5) Če podatka o neto tlorisni površini objekta ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjega odstavka, se le ta pridobi iz katastra stavb (uradne evidence Geodetske uprave Republike Slovenije). Formula za izračun je:

$$NTP = \text{Stavbišče} \cdot \text{število etaž} / 1,16$$

(6) Kadar neto tlorisne površine objekta ni mogoče pridobiti, kot to določajo četrtega in petega odstavka, se komunalni prispevek, kot to določa zakonodaja, odmeri samo od površine parcele, ki se pomnoži s faktorjem 2,0.

(7) V primeru priključitve na komunalno infrastrukturo na parceli, ki ni gradbena (npr. ureditev vodovodnega priključka v vinogradu) se prav tako obračuna komunalni prispevek. Kot osnova izračun se vzame faktor dejavnosti 0,7 ter pavšalna površina parcele Aparcela  $100 \text{ m}^2$  in pavšalna NTP  $60 \text{ m}^2$ .

## 12. člen

(1) Na območjih, ki se bodo s komunalno opremo na novo urejala se sprejem nov program za to območje. Ta prikaže in obračuna predvidene stroške gradnje nove komunalne opreme za to območje.

(2) Stroški za priključitev tega območja na že obstoječo in zgrajeno komunalno opremo se obračunajo po naslednji formuli:

$$\text{CpiS} = \text{CpiO} * 0,3 + \text{CpiN} * \text{DpiN}$$

oziroma

$$\text{CtiS} = \text{CtiO} * 0,7 + \text{CtiN} * \text{DtiN}$$

pri čemer oznake pomenijo:

**CpiS** skupni stroški opremljanja kvadratnega metra parcele za določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema;

**CtiS** skupni stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na obračunskem območju, na katerem se na novo ureja komunalna oprema;

**CpiO** obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra parcele za določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom;

**CtiO** obstoječi stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na obračunskem območju, določeni s tem odlokom;

**CpiN** stroški opremljanja kvadratnega metra parcele za določeno novo komunalno opremo na obračunskem območju za katerega se sprejema nov program opremljanja (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo);

**DpiN** delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka v novem odloku za območje za katerega se sprejema nov program opremljanja;

**CtiN** stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za določeno komunalno opremo na obračunskem območju za katerega se sprejema nov program opremljanja (območje, ki se opremlja z novo komunalno opremo) in

**DtiN** delež NTP objekta pri izračunu komunalnega prispevka v novem odloku za območje za katerega se sprejema nov program opremljanja.

## 13. člen

(1) Zavezancu, ki spreminja neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, se komunalni prispevek odmeri tako, da se izračunata višina komunalnega prispevka po spremembi neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta in višina komunalnega prispevka pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Komunalni prispevek, ki se odmeri zavezancu, predstavlja pozitivno razliko med komunalnim prispevkom po spremembi in komunalnim prispevkom pred spremembo neto tlorisne površine oziroma namembnosti objekta. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek ne plača.

$$\text{KP} = \text{KP pred spremembo} - \text{KP po spremembi} \text{ (če je } \text{KP} > 0!)$$

(2) V primeru legalizacije obstoječega objekta se komunalni prispevek zanj obračuna enako kot za novogradnjo.

#### 14. člen

Celotni komunalni prispevek se izračuna na naslednji način:

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

Zgornja oznaka pomeni:

$K_{pij}$  delež komunalnega prispevka po posamezni vrsti infrastrukture  
 $KP$  celotni izračunani komunalni prispevek,

#### 15. člen

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 ali objekt legalizira.

#### 16. člen

(1) Komunalni prispevek se odmeri:

- na zahtevo zavezanca,
- na podlagi prejema obvestila s strani upravne enote v zavezančevem imenu o tem, da je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, katero je vložil zavezanec, popolna,
- po uradni dolžnosti, kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo enostavnega objekta.

#### 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. S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določi predvsem rok za priključitev objekta na komunalno opremo.

(2) 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 o tem sklene pogodba o opremljanju, v kateri se natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

#### 18. člen

Komunalni prispevek se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, za gradnjo stanovanjskih stavb za posebne namene (CC-SI: 113), za gradnjo stavb za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (CC-SI: 1263) ter za gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI: 1264).

#### 19. člen

(1) Pri plačilu komunalnega prispevka na območju občine Brežice je možna 100% oprostitev plačila komunalnega prispevka:

- za gradnje gasilskih domov (CC-SI: 12420), pri čemer ta olajšava ne velja za druge stavbe v tej kategoriji (kot so garaže in pokrita parkirišča, čolnarne, kolesarnice in podobno) in
- za graditev stavb krajevnih uradov, stavbe občin in lokalnih skupnosti (CC-SI: 12201), pri čemer ta olajšava ne velja za druge stavbe v tej kategoriji (kot so stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, namenjenih lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami, sodišč, policijske postaje in podobno).

(2) Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka lahko olajšavo pri plačilu komunalnega prispevka uveljavljajo tako, da v vlogi navedejo, da uveljavljajo olajšavo, navedejo vrsto objekta in predložijo dokazila o izpolnjevanju pogojev za odobritev olajšave.

#### 20. člen

(1) Lastniki objektov, ki se priključujejo na novozgrajeno kanalizacijsko omrežje zaradi izboljšanja komunalne opremljenosti so upravičeni do oprostitve 50% tistega dela komunalnega prispevka, ki se nanaša na priključitev na kanalizacijsko omrežje, vendar le, če se na to omrežje priključijo v roku šest mesecev od izgradnje kanalizacijskega omrežja.

(2) Obvestilo o možnosti priključitve se objavi v lokalnem časopisu, na spletni strani občine ter na oglasni deski krajevne skupnosti in občine Brežice.

(3) Šestmesečni rok, v katerem je možno uveljavljati oprostitev iz prvega odstavka tega člena začne teči z dnem, ko je obvestilo o možnosti priključitve objavljeno na spletni strani občine Brežice [www.brezice.si](http://www.brezice.si). Po preteku šestmesečnega roka iz prvega odstavka tega člena uveljavljanje te oprostitve ni več mogoče.

#### 21. člen

Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina je dolžna višino sredstev, ki so bila predmet oprostitve po 19. in 20. členu tega odloka, nadomestiti iz nenamenskih sredstev občinskega proračuna. Številka postavke nadomeščanje olajšav je 7424, z nazivom postavke »Nadomeščanje olajšav za komunalni prispevek«.

#### 22. člen

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.

#### 23. člen

Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po do tedaj veljavnih predpisih.

#### 24. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o komunalnem prispevku v Občini Brežice (Uradni list RS, št. 35/01 in 95/07).

#### 25. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije

Številka: 007-1/2010

Datum:

Ivan Molan  
Župan  
Občine Brežice

