



3 Uradni list RS, št. 3/2001
z dne 18. 1. 2001

272. Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto, Stran 384.

Na podlagi 42. do 45. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), Navodila za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/99) ter 20. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 47/98) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na 22. seji dne 21. 12. 2000 sprejel

ODLOK o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

S tem odlokom se določa izračun komunalnega prispevka, odmera komunalnega prispevka in oprostitve ter zmanjšanja plačila komunalnega prispevka v Mestni občini Novo mesto.

2. člen

Na območjih, kjer je potrebna zgraditev nove komunalne opreme ali rekonstrukcija ali povečanje zmogljivosti obstoječe komunalne opreme in njenega priključevanja na ustreznega omrežja oskrbovalnih sistemov, se komunalni prispevek izračuna na podlagi programa opremljanja, ki ga sprejme župan.

Na območjih, za katera še ni osnov za izdelavo programa komunalnega opremljanja, kakor tudi na območjih, ki so do določene stopnje že komunalno opremljena, se komunalni prispevek izračuna na način, določen s tem odlokom.

Izračun komunalnega prispevka je osnova za odmero komunalnega prispevka.

II. IZRAČUN IN ODMERA KOMUNALNEGA PRISPEVKA

3. člen

Povprečni stroški opremljanja stavbnih zemljišč pri 100% opremljenosti in izrabli 1,00 na območju Mestne občine Novo mesto znašajo na dan 30. 6. 2000 7.600 SIT/m² stavbnega zemljišča in se pri izračunu komunalnega prispevka revalorizirajo z mesečnimi indeksi rasti cen za ostalo nizko gradnjo, ki jih objavlja Gospodarska zbornica Slovenije.

V povprečnih stroških opremljanja je upoštevana opremljenost z javno infrastrukturo v deležih, razvidnih iz tabele 1.

Tabela 1

Individualne komunalne naprave

Vrsta komunalne opremljenosti	Delež
1. vodovodno omrežje	13%
2. odpadno kanalizacijsko omrežje	13%
3. električno omrežje	(15%)
3.1. prosto nadzemno omrežje	4%
3.2. kabelsko podzemno omrežje	8%
3.3. trafo postaja	7%
4. plinovodno omrežje	4%
5. telefonsko omrežje	3%
Skupaj pri maksimalni opremljenosti	48%
Kolektivne komunalne naprave	
1. cest	(25%)
1.1. makadamske ceste	8%
1.3. asfaltirane ceste	12%
1.5. asfaltirane ceste s pločniki	16%
1.6. asfaltirane ceste s pločniki in kolesarskimi stezami	25%
2. parkirišča	5%
3. meteorno kanalizacijsko omrežje	9%
5. hidrantno omrežje	3%
4. javna razsvetljava	(5%)
4.1. na lesenih drogovih	3%
4.2. na kovinskih drogovih	5%
6. hortikultura ureditev	5%
Skupaj pri maksimalni opremljenosti	52%

Za različne izbire stavbnega zemljišča se povprečni stroški opremljanja odčitajo iz tabele 2. Vmesne vrednosti se izračunajo s pomočjo linearne interpolacije.

Tabela 2

Povprečni stroški opremljanja pri različnih izrabah stavbnega zemljišča v SIT/m2 stavbnega zemljišča

Izraba stavbnega zemljišča	Povprečni stroški opremljanja (SIT/m2)	Izraba stavbnega zemljišča	Povprečni stroški opremljanja (SIT/m2)
0,05	900,00	2,05	8300,00
0,10	1800,00	2,10	8333,33
0,15	2700,00	2,15	8366,67
0,20	3600,00	2,20	8400,00
0,25	4500,00	2,25	8433,33
0,30	5400,00	2,30	8466,67
0,35	6300,00	2,35	8500,00
0,40	7200,00	2,40	8533,33
0,45	7233,33	2,45	8566,67
0,50	7266,67	2,50	8600,00
0,55	7300,00	2,55	8633,33
0,60	7333,33	2,60	8666,67
0,65	7366,67	2,65	8700,00
0,70	7400,00	2,70	8733,33
0,75	7433,33	2,75	8766,67
0,80	7466,67	2,80	8800,00
0,85	7500,00	2,85	8833,33
0,90	7533,33	2,90	8866,67
0,95	7566,67	2,95	8900,00
1,00	7600,00	3,00	8933,33
1,05	7633,33	3,05	8966,67
1,10	7666,67	3,10	9000,00
1,15	7700,00	3,15	9033,33
1,20	7733,33	3,20	9066,67
1,25	7766,67	3,25	9100,00
1,30	7800,00	3,30	9133,33
1,35	7833,33	3,35	9166,67
1,40	7866,67	3,40	9200,00
1,45	7900,00	3,45	9233,33
1,50	7933,33	3,50	9266,67
1,55	7966,67	3,55	9300,00
1,60	8000,00	3,60	9333,33
1,65	8033,33	3,65	9366,67
1,70	8066,67	3,70	9400,00
1,75	8100,00	3,75	9433,33
1,80	8133,33	3,80	9466,67
1,85	8166,67	3,85	9500,00
1,90	8200,00	3,90	9533,33
1,95	8233,33	3,95	9566,67
2,00	8266,67	4,00	9600,00

Odmera komunalnega prispevka je odvisna od namembnosti oziroma vrste objekta in območja, v katerem se objekt nahaja.

Prispevne stopnje za namembnost oziroma vrsto objekta ali njegovega dela se pri izračunu komunalnega prispevka odčitajo iz tabele 3.

Tabela 3

Namembnost oziroma vrsta objekta	Faktor
Finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami	1,20
Trgovinske in poslovne dejavnosti, gostinstvo in turizem	1,10
Stanovanja, druge javne, skupne in osebne storitvene dejavnosti	1,00
Oskrba z elektriko, plinom in vodo, promet in zveze, dejavnost javne uprave in obrambe	0,90
Predelovalne dejavnosti in gradbeništvo	0,80
Izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, športne in kulturne dejavnosti	0,60
Zimski vrtovi, zunanja stopnišča in terase za stanovanjske namene	0,50
Rudarstvo, skladiščenje kot osnovna dejavnost in garaže	0,40
Razni nezidani odprti ali zaprti objekti	0,35
Kmetijstvo, lov, gozdarstvo in ribištvo	0,30
Odprta športna igrišča in bazeni na prostem	0,15

Pri določitvi namembnosti objekta se smiselno uporabljajo predpisi o standardni klasifikaciji dejavnosti.

Območje, v katerem se nahaja investitorjev objekt, je določeno z odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Mestni občini Novo mesto (Uradni list RS, št. 70/99). Ustrezni faktorji za območje se pri izračunu komunalnega prispevka odčitajo iz tabele 4.

Tabela 4

Območje	Faktor
1.	0,85
2.	0,80
3.	0,60
4.	0,40
5.	0,30

4. člen

Pri izračunu komunalnega prispevka iz drugega odstavka 2. člena tega odloka se upoštevajo naslednji elementi:

- a) površina stavbnega zemljišča, ki je površina gradbene parcele (stavbišče in funkcionalno zemljišče), povzeta iz prostorsko izvedbenega akta oziroma lokacijske dokumentacije,
- b) bruto površina investitorjevega objekta, ki je povzeta iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- c) izraba stavbnega zemljišča, ki je razmerje med bruto površino objekta in površino stavbnega zemljišča,
- d) dejanska opremljenost stavbnega zemljišča z javno infrastrukturo, ki se ugotovi iz predložene dokumentacije (prostorsko izvedbeni akti, lokacijska in projektna dokumentacija),
- e) prispevna stopnja za namembnost objekta,
- f) območje, v katerem objekt leži.

5. člen

V primeru novogradenj se komunalni prispevek izračuna po naslednji enačbi:

$a \times d \times e \times n \times o =$ komunalni prispevek v SIT

a – površina stavbnega zemljišča v m²

d – dejanska opremljenost stavbnega zemljišča v % (seštevek odstotkov iz tabele 1)

e – povprečni stroški opremljanja stavbnega zemljišča v SIT/m² stavbnega zemljišča iz 3. člena (tabela 2)

n – faktor namembnosti objekta (tabela 3)

o – faktor območja (tabela 4)

Pri večnamenskih objektih se izračuna odstotke površin po posameznih namenih glede na celotno površino objekta, ki se jih pri izračunu komunalnega prispevka pomnoži z ustreznimi faktorji iz tabele 3 in se smiselno uporablja tudi pri ostalih primerih izračuna komunalnega prispevka.

6. člen

V primeru nadzidav, prizidav, rekonstrukcij, nadomestnih gradenj in novogradenj na stavbnem zemljišču, kjer se že nahaja objekt, je za izračun komunalnega prispevka potrebno ugotoviti razliko med novo predvideno izrabo stavbnega zemljišča in obstoječo izrabo stavbnega zemljišča. Na podlagi tako ugotovljene razlike se iz tabele 2 odčita višino povprečnih stroškov opremljanja stavbnega zemljišča.

Ostali elementi za izračun so enaki kot pri novogradnji.

Način izračuna komunalnega prispevka, navedenega v prvem odstavku tega člena, se pri nadomestni gradnji upošteva samo v primeru gradnje isto namenskega objekta na mestu obstoječega objekta. V primeru gradnje nadomestnega objekta z drugim namenom, se od izračunanega komunalnega prispevka za nov objekt odšteje izračunani komunalni prispevek za obstoječi objekt.

V projektu za izdajo gradbenega dovoljenja morajo biti navedeni podatki o bruto površinah obstoječih objektov in o površinah posameznih prostorov po posameznih namenih uporabe, o obremenitvah posameznih infrastrukturnih objektov in naprav in o površinah obstoječih funkcionalnih zemljišč. Enako velja za novo predvideno stanje.

Višina komunalnega prispevka v primerih iz prvega odstavka tega člena se izračuna po naslednji enačbi:

$a1 \times d1 \times e1 \times n \times o =$ komunalni prispevek v SIT

a1 – nova površina stavbnega zemljišča v m²

d1 – nova dejanska opremljenost stavbnega zemljišča v % (seštevek odstotkov iz tabele 1)

e1 – povprečni stroški opremljanja stavbnega zemljišča v SIT/m² stavbnega zemljišča (tabela 2) pri novi izrabi stavbnega zemljišča, odčitani pri razliki med novim in obstoječim stanjem

n – faktor namembnosti objekta (tabela 3)

o – faktor območja (tabela 4)

7. člen

Pri spremembi namembnosti dela ali celotnega objekta in pri nespremenjeni izrabi stavbnega zemljišča se komunalni prispevek izračuna kot razlika med izračunanim komunalnim prispevkom pri prispevni stopnji za namembnost objekta za obstoječe stanje in izračunanim komunalnim prispevkom pri prispevni stopnji za novo predvideno stanje.

8. člen

V primeru, ko je razlika med izračunanim komunalnim prispevkom za novo in obstoječe stanje manjša ali enaka nič in ob pogoju, da se priključki oziroma zmogljivost javne infrastrukture ne povečujejo, investitor ne plača komunalnega prispevka.

9. člen

V primerih, ko je na gradbeni parceli več objektov, funkcionalna zemljišča k posameznim objektom pa niso opredeljena, se za površino stavbnega zemljišča pri izračunu komunalnega prispevka za posamezen objekt upošteva delež gradbene parcele v razmerju bruto površine posameznega objekta.

III. OPROSTITVE IN ZMANJŠANJA ODMERE KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen

Komunalni prispevek se ne odmerja za gradnjo javne infrastrukture, socialnih in neprofitnih stanovanj, za objekte, katerih investitor je Mestna občina Novo mesto ter za gradnjo objektov na demografsko ogroženih območjih v Mestni občini Novo mesto, določenih s predpisi, ki opredeljujejo demografsko ogrožena območja v RS.

11. člen

Stroški izvedbe neposrednih priključkov objekta na obstoječe omrežje in prispevki, ki jih za posamezno infrastrukturno omrežje investitorjem zaračunavajo javna podjetja pred priključitvijo objektov nanj, niso predmet tega odloka in olajšav.

12. člen

Do zmanjšanja odmere komunalnega prispevka je investitor upravičen v primeru, da se komunalni prispevek odmerja za objekt, ki leži v krajevni skupnosti, v kateri je investitor prispeval k izgradnji infrastrukturnega omrežja in plačeval krajevni samoprispevek pod pogojem, da predloži dokazila o lastnih vlaganjih ter vlaganjih zakonca v posamezno infrastrukturno omrežje preko krajevne skupnosti (potrdilo krajevne skupnosti s priloženimi dokazili: pogodba, račun, virman, blagajniški prejemek...), kar velja tudi za dokazila o samoprispevkih. Dokazila o plačilih občinskih samoprispevkov se pri zmanjšanju odmere komunalnega prispevka upoštevajo ne glede na kraj gradnje objekta.

Če je bila za odkup zemljišča sklenjena z občino pogodba, iz katere je razvidno, da je investitor ali predhodni lastnik že plačal določen strošek komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča, se od izračunanega komunalnega prispevka za novo stanje odšteje del pogodbene vrednosti (revalorizirane z indeksom rasti cen za ostalo nizko gradnjo, ki ga objavlja Gospodarska zbornica Slovenije), ki jo ob upoštevanju določil tega odloka lahko štejemo kot del že plačanega komunalnega prispevka.

V primeru, ko je investitor financiral izgradnjo javne komunalne infrastrukture v soglasju s pristojnim podjetjem, mora v zvezi s tem predložiti dokazila in pismeno izjavo pristojnega podjetja.

Vlaganja in samoprispevek se upoštevajo za zadnjih 20 let in se revalorizirajo glede na rast indeksa cen življenjskih potrebščin, ki ga izdaja Statistični urad Republike Slovenije.

Vlaganja v infrastrukturo za posamezno komunalno napravo in neuveljavljene olajšave se v primeru že odmerjenega komunalnega prispevka priznajo samo do višine, izračunane v skladu s 3., 4., 5., 6., 7. in 9. členom tega odloka. Vrednost posamezne komunalne infrastrukture se določi v odstotku iz tabele 1 ob upoštevanju ostalih določil tega odloka. Samoprispevek se odšteje na koncu izračuna komunalnega prispevka.

Do zmanjšanja komunalnega prispevka so ob izpolnjenih pogojih iz prejšnjih odstavkov tega člena upravičeni investitorji prizidav, dozidav, nadzidav, nadomestnih gradenj in podobnih gradenj na lokaciji, kjer že stojijo objekti njihovih staršev in ki predložijo dokazila o vlaganjih svojih staršev, vendar le do višine še neuveljavljenega zneska.

Investitor, ki je kupil nepremičnino, v povezavi s katero so predhodni lastniki že vlagali v izgradnjo komunalne infrastrukture, je do zmanjšanja plačila komunalnega prispevka ob izpolnjenih pogojih iz prejšnjih odstavkov tega člena upravičen v primeru, ko predloži dokazila o predhodnih vlaganjih prejšnjega lastnika v posamezno infrastrukturno omrežje in soglasje krajevne skupnosti.

13. člen

Pri izračunu komunalnega prispevka se v skladu s predpisi o telekomunikacijah ne upošteva opremljenost stavbnega zemljišča s telefonskim omrežjem in s tem povezanih vlaganj pri uveljavljanju pravice do zmanjšanja komunalnega prispevka.

14. člen

Investitor je odmerjeni znesek dolžan nakazati na žiro račun Mestne občine Novo mesto. O možnostih odloga oziroma o obročnem načinu plačila na podlagi vloge investitorja odloča direktor občinske uprave.

15. člen

V posebnih primerih lahko o konkretni višini komunalnega prispevka v skladu z zakonom in tem odlokom odloči občinski svet s sklepom.

16. člen

Upravna enota lahko izda investitorju gradbeno dovoljenje samo na podlagi pravnomočne odločbe in dokazila o plačnem komunalnem prispevku oziroma na podlagi s tem namenom sklenjene pogodbe z Mestno občino Novo mesto.

17. člen

Po tem odloku zbrana sredstva se morajo namensko uporabiti za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami sekundarnega omrežja na območju Mestne občine Novo mesto v skladu s predhodno sprejetim letnim programom opremljanja stavbnih zemljišč, pripravljenim v sodelovanju s krajevnimi skupnostmi.

Prihodki od komunalnega prispevka se glede na lokacijo stavbnega zemljišča, za katerega se odmerja komunalni prispevek, v občinskem proračunu evidentirajo ločeno po naseljih in krajevnih skupnostih ter fizičnih in pravnih osebah ter posebej za Novo mesto kot enovito naselje. Prav tako se evidentirajo ločeno po posameznih prostorsko izvedbenih načrtih.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

Investitorjem, ki so z Mestno občino Novo mesto sklenili pogodbo o plačilu komunalnega prispevka in plačali akontacijo komunalnega prispevka, se jim pri poračunu upoštevajo olajšave, priznane pri izračunu akontacije, razen vlaganj za telefonsko omrežje.

19. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o povprečni gradbeni ceni m² stanovanjske površine in povprečnih stroškov komunalnega opremljanja zemljišča na območju Mestne občine Novo mesto za leto 1997 (Uradni list RS, št. 33/97).

20. člen

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

Št. 015-05-6/2000-1200

Novo mesto, dne 21. decembra 2000.

Podžupan
Mestne občine Novo mesto
Marjan Somrak l. r.

[Na vrh](#)

[<< Nazaj](#)