

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP in 106/10 – ZUPUDPP- popr. in 43/2011-ZKZ-C), 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), 7. člena Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07), Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07) ter 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03/, 106/03, 34/04 in 34/04-popr.) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na 11. redni seji dne 22.12.2011 sprejel

O D L O K

o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja OPPN Šmartno jug – 2.del

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta Šmartno jug – 2. del in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

2. člen

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oz. da bo ta v določenem roku in obsegu zgrajena in bo nanjo lahko svoj objekt priključil.

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

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju.

Obračunski stroški opremljanja so tisti del skupnih stroškov, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bodo bremenili določljive zavezance.

Zemljišče, namenjeno za gradnjo, je zemljiška parcela oz. njen del, na kateri je zgrajen ali je možno zgraditi objekt.

Neto tlorisna površina objekta je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

II. SKUPNI IN OBRAČUNSKI STROŠKI OPREMLJANJA

3. člen

Skupni stroški obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo komunalne opreme na obračunskem območju.

Tabela 1: Skupni stroški komunalnega opremljanja za območje urejanja OPPN Šmartno jug – 2.del:

Vrsta komunalne opreme	%	delež	Cena (ocena investicije)
Cestno omrežje - ureditev dostopa	6,23%	5,04%	7.303,12 €
Cestno omrežje - znotraj OPPN	22,41%	18,15%	26.291,22 €
Odpadno kanalizacijsko omrežje	13,23%	10,72%	15.525,00 €
Padavinsko kanalizacijsko omrežje	10,65%	8,62%	12.495,00 €
Ponikovalnica za meteorne vode	6,39%	5,18%	7.500,00 €
Zadrževalnik z lovilcem olj	7,25%	5,87%	8.500,00 €
Vodovodno in hidrantno omrežje	8,80%	7,12%	10.320,00 €
Vodovodno omrežje . Priključki	1,98%	1,60%	2.320,00 €
Elektroenergetsko NN omrežje	14,12%	11,43%	16.560,00 €
Telekomunikacijsko omrežje	8,95%	7,25%	10.500,00 €
Nepredvidena dela	10,00%	8,10%	11.731,43 €
Projektna dokumentacija	3,00%	2,43%	3.519,43 €
Geodetski posnetki	2,50%	2,02%	2.932,86 €
Parcelacija	2,50%	2,02%	2.932,86 €
Inženiring	3,00%	2,43%	3.519,43 €
Nadzor	2,50%	2,02%	2.932,86 €
Skupaj	123,50%	100,00%	144.883,20 €

Cene so preračunane na nivo cen oktober 2011. Vse cene so z DDV razen pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.

Podlaga za odmero komunalnega prispevka v obračunskem območju je višina obračunskih stroškov komunalne opreme (Tabela 2). Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov, in bremenijo določljive zavezance.

Obračunski stroški opremljanja z določeno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju so skupni stroški, zmanjšani za delež drugih virov pri financiranju načrtovanih investicij.

Za obravnavano območje OPPN ni predvidenih drugih virov financiranja, tako da celoten strošek investicije v načrtovano komunalno opremo bremenijo zavezance za plačilo komunalnega prispevka, ki morajo sorazmerni znesek obračunskih stroškov poravnati oziroma skleniti pogodbo o opremljanju pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Tabela 2: Obračunski stroški komunalnega opremljanja z načrtovano komunalno opremo za območje urejanja OPPN Šmartno jug – 2.del:

Vrsta komunalne opreme	%	delež	Cena (ocena investicije)
Cestno omrežje - ureditev dostopa	6,78%	5,49%	7.303,12 €
Cestno omrežje - znotraj OPPN	24,40%	19,76%	26.291,22 €
Odpadno kanalizacijsko omrežje	14,41%	11,67%	15.525,00 €
Padavinsko kanalizacijsko omrežje	11,60%	9,39%	12.495,00 €
Ponikovalnica za meteorne vode	23,20%	18,79%	25.000,00 €
Zadrževalnik z lovilcem olj	7,89%	6,39%	8.500,00 €
Vodovodno in hidrantno omrežje	9,58%	7,75%	10.320,00 €
Vodovodno omrežje . Priključki	2,15%	1,74%	2.320,00 €
Nepredvidena dela	10,00%	8,10%	10.775,43 €
Projektna dokumentacija	3,00%	2,43%	3.232,63 €
Geodetski posnetki	2,50%	2,02%	2.693,86 €
Parcelacija	2,50%	2,02%	2.693,86 €
Inženiring	3,00%	2,43%	3.232,63 €
Nadzor	2,50%	2,02%	2.693,86 €
Skupaj	123,50%	100,00%	133.076,60 €

Cene so preračunane na nivo cen oktober 2011. Vse cene so z DDV razen pri vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.

Višina obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture se določi v skladu z vsakokrat veljavnim občinskim odlokom o programu opremljanja, ki ureja tudi merila za odmero komunalnega prispevka na območju občine. V času priprave tega Odloka velja Odlok o programu opremljanja za obstoječo komunalno opremo in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 27/09) in je višina obračunskih stroškov obstoječe komunalne infrastrukture prikazana v spodnjih dveh tabelah; (tabela 3, tabela 4).

Tabela 3: Prikaz obračunskih stroškov kvadratnega metra parcele z obstoječo komunalno opremo:

Obračunsko območje	Promet	Odpadna kanalizacija	Vodovod	JR	Zelene površine	SKUPAJ
1. obračunsko območje	8,07 €	1,80 €	0,91 €	0,26 €	0,01 €	11,05 €

Tabela 4: Prikaz obračunskih stroškov neto tlorisne površine objekta z obstoječo komunalno opremo:

Obračunsko območje	Promet	Odpadna kanalizacija	Vodovod	JR	Zelene površine	SKUPAJ
1. obračunsko območje	22,20 €	4,95 €	2,52 €	0,72 €	0,02 €	30,41 €

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m² zemljišča, ki se opremlja, so skupaj **9,25 EUR/m²**.

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov so skupaj **25,46 EUR/m²**.

III. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV OPREMLJANJA NA m² ZEMLJIŠČA, NAMENJENEGA ZA GRADNJO, IN NA m² NETO TLOORISNE POVRŠINE OBJEKTOV

4. člen

Tabela 5: Preračun obračunskih stroškov na enoto m²:

Cena / m² gradbene parcele	Stroški
<i>Stroški komunalne opreme</i>	133.076,60 €
<i>(ps) prispevna stopnja zavezanca</i>	1,0
<i>Površina obračunskega območja</i>	2.434 m²
<i>Površina neto tlorisnih površin objektov</i>	960 m²
C_{pi1} (indeksirani stroški opremljanja parcel)	54,672 €/m²
C_{ti1} (indeksirani stroški opremljanja objektov)	138,621 €/m²
C_{pi,obst} (obračunski stroški obstoječe inf. / parcelo)	9,250 €/m²
C_{ti,obst} (obračunski stroški obstoječe inf. / objekt)	25,460 €/m²

Površina celotnega območja, ki se v območju urejanja Šmartno jug – 2.del komunalno opremlja v enem obračunskem območju, meri **2.434 m²**. Pri izračunu površine obračunskega območja je upoštevana površina parcel P01, P02, P03 v celoti in tisti del parcele P04 na katerem je možno graditi (zmanjšan za površino načrtovanega obračališča in dela parcele na jugo-vzhodu).

Cena gradbene izgradnje prometne, komunalne in energetske infrastrukture, cena celotnih stroškov izdelave programa opremljanja, ocene stroškov izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno, energetske in prometno opremo in njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov, ocene stroškov izdelave geodetskih posnetkov in stroški izdelave parcelacije ter stroškov tehničnega svetovanja in gradbenega inženiringa znaša **133.076,60 €**, preračunano na nivo cen oktober 2011.

Cena stroškov načrtovane komunalne opreme na m² zemljišča predvidenega za pozidavo znaša **54,672 €/m²**.

Cena stroškov načrtovane komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov znaša **138,621 €/m²**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m² parcele znaša **9,25 €/m²**.

Cena stroškov obstoječe komunalne opreme na m² neto tlorisne površine objektov znaša **25,46 €/m²**.

IV. PRIKAZ STROŠKOV KOMUNALNEGA OPREMLJANJA ZA POSAMEZNO ENOTO

5. člen

Za vsako stanovanjsko enoto so prikazani obračunski stroški kot osnova za izračun komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se razlikuje med posameznimi enotami.

Tabela 6: Komunalni prispevek za posamezne stanovanjske enote:

<i>Enota</i>	<i>Površina parcele namenjena gradnji [m²]</i>	<i>Neto tlorisne površine objektov [m²]</i>	<i>Komunalni prispevek za načrtovano komunalno opremo</i>	<i>Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo</i>	<i>Komunalni prispevek</i>
<i>Objekt na P01</i>	609,69 m ²	240,00 m ²	33.301,07 €	11.750,03 €	45.051,10 €
<i>Objekt na P02</i>	609,18 m ²	240,00 m ²	33.287,12 €	11.745,32 €	45.032,44 €
<i>Objekt na P03</i>	606,22 m ²	240,00 m ²	33.206,21 €	11.717,94 €	44.924,14 €
<i>Objekt na P04</i>	609,00 m ²	240,00 m ²	33.282,20 €	11.743,65 €	45.025,85 €
SKUPAJ	2.434,09 m²	960,00 m²	133.076,60 €	46.956,93 €	180.033,54 €

V. IZRAČUN KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Komunalni prispevek načrtovane komunalne opreme se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_{ij} = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pij}} \times D_p) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{tij}} \times D_t)$$

- KP_{ij} znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- A_{parcela} površina parcele,
- C_{pij} obračunski stroški, preračunani na m² zemljišča, predvidenega za gradnjo, na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_p delež zemljišča, predvidenega za pozidavo, pri izračunu komunalnega prispevka,
- $K_{\text{dejavnost}}$ faktor dejavnosti,
- A_{tlorisna} neto tlorisna površina objekta,
- C_{tij} obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
- D_t delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
- i posamezna vrsta komunalne opreme,
- j posamezno obračunsko območje.

7. člen

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju občine se izračunava po naslednji formuli:

$$KP_{i,obst} = A_{parcela} \times C_{pi,obst} + A_{tlorisna} \times C_{ti,obst}$$

$KP_{i,obst}$	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti obstoječe komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{parcela}$	površina zemljišča namenjenega za pozidavo objekta,
C_{pi}	povprečni obračunski stroški, preračunani na m ² zemljišča, predvidenega za pozidavo za posamezno vrsto komunalne opreme,
$A_{tlorisna}$	neto tlorisna površina objekta,
C_{ti}	obračunski stroški, preračunani na m ² neto tlorisne površine objekta na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme,
i	posamezna vrsta komunalne opreme

8. člen

Skupni komunalni prispevek se izračunava kot vsota komunalnega prispevka načrtovane komunalne opreme in komunalnega prispevka obstoječe komunalne opreme po naslednji formuli:

$$KP = \sum KP_{ij} + \sum KP_{i,obst}$$

VI. PODROBNEJŠA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

9. člen

Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine (D_{pi} in D_{ti})

S tem odlokom se določi, da je razmerje med delom zemljišča predvidenega za pozidavo in merilom neto tlorisne površine predvidenih objektov (D_{pi} in D_{ti}) pri izračunu komunalnega prispevka $D_{pi} : D_{ti} = 0,5 : 0,5$.

Faktor dejavnosti ($k_{dejavnost}$)

Glede na načrtovano gradnjo, ki za obravnavani OPPN predvideva gradnjo enostanovanjskih stavb, se s tem odlokom določi faktor dejavnosti - $k_{dejavnost} = 1$.

Oprostitev in olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

Olajšave za zavezance in oprostitev za plačilo komunalnega prispevka niso predvidene.

Upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo pri plačilu komunalnega prispevka

Znižanje komunalnega prispevka zaradi minulih vlaganj investitorjev v komunalno opremo, kadar je ugotovljeno, da so investitorji v preteklosti sami financirali izgradnjo posamezne komunalne infrastrukture.

V primeru OPPN Šmartno jug – 2.del tega primera ni.

Indeksiranje stroškov opremljanja

Izračunana vrednost C_{pi} in C_{ti} velja na dan 31. oktober 2011. Obračunski stroški opremljanja stavbnih zemljišč se pri izračunu komunalnega prispevka na dan izračuna revalorizirajo z indeksi cen za ostalo

nizko gradnjo, ki jih objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

10. člen

- (1) Investitorji morajo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo plačati sorazmerni del komunalnega prispevka Občini Šmartno pri Litiji ali skleniti z Občino Šmartno pri Litiji pogodbo o opremljanju za izgradnjo komunalne infrastrukture.
- (2) Investitorji morajo infrastrukturo zgraditi, zanjo pridobiti uporabno dovoljenje in jo predati Občini Šmartno pri Litiji oz. upravljalcem posamezne infrastrukture.
- (3) Osnova za odmerno odločbo je Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo na območju OPPN Šmartno jug - 2.del, ki ga je izdelalo podjetje MATRIKA, Andrej Novak s.p., Paradiž 3, Trebnje, z datumom junij 2010, št. projekta PO-003/2011-ŠMA.
- (4) Program opremljanja je na vpogled na Občini Šmartno pri Litiji.

VI. NAMENSKA PORABA SREDSTEV KOMUNALNEGA PRISPEVKA

11. člen

Zbrana sredstva komunalnega prispevka občina namensko porabi za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami sekundarnega omrežja na območju.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Šmartno pri Litiji.

Številka: 352-1/2010

Šmartno pri Litiji, dne 22.12.2011

Župan
Občine Šmartno pri Litiji
Milan Izlakar