



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0012/2020
Datum: 20. 1. 2021

Zadeva: Gradivo za 7. točko dnevnega reda 18. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaska Slatina, 1. obravnava

Pravne podlage: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)
Statut Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17)

Poročevalci: mag. Branko Kidrič, župan, ga. Bernarda Perić in ga. Marinka Konečnik Kunst

Prilogi: Zapisnik Odbora za cestno in komunalno infrastrukturo z dne 18.1.2021
Zapisnik Statutarno pravne komisije z dne 18.1.2021

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Rogaska Slatina sprejme Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaska Slatina v 1. obravnavi.

Na podlagi 218., 227. in 228. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 21., 25. in 27. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popravek in 34/19) in 16. člena Statuta občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 67/17) je Občinski svet Občine Rogaška Slatina na svoji seji dne sprejel

ODLOK

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaška Slatina

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

- 1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za celotno območje občine Rogaška Slatina.
- 2) Odlok določa:
 - stroške za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme;
 - preračun stroškov posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na enoto mere;
 - merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;
 - oprostitve plačila komunalnega prispevka;
 - upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo.
- 3) Podlaga za pripravo odloka je »Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaška Slatina«, ki ga je v januarju 2021 pod št. proj. 20036 izdelala gospodarska družba ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor.

2. člen (pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v zakonih s področja urejanja prostora, graditve in evidentiranja nepremičnin ter v podzakonskem predpisu, ki ureja podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter izračun in odmero komunalnega prispevka.

3. člen (obstoječa komunalna oprema)

- (1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju občine Rogaška Slatina se odmerja za naslednjo komunalno opremo:
 - javne ceste;
 - javni vodovod;
 - javno kanalizacijo za komunalno odpadno vodo;
 - javne površine.
- (2) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri samo za tiste vrste obstoječe komunalne opreme, na katere lahko zavezanec priključi svoj objekt oziroma mu je omogočena njihova uporaba.
- (3) Šteje se, da je uporaba javnih površin omogočena zavezancem na območju strnjenege dela občinskega središča, kot je opredeljeno v urbanističnem načrtu k občinskemu prostorskemu načrtu Občine Rogaška Slatina.

II. STROŠKI OBSTOJEČE KOMUNALNE OPREME

4. člen (stroški obstoječe komunalne opreme)

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah znašajo:

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Stroški obstoječe komunalne opreme, v EUR
Javne ceste	33.341.950
Javni vodovod	20.708.164
Javna kanalizacija	14.535.295
Javne površine	3.376.983

5. člen (preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

Stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah, preračunani na enoto mere, t.j. na m² gradbene parcele stavbe $C_{p_0(i)}$ in na m² bruto tlorisne površine objekta $C_{t_0(i)}$, znašajo:

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Stroški obstoječe KO na enoto (EUR/m ²)	
	$C_{p_0(i)}$	$C_{t_0(i)}$
Javne ceste	6,54	15,61
Javni vodovod	4,06	9,69
Javna kanalizacija	6,26	12,59
Javne površine	1,80	3,28

III. MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen (merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo:

- površina gradbene parcele stavbe A_{GP} ;
- bruto tlorisna površina stavbe A_{STAVBA} ali površina gradbenega inženirskega objekta A_{GIO} ali površina drugih gradbenih posegov;
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_{p_0}) in deležem površine objekta (D_{t_0}) pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;
- faktor namembnosti objekta F_n ;
- prispevna stopnja zavezanca $p_{sz(i)}$.

7. člen
(površina gradbene parcele stavbe A_{GP})

- 1) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta oz. zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o površini parcele povzamejo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev.
- 2) Če gradbena parcela v dokumentaciji iz prejšnjega odstavka ni določena oz. ni prikazana, se za površino gradbene parcele upošteva površina, kot je opredeljena v ustreznem prostorskem izvedbenem aktu.
- 3) Če površine gradbene parcele ni mogoče pridobiti na način iz prejšnjih dveh odstavkov, se za površino gradbene parcele šteje površina zemljiške parcele ali več zemljiških parcel, na katerih je načrtovana stavba oziroma druge ureditve, ki so namenjene trajni rabi te stavbe, pri čemer se upošteva samo tisti del zemljiške parcele, na katerem je v skladu s prostorskim aktom dovoljeno graditi stavbo.
- 4) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča ali površine gradbene parcele ni mogoče določiti na način iz prvega, drugega oziroma tretjega odstavka tega člena, se za izračun komunalnega prispevka namesto površine gradbene parcele stavbe upošteva površina, ki se določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine F_p .
- 5) F_p se uporablja tudi pri odmeri komunalnega prispevka, če ni na voljo natančnejših podatkov:
 - v primerih pred legalizacijo obstoječih objektov, če le-ta še ni bil plačan oziroma niso bile izpolnjene obveznosti v zvezi s plačilom na drug način;
 - pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo po tem, ko je občina komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto obstoječe komunalne opreme, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen in pri tem ne gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča;
 - pri odmeri komunalnega prispevka zaradi graditve za stavbe, ki se jim ne določajo gradbene parcele, ker se gradijo na zemljiščih, ki niso stavbna.
- 6) F_p za posamezne vrste stavb znaša:

<i>CC-SI-klasifikacija stavb</i>	F_p
111 enostanovanjske stavbe	3,0
112 večstanovanjske stavbe	3,0
113 stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	1,5
123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	4,0
126 stavbe splošnega družbenega pomena	2,0
127 druge nestanovanjske stavbe	1,5

- 7) Za ostale vrste stavb, ki v prejšnjem odstavku niso navedene, je F_p enak 2,5.

8. člen
(bruto tlorisna površina objekta A_{STAVBA} oziroma A_{GIO})

- 1) Bruto tlorisna površina objekta se določi po standardu SIST ISO 9836.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi gradnje objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o bruto tlorisni površini objekta povzamejo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev.
- 3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se za izračun komunalnega prispevka bruto tlorisna površina objekta določi tako, da se upošteva neto tlorisna površina iz uradnih evidenc po predpisih o evidentiranju nepremičnin, pomnožena s faktorjem 1,2. Če zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dokaže, da je dejanska bruto tlorisna površina objekta manjša od izračunane na način iz prejšnjega stavka, se upošteva dejanska bruto tlorisna površina objekta.

- 4) Način določanja bruto tlorisne površine objekta iz prejšnjega odstavka se uporablja, če ni na voljo natančnejših podatkov, tudi:
- pri odmeri komunalnega prispevka pred legalizacijo obstoječih objektov, če le-ta še ni bil plačan oziroma niso bile izpolnjene obveznosti v zvezi s plačilom na drug način in
 - pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo potem, ko je občina komunalni prispevek zaradi graditve že odmerila in se objekt naknadno priključuje na novo vrsto obstoječe komunalne opreme, za katero mu komunalni prispevek še ni bil odmerjen in pri tem ne gre za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča.

9. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe D_{p_0} in deležem površine objekta D_{t_0})

Pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je delež gradbene parcele stavbe $D_{p_0} = 0,5$ in delež površine objekta $D_{t_0} = 0,5$.

10. člen

(faktor namembnosti objekta F_n)

- 1) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi objekta, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, se podatki o namembnosti objekta povzamejo iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelane po predpisih o graditvi.
- 2) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se upošteva dejanska namembnost objekta, razvrščena v ustrezno od skupin oz. vrst po klasifikaciji vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov.
- 3) Za posamezne vrste objektov se določijo naslednji faktorji namembnosti objekta F_n :

CC-SI	opis	F_n
<i>Stavbe</i>		
113	stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,5
121	gostinske stavbe	1,3
122	poslovne in upravne stavbe, razen stavb javne uprave	1,3
12201	stavbe javne uprave	0,7
123	trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
124	stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij, razen garažnih stavb	1,3
1242	garažne stavbe	0,6
125	industrijske stavbe in skladišča	0,8
126	stavbe splošnega družbenega pomena	0,5
1271	nestanovanjske kmetijske stavbe	0,6

- 4) Za ostale vrste stavb, ki v prejšnjem odstavku niso navedene, je F_n enak 1. Za gradbene inženirske objekte je F_n enak 0,5, za druge gradbene posege pa je F_n enak 1,0

11. člen

(prispevna stopnja zavezanca p_{sz})

Prispevna stopnja zavezanca p_{sz} za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme je:

- za javne ceste: p_{sz} znaša 50 %;
- za javni vodovod: p_{sz} znaša 50 %;
- za javno kanalizacijo: p_{sz} znaša 50 %.
- za javne površine: p_{sz} znaša 100 %.

IV. ODMERA, PLAČILO IN NAMENSKA PORABA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

12. člen

(odmera in plačilo komunalnega prispevka)

- 1) Za izračun in odmero komunalnega prispevka se uporabljajo določila državnega predpisa, ki ureja podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.
- 2) Komunalni prispevek odmeri organ Občinske uprave Občine Rogaška Slatina, pristojen za odmero komunalnega prispevka, z odločbo na zahtevo zavezanca, upravne enote ali po uradni dolžnosti.
- 3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni po dokončnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek.
- 4) V primeru iz prejšnjega odstavka je mogoče določiti tudi obročno odplačevanje komunalnega prispevka, vendar tako, da je celotni komunalni prispevek plačan najkasneje v enem letu od dokončnosti odločbe, s katero je odmerjen komunalni prispevek. O možnosti obročnega odplačevanja, o številu in višini obrokov ter o konkretnem roku, v katerem mora biti plačan celotni komunalni prispevek, odloči pristojni organ Občinske uprave Občine Rogaška Slatina na predlog zavezanca. V primeru obročnega odplačevanja ne velja rok plačila iz prejšnjega odstavka, ampak se le-ta določi v odločbi o odmeri komunalnega prispevka v skladu z opredeljeno dinamiko plačil.

13. člen

(namenska poraba sredstev, zbranih s komunalnim prispevkom)

Komunalni prispevek je prihodek občinskega proračuna in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme ter se lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

V. OPROSTITVE PLAČILA KOMUNALNEGA PRISPEVKA IN PRETEKLA VLAGANJA

14. člen

(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

- 1) Komunalni prispevek se ne plača v primerih, ki jih določa zakon, ki ureja prostor.
- 2) Druge oprostitve plačila komunalnega prispevka so:
 - za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov;
 - za gradnjo stavb za parkiranje;
 - za nestanovanjske kmetijske stavbe se plača komunalni prispevek v višini 30 % izračunanega komunalnega prispevka.

15. člen

(upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo)

- 1) V primeru odstranitve obstoječega in gradnje novega objekta se upoštevajo pretekla vlaganja v posamezne vrste komunalne opreme. V tem primeru se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo izračuna na način, kot ga določa državni predpis, ki ureja odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter izračun in odmero komunalnega prispevka za spremembo namembnosti ali zmogljivosti objekta.

- 2) V primeru legalizacije objektov se kot pretekla vlaganja v posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme upoštevajo morebitni že plačani prispevki, ki so po vsebini primerljivi s komunalnim prispevkom ter jih zavezanec uveljavlja in dokazuje s predložitvijo ustreznih listih oziroma dokazil o plačilu. Zavezancu se ta vlaganja upoštevajo kot delno znižanje komunalnega prispevka. V kolikor so vlaganja višja, kot del izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme, v katero so bila vložena, se komunalni prispevek zniža oz. oprosti samo za tovrstno komunalno opremo. Pretekla vlaganja se zavezancu upoštevajo samo enkrat in sicer največ do višine vloženi sredstev.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

16. člen (hramba in vpogled)

- 1) Hramba in vpogled v odlok se zagotavljata na sedežu občine.
- 2) Odlok in elaborat iz tretjega odstavka 1. člena se objavita tudi na spletni strani občine.

17. člen (prenehanje veljavnosti in dokončanje postopkov)

- 1) Z dnem uveljavitve tega odloka prenehata veljati:
 - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 30/13);
 - Odlok o komunalnem prispevku v Občini Rogaška Slatina (Uradni list RS, št. 30/13).
- 2) Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo po doslej veljavnih predpisih. Za začete se štejejo vsi postopki, za katere je občina na dan uveljavitve tega odloka razpolagala s popolnimi vlogami zavezancev za odmero komunalnega prispevka.

18. člen (začetek veljavnosti)

Ta odlok se objavi v Uradnem listu RS in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka:
Datum:

Župan
Občine Rogaška Slatina
mag. Branko KIDRIČ



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-001/2021
Datum: 19. 1. 2021

Zadeva: Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaska Slatina, 1. obravnava

1. Uvod

I. Razlogi za sprejetje splošnega akta

Občina Rogaska Slatina je od leta 2013 odmerjala komunalni prispevek skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 30/13) ter Odlokom o komunalnem prispevku v Občini Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 30/13).

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) določa spremenjen sistem odmere komunalnega prispevka, ki med drugim loči komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo.

Podlage za pripravo novega odloka določa Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popravek in 34/19; v nadaljevanju: Uredba).

Občina Rogaska Slatina je avgusta 2019 sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 50/19, v nadaljevanju OPN). Na podlagi določil ZUreP-2 in Uredbe je potrebno nov odlok o komunalnem prispevku sprejeti po uveljavitvi OPN ali njegovih sprememb in dopolnitev. Ne glede na sprejem OPN pa so dolžne vse občine lastne predpise, s katerimi urejajo komunalni prispevek, uskladiti z ZUreP-2 in Uredbo najkasneje do 30. marca 2021.

Občina Rogaska Slatina sprejema predlagani odlok zaradi uskladitve s sprejetim OPN in veljavnimi predpisi.

II. Ocena stanja

Na podlagi prostorskih sestavin planskih aktov in veljavne zakonodaje je Občina Rogaska Slatina v letu 2013 sprejela naslednje splošne predpise, na osnovi katerih je odmerjala komunalni prispevek:

- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 30/13);
- Odlok o komunalnem prispevku v Občini Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 30/13).

III. Cilji in načela splošnega akta

Osnovni cilj predloga odloka je slediti določilom ZUreP-2 in zagotoviti pravne podlage za odmero komunalnega prispevka, ki so prilagojene konkretnim razmeram v občini in novo sprejetim prostorskim aktom občine, predvsem OPN.

Pri pripravi predloga odloka se sledi cilju, da se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo uskladi z obstoječo odmero, pri čemer je potrebno upoštevati dvig cen gradbenih storitev od leta 2013. Dvig cen gradbenih storitev opredeljuje indeks cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Indeksacija od leta 2013 in do vključno leta 2019 znaša 18 %. Povprečen dvig predlagane odmere komunalnega prispevka znaša 15 %. V zakonsko možni meri se upoštevajo tudi vsebine, ki so bile opredeljene v občinskih predpisih iz leta 2013.

S predlogom odloka so v skladu s priporočili pristojnega resornega ministrstva in pravili pravne stroke določene le tiste vsebine, ki so v pristojnosti občine. Poleg odloka bo občina neposredno uporabljala še določila ZUreP-2 in Uredbe, ki se nanašajo na vprašanja komunalnega prispevka.

IV. Ocena finančnih in drugih posledic, ki bi jih imelo sprejetje splošnega akta

Z uveljavitvijo odloka za Občino Rogaška Slatina ne bodo nastale nove materialne obveznosti. V skladu z ZUreP-2 je komunalni prispevek prihodek občinskega proračuna in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Porablja se lahko samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

2. **Obrazložitev**

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je opredeljen kot prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini.

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

Predlog odloka je sestavljen iz osemnajstih (18) členov, ki so po vsebini razdeljeni v šest (6) poglavij.

I. poglavje „*Uvodne določbe*“ vsebuje tri člene, ki opredeljujejo vsebino odloka, pomen izrazov in vrste obstoječe komunalne opreme, za katere se odmerja komunalni prispevek.

Vsebina odloka določa, da se podlage sprejmejo za območje celotne Občine Rogaška Slatina. Pri obračunavanju komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so se z ZUreP-2 spremenile strokovne osnove, po katerih se določijo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Skladno z določili ZUreP-2 se je kot podlaga za pripravo predlaganega odloka izdelal Elaborat za pripravo odloka št. 20036 z dne januar 2021, ki ga je izdelalo podjetje ZUM, zavod za urbanizem Maribor d.o.o..

Izrazi, uporabljeni v predlogu odloka pomenijo enako kot v zakonskih predpisih.

Po predlogu novega odloka bo Občina odmerjala komunalni prispevek od naslednjih vrst komunalne opreme:

- od javnih cest;
- od javnega vodovoda;
- od javne kanalizacije za komunalno odpadno vodo;
- od javnih površin.

Komunalni prispevek je skladno z zakonskimi določili treba plačati glede na vrste komunalne opreme, na katere se objekt dejansko priključuje oz. ki jih bo uporabljal.

II. poglavje „*Stroški obstoječe komunalne opreme*“ vsebuje dva člena, ki opredeljujeta stroške obstoječe komunalne opreme in preračun stroškov komunalne opreme na enoto mere.

Stroški obstoječe komunalne opreme so se določili skladno z Uredbo na podlagi nadomestitvenih stroškov, ki so enaki stroškom gradnje nove komunalne opreme, ki zagotavlja primerljivo zmogljivost in raven komunalne oskrbe kot obstoječa komunalna oprema. Stroške sestavljajo naslednje stroškovne vrste:

- dokumentacija za gradnjo posameznih vrst komunalne opreme;
- stroški zemljišč zaradi gradnje posameznih vrst komunalne opreme (npr. stroški odkupa zemljišč, odškodnine zaradi posegov v zemljišča v privatni lasti),
- stroški gradnje posameznih vrst komunalne opreme (npr. stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme),
- drugi stroški, vezani na zagotavljanje posameznih vrst komunalne opreme (npr. stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, stroški zavarovanj, stroški za nadzor).

Preračun stroškov se je izvedel na m² gradbene parcele stavbe in m² bruto tlorisne površine objekta. Upoštevali so se razpoložljivi, javno dostopni podatki iz zemljiškega katastra ter določila prostorskih aktov občine v zvezi s pogoji za določanje (novih) gradbenih parcel. Ureditve v zvezi s stroški obstoječe komunalne opreme na enoto, kot jo določa ZUreP-2, je podobna ureditvi po Zakonu o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2). Bistvena razlika v obeh ureditvah je, da se stroški na enoto površine stavbe po ZUreP-2 izračunajo na m² bruto tlorisne površine objekta, po ZPNačrt pa jih je bilo treba preračunati na m² neto tlorisne površine objekta.

III. poglavje „*Merila za odmero komunalnega prispevka*“ vsebuje šest členov, ki opredeljujejo, katera so merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Merila so:

- površina gradbene parcele stavbe;
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugih gradbenih posegov;
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta;
- faktor namembnosti objekta;
- prispevna stopnja zavezanca.

Predlog odloka opredeljuje različne primere določitve površine gradbene parcele stavbe. Najpogosteje se uporablja površina parcele, prevzeta iz projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Novost je računski faktor površine F_p , ki se ga upošteva pri določanju površine gradbene parcele stavbe in se ga lahko določi v razponu od 1,5 do 4. Uporabi se ga v primerih, če ni natančnejših podatkov kot v primeru legalizacije objektov (npr. za objekte daljšega obstoja) ipd. V predlogu odloka je določen glede na urbanistične kazalnike, ki so vezani na zazidanost zemljišč s posameznimi vrstami stavb ali opredeljeni v OPN. Površina gradbene parcele stavbe se v tem primeru določi kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in računskega faktorja površine F_p .

Določanje bruto tlorisna površine objekta je opredeljeno v 8. členu predloga odloka.

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je v predlogu odloka določeno enako kot v dosedanjem odloku t.j. 0,5:0,5.

Predloga odloka opredeljuje faktor namembnosti F_n , ki se lahko določi v naslednjih razponih:

- za stavbe v razponu od 0,5 do 1,3 (po dosedanjih predpisih je bil določen razpon od 0,7 do 1,3);
- za gradbene inženirske objekte v razponu od 0,1 do 0,5;
- za druge gradbene posege v razponu od 0,1 do 1,3.

Faktorji, ki so določeni v predlogu odloka, sledijo ciljem prostorske politike in urbanističnim značilnostim posameznih objektov tako, da so nižji faktorji določeni za javne objekte in objekte, ki se gradijo tako, da v celoti sledijo ciljem prostorske politike v občini. Višji faktorji so določeni za objekte, ki bolj obremenjujejo oz. bolj izrabljajo kapacitete komunalne opreme.

11. člen predloga odloka opredeljuje prispevno stopnjo zavezanca t.j. sorazmerni del stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se prenese na zavezanca za plačilo komunalnega prispevka. Občina ima možnost, da za posamezno vrsto komunalne opreme določi različno prispevno stopnjo. V kolikor je ne, le ta znaša 100 %. Občina je z znižanjem prispevne stopnje dosegla zastavljen cilj, da višina odmerjenega komunalnega prispevka dosega raven obstoječe odmere z upoštevanom indeksacijo. Za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme je na podlagi testnih izračunov in preverjanj v skladu s cilji odloka določena naslednja prispevna stopnja zavezanca:

- za javne ceste znaša 50 %;
- za javni vodovod znaša 50 %;
- za javno kanalizacijo znaša 50 %;
- za javne površine znaša 100 %.

IV. poglavje „Odmera, plačilo in namenska poraba komunalnega prispevka“ vsebuje dva člena, ki opredeljujeta odmero in plačilo komunalnega prispevka in za kakšen namen se uporabijo sredstva, zbrana s komunalnim prispevkom.

Za odmero se uporabljajo formule, ki so določene v Uredbi. Za razliko od dosedanje ureditve, s katero je bila določena le ena formula za vse vrste objektov, se po novih predpisih uporabljajo različne formule za posamezne vrste objektov. Določena je posebna formula za stavbe, po kateri je komunalni prispevek odvisen od površine gradbene parcele stavbe in od bruto tlorisne površine stavbe.

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p_o}(i) \times D_{p_o}) + (A_{\text{STAVBA}} \times C_{t_o}(i) \times D_{t_o} \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme,
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² gradbene parcele stavbe,
- D_{p_o} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t_o}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m² bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t_o} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Posebna formula je določena za gradbene inženirske objekte. Za njih se komunalni prispevek po novih predpisih odmerja od površine gradbenega inženirskega objekta.

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = A_{\text{GIO}} \times Ct_o(i) \times Dt_o \times F_n \times p_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- A_{GIO} : površina gradbenega inženirskega objekta,
- druge oznake pomenijo enako, kot zgoraj.

Za druge gradbene posege se za odmero komunalnega prispevka smiselno uporabljajo določila za stavbe oz. za gradbene inženirske objekte.

Komunalni prispevek je prihodek občinskega proračuna in je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme ter se lahko porablja samo za namen gradnje komunalne opreme skladno z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

V. poglavje „*Oprostitev plačila komunalnega prispevka in pretekla vlaganja*“ vsebuje dva člena, ki opredeljujeta oprostitve plačila komunalnega prispevka in način upoštevanja preteklih vlaganj v komunalno opremo. Predlog odloka upošteva zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka, določa pa tudi občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek se tako ne bo plačal v primerih, ki jih določa 226. člen ZUreP-2:

- za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki za svoje delovanje ne potrebuje komunalne opreme oziroma ki nima samostojnih priključkov na komunalno opremo;
- za gradnjo enostavnih objektov;
- za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta;
- v primeru nadomestitve objektov zaradi naravne nesreče, v obsegu nadomeščenega objekta.

Občina s predlogom odloka predpisuje celotno oprostitvev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v naslednjih primerih:

- za gradnjo neprofitnih stanovanj in za gradnjo posameznih vrst stavb, ki so v javnem interesu in katerih investitor je občina in so namenjene za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, muzeje, knjižnice, gasilske domove, opravljanje obredov in šport;
- za gradnjo stavb za parkiranje.

Občina s predlogom odloka predpisuje delno oprostitvev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za gradnjo nestanovanjskih kmetijskih objektov. Komunalni prispevek se odmeri v višini 30 % izračunanega komunalnega prispevka.

Predlog odloka določa upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo. Le-ta se upoštevajo za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme v primeru odstranitve obstoječega in gradnje novega objekta ter v primeru legalizacije objektov, če so bili v preteklosti za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme že plačani prispevki, ki so po vsebini primerljivi s komunalnim prispevkom.

VI. poglavje „*Prehodne in končne določbe*“ vsebuje tri člene, ki opredeljujejo hrambo in vpogled akta, prenehanje veljavnosti prejšnjih aktov, dokončanje postopkov za odmero komunalnega prispevka, ki so bili začeti pred uveljavitvijo tega odloka ter začetek veljavnosti odloka.

Primerjava izračuna komunalnega prispevka po starem in po predlaganem odloku

Vrsta objekta	Površina gradbene parcele (v m ²)	Neto tlorisna površina stavbe (v m ²)	Bruto tlorisna površina stavbe (v m ²)	Izračun komunalnega prispevka po odloku 2013 (v eur)	Izračun komunalnega prispevka po predlaganem odloku (v eur)	razlika v %
enostanovanjska stavba v naselju Rogaška Slatina	500	150	180	4.032,75	4.557,75	13 %
enostanovanjska stavba – izven naselja Rogaška Slatina z javno kanalizacijo	500	150	180	3.264,29	3.812,55	16 %
enostanovanjska stavba – izven naselja Rogaška Slatina brez javne kanalizacije	500	150	180	2.053,75	2.463,50	19 %
večstanovanjska stavba v naselju Rogaška Slatina	2.000	1.000	1.200	20.385,00	23.565,00	15 %
poslovna stavba v naselju Rogaška Slatina	2.000	1.000	1.200	23.575,50	27.565,50	17%
nestanovanjska kmetijska stavba – izven naselja Rogaška Slatina brez javne kanalizacije	2.000	1.000	1.200	2.621,24	2.956,20	13 %

Primerjava komunalnih prispevkov z izbranimi občinami v Sloveniji za obstoječo komunalno opremo

V nadaljevanju je prikazana primerjava komunalnih prispevkov, ki jih plačujejo zavezanci po različnih izbranih občinah v Sloveniji. Primerjava upošteva podatke, ki so objavljeni v študiji Analiza odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v Sloveniji (Ministrstvo za okolje in prostor, februar 2018). Za občino Šmarje pri Jelšah so vrednosti preračunane, glede na nov odlok, sprejet decembra 2020. Analiza temelji na anketi, ki jo je opravil MOP in v kateri je sodelovalo 195 od 212 občin. Tabela prikazuje višino komunalnega prispevka za izbrani referenčni objekt, t.j. za enostanovanjsko stavbo neto tlorisne površine 150 m² (kar po preračunu iz uredbe ustreza bruto tlorisni površini 180 m²) na parceli površine 500 m². Stavbno zemljišče je opremljeno z javno cesto, javnim vodovodom, javno kanalizacijo in javnimi površinami.

Občina	Komunalni prispevek (€)				
	Ceste	Vodovod	Kanalizacija	Javne površine	KP skupaj
Sosednje občine					
Podčetrtek	4.252,38	395,85	498,50	/	5.146,73
Rogatec	1.360,88	1.040,01	1.291,51	/	3.692,41
Šentjur	2.841,75	1.188,75	1.800,75	/	5.831,25
Šmarje pri Jelšah	2.331,29	1.131,40	859,54	35,12	4.357,35
Primerljive občine po številu prebivalcev					
Dravograd	2.620,83	1.977,61	2.449,11	161,76	7.209,31
Hoče - Slivnica	1.259,10	750,99	1.005,20	/	3.015,29
Laško	1.976,68	2.010,19	757,29	148,02	4.892,18
Ljutomer	2.813,81	745,47	1.266,76	/	4.826,04
Ormož	2.791,65	1.435,96	572,22	166,90	4.966,73
Ravne na Koroškem	2.414,22	991,15	1.379,44	/	4.784,81
Primerljive turistične občine					
Zreče	1.613,50	920,00	1.908,00	/	4.441,50
Žalec	2.736,42	2.120,24	1.103,74	/	5.960,40
R. Slatina stari odlok	1.165,00	888,75	1.215,75	763,25	4.032,75
R. Slatina novi odlok	1.519,95	943,55	1.349,05	745,20	4.557,75
Najnižja vrednost v SLO	372,42	111,54	129,56	14,66	778,28
Najvišja vrednost v SLO	14.094,97	6.877,76	5.355,66	6.718,75	28.253,94
Povprečna vrednost v SLO	3.162,46	1.348,54	1.520,89	372,58	6.205,90

Pristojna delovna telesa Občinskega sveta Občine Rogaška Slatina so predlog splošnega akta obravnavala, zapisnika Statutarno pravne komisije in Odbora za cestno in komunalno infrastrukturo z dne 18.1.20221 sta sestavni del gradiva.

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina predlagamo, da opravi razpravo in predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaška Slatina sprejme v 1. obravnavi.

Sanja GRM
Višja svetovalka II

Bernarda PERIĆ
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0005/2021

Datum: 18. 1. 2021

Z A P I S N I K

6. redne seje Odbora za cestno in komunalno dejavnost Občine Rogaska Slatina, ki je bila v ponedeljek, 18. 1. 2021, s pričetkom ob 15.00 v sejni dvorani Občine Rogaska Slatina.

Sejo je na podlagi 71. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17) sklical predsednik odbora, Martin Kidrič.

Prisotni: Martin Kidrič, predsednik odbora in
Boris Führer, Stanko Habjanič, Jože Erjavec in mag. Aleš Šket, člani odbora.

Ostali prisotni: Bernarda Perić, Občina Rogaska Slatina in
Marinka Konečnik Kunst, ZUM d.o.o. Maribor.

Po ugotovitvi sklepčnosti je predsednik odbora predlagal naslednji dnevni red:

1. Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaska Slatina.
2. Razno.

SKLEP: Prisotni člani odbora so soglašali s predlaganim dnevnim redom.

K 1. točki

Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaska Slatina, 1. obravnava.

Boris Führer

Na osnovni česa so določene prispevne stopnje zavezanca? Ali se s predlogom odloka pomaga ohranjati obstoječe kmetije?

Marinka Konečnik Kunst

Stopnje so določene na osnovi testnih izračunov glede na zastavljen cilj predloga odloka, da se višina odmerjenega komunalnega prispevka približa višini, kot se je odmerjal po odlokih iz leta 2013. Za nestanovanjske kmetijske stavbe je predviden nižji faktor namembnosti in delna oprostitev komunalnega prispevka.

Martin Kidrič

Ali testni izračun za poslovno stavbo v naselju Rogaska Slatina pomeni, da je možno poslovne stavbe graditi samo v naselju?

Marinka Konečnik Kunst

Izračuni so pripravljene samo za določene primere. Ta je bil za primer poslovne stavbe v naselju Rogaška Slatina. V primeru, da se poslovna stavba gradi izven naselja, se komunalni prispevek obračuna glede obremenitev obstoječe komunalne opreme, na katere bo stavba dejansko priklopljena.

Jože Erjavec

Kako se odmerja komunalni prispevek, če ima objekt lastno malo čistilno napravo? Ali se potem tudi odmeri komunalni prispevek za kanalizacijo? Ali se z dvigom komunalnega prispevka dvigne tudi odmera NUSZ?

Marinka Konečnik Kunst

Ne, komunalni prispevek se odmerja samo za tisto javno komunalno opremo, na katero je objekt dejansko priključen. Mala komunalna čistilna naprava ne spada med javno komunalno opremo, ampak je v lasti posameznika.

Odmera NUSZ in odmera komunalnega prispevka sta vsebinsko ločeni dajatvi, zato se višina NUSZ ne spreminja v odvisnosti od višine komunalnega prispevka.

Aleš Šket

Ali je v predlogu odloka še vedno možnost oprostitve komunalnega prispevka za mlade družine?

Bernarda Perić

Ne, te možnosti v predlogu odloka ni, ker ni zakonske podlage. Občine vseeno raziskuje možnosti, da bi mladim družinam lahko pomagala preko drugih socialnih transferjev.

Po opravljeni razpravi so člani odbora soglasno sprejeli

SKLEP:

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina se predlaga sprejem Predloga Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaška Slatina, v 1. obravnavi.

Pod točko 2:

Predsedujoči je sejo zaključil ob 16.10 uri.

Zapisnik prebran, brez pripomb, šteje za potrjenega.

Martin Kidrič l.
Predsednik odbora



Posredovano:

- članom Odbora za cestno in komunalno infrastrukturo,
- Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina,
- Oddelku za proračun in finance,
- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.



OBČINA ROGAŠKA SLATINA

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700
F: 03 81 81 724
E: obcina@rogaska-slatina.si
www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0004/2021
Datum: 18. 1. 2021

Z A P I S N I K

13. redne seje Statutarno pravne komisije Občine Rogaska Slatina, ki je bila v ponedeljek, 18. 1. 2021, s pričetkom ob 15.00 v sejni dvorani Občine Rogaska Slatina.

Sejo je na podlagi 71. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS, št. 67/17) sklicala predsednica komisije, Sergeja Sotošek.

Prisotni: Sergeja Sotošek, predsednica komisije in
Terezija Tomič, mag. Bojan Pirš, Beno Urbič in Karl Sinko, člani komisije.

Ostali prisotni: Bernarda Perić, Občina Rogaska Slatina in
Marinka Konečnik Kunst, ZUM d.o.o. Maribor.

Po ugotovitvi sklepčnosti je predsednica predlagala naslednji dnevni red:

1. Potrditev/pregled zapisnika 12. seje komisije.
2. Poročilo o realizaciji sklepov.
3. Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaska Slatina.
4. Razno.

SKLEP: Prisotni člani komisije so soglašali s predlaganim dnevnim redom.

K 1. točki

Potrditev/pregled zapisnika 12. seje komisije.

Predsednica je ugotovila, da je bil zapisnik 12. seje že predložen Občinskemu svetu Občine Rogaska Slatina.

K 2. točki

Poročilo o realizaciji sklepov.

K 3. točki

Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaska Slatina.

Sergeja Sotošek

Ali se lahko razloži, kateri datum za sprejetje odloka o komunalnem prispevku je pomemben za Občino Rogaska Slatina (november 2019, 6 mesecev po uveljavitvi OPN, 30.3.2021)?

Marinka Konečnik Kunst

Za Občino Rogaška Slatina je pomemben datum 30.3.2021. Odloka iz leta 2013 sta bila sprejeta na podlagi Zakona o prostorskem načrtovanju, nova zakonodaja pa predvideva, da občine uskladijo svoje odloke z ZUreP-2 in Uredbo dve leti od sprejetja Uredbe (datum veljavnosti te uredbe je 30.3.2019).

Terezija Tomić

Ali se indeksacija odloka iz leta 2013 ni izvajala? Ali je indeksacija odloka predvidena tudi v prihodnje?

Marinka Konečnik Kunst

Odlok iz leta 2013 je na osnovi zakona imel predpisano vsakoletno indeksacijo skladno z objavljenimi indeksi Združenja za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela«. Ker se indeksacija ni izvajala, je le-ta upoštevana v predlogu odloka. Danes veljavna zakonodaja več ne predvideva indeksacije, zato bo odmera komunalnega prispevka po predlogu odloka enaka do morebitne nadaljnje spremembe zakonskih podlag.

Terezija Tomić

Ali se Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč iz leta 2013 ohranja?

Marinka Konečnik Kunst

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč se ne ohranja, saj je novi Zakon izenačil odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in za primer izboljšanja stavbnega zemljišča – oboje je sedaj zajeto v predlogu odloka, namesto programa opremljanja je kot strokovna podlaga izdelan Elaborat za pripravo komunalnega prispevka. Program opremljanja se ohranja samo še za primere gradnje nove komunalne opreme, ko se opremljajo stavbna zemljišča, ki do danes niso bila komunalno opremljena.

Karl Sinko

Ali lahko razložite druge oz. občinske oprostitve? Ali velja, da je potrebno zadostiti obema pogojevima in sicer da je gradnja v javnem interesu in da je investitor občina? Primer gradnja cerkve je v javnem interesu, ampak ni investitor občina. Ali pa primer, da gasilci gradijo sami nov gasilski dom?

Marinka Konečnik Kunst

Da, zadostiti je potrebno obema pogojevima. V obeh primerih, ki ste jih našli, gre potem za zasebnega investitorja in oprostitev plačila komunalnega prispevka ni možna.

Po opravljeni razpravi so člani komisije soglasno sprejeli

SKLEP:

Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina se predlaga sprejem Predloga Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogaška Slatina, v 1. obravnavi.

Pod točko 4:

Predsedujoča je sejo zaključila ob 16.10 uri.

Zapisnik prebran, brez pripomb, šteje za potrjenega.

Posredovano:

- članom Statutarno pravne komisije,
- Občinskemu svetu Občine Rogaška Slatina,
- Oddelku za proračun in finance,
- zbirka dokumentarnega gradiva, tu.

