

Na podlagi 230., 238., 241. in 242. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 119/21, 18/23 – ZJU-IO, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24), 21., 24., 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, 34/19 in 199/21 – ZUreP-3), 1. in 2. člena Pravilnika o povprečnih stroških obstoječe komunalne opreme na enoto mere in izračunu komunalnega prispevka na podlagi nadomestnih podlag (Uradni list RS, št. 89/22) in 16. člena Statuta Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/18 – UPB-1) je Občinski svet Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah na svoji 15. redni seji dne 27. februarja 2025 sprejel

O D L O K

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah

1. člen

(vsebina odloka)

- 1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča za celotno območje Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah.
- 2) Odlok določa:
 - stroške za posamezne vrste 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;
 - možnost obročnega odplačila komunalnega prispevka.
- 3) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo:
 - površina gradbene parcele stavbe;
 - bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta ali površina drugega gradbenega posega;
 - merila za odmero, določena s tem odlokom.
- 4) Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, določena s tem odlokom, so:
 - razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_p) in deležem površine objekta (D_o);
 - faktor namembnosti objekta (F_n);
 - računski faktor površine (F_p) in
 - prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}).
- 5) Podlaga za pripravo odloka so povprečni stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, kot jih določa Pravilnik o povprečnih stroških obstoječe komunalne opreme na enoto mere in izračunu komunalnega prispevka na podlagi nadomestnih podlag (Uradni list RS, št. 89/22).

2. člen

(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v uredbi, ki ureja odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter izračun in odmero komunalnega prispevka, v zakonu o urejanju prostora, v gradbenem zakonu in v zakonu o evidentiranju nepremičnin.

3. člen

(obstoječa komunalna oprema)

- (1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah se odmerja za naslednjo komunalno opremo:
 - javne ceste;
 - javni vodovod;
 - javno kanalizacijo za komunalno odpadno vodo;
- (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.

4. člen

(stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

Stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na enoto mere, t.j. na m^2 gradbene parcele stavbe $C_p(i)$ in na m^2 bruto tlorisne površine objekta $C_t(i)$, so določeni na podlagi pravilnika, s katerim so opredeljeni povprečni stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere in znašajo:

Vrsta obstoječe	Stroški na enoto mere (EUR/ m^2)	
komunalne opreme	$C_p(i)$	$C_t(i)$
Javne ceste	17,50	48,00
Javni vodovod	6,50	17,00
Javna kanalizacija	5,40	11,00

5. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

Za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se upoštevajo naslednja merila:

- površina gradbene parcele stavbe A_{GP} ;
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta A_{STAVBA} oziroma A_{GIO} ;
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe D_p in deležem površine objekta D_o ;
- faktor namembnosti objekta F_n ;
- računski faktor površine F_p ;
- prispevna stopnja zavezanca $p_{sz}(i)$.

6. 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 gradbenih predpisih.

- 2) Če gradbena parcela v dokumentaciji iz prejšnjega odstavka ni določena oziroma 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 njenega dela ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je načrtovana stavba oziroma druge ureditve, ki so namenjene trajni rabi te stavbe, pri čemer se upošteva samo tisti del zemljiških parcel, 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 . Če zavezanec za plačilo komunalnega prispevka dokaže, da je dejanska površina zemljišča v njegovi lasti, na katerem stoji objekt, manjša od površine, izračunane z uporabo F_p , se upošteva dejanska površina zemljišča v lasti zavezanca.
- 5) Če ni na voljo natančnejših podatkov, se F_p uporablja pri odmeri komunalnega prispevka tudi v naslednjih primerih:
 - 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) Za posamezne vrste objektov se določijo naslednje vrednosti F_p :

CC-SI-klasifikacija objektov	F_p
111 enostanovanjske stavbe	4,0
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	2,0

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

7. člen

(bruto tlorisna površina objekta A_{STAVBA} oz. 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) Če ni na voljo natančnejših podatkov, se način določanja bruto tlorisne površine objekta iz prejšnjega odstavka uporablja 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 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.

8. člen

(razmerje med deležem gradbene parcele stavbe D_p in deležem površine objekta D_o)

S tem odlokom se določi naslednje razmerje med deležem gradbene parcele stavbe D_p in deležem površine objekta D_o :

- delež gradbene parcele stavbe D_p znaša 0,5;
- delež površine objekta D_o znaša 0,5.

9. člen

(faktor namembnosti objekta F_n)

- 1) Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev namembnosti objekta F_n , ki jih določa ta odlok.
- 2) Za določitev namembnosti objekta se upošteva predpis, s katerimi je določena klasifikacija vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov.
- 3) 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 gradbenih predpisih.
- 4) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, se upošteva dejanska namembnost objekta, razvrščena v ustrezno od skupin oz. vrst po predpisih iz 2. odstavka tega člena.
- 5) Za posamezne vrste objektov se določijo naslednji faktorji namembnosti objekta:

CC-SI	opis	F _n
Stavbe		
111	enostanovanjske stavbe	1,0
1121	dvostanovanjske stavbe	1,0
1122	tri- in večstanovanjske stavbe	1,2
113	stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine	0,8
121	gostinske stavbe	1,3
122	poslovne in upravne stavbe	1,1
123	trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti	1,1
1242	garažne stavbe	0,8
125	industrijske stavbe in skladišča	1,1
126	stavbe splošnega družbenega pomena	0,7
1271	nestanovanjske kmetijske stavbe	0,7
1274	druge stavbe, ki niso razvrščene drugje	1,0

- 6) Za ostale vrste stavb, ki v prejšnjem odstavku niso navedene, je F_n enak 1,0. Za gradbene inženirske objekte je F_n enak 0,5.

10. člen

(prispevna stopnja zavezanca)

Za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se določi naslednja prispevna stopnja zavezanca p_{sz}:

- za javne ceste: p_{sz} znaša 30 %;
- za javni vodovod: p_{sz} znaša 40 %;
- za javno kanalizacijo: p_{sz} znaša 65 %.

11. člen

(odmera in plačilo komunalnega prispevka)

- 1) Za odmero in izračun komunalnega prispevka se uporabljajo določila državnega predpisa, ki ureja odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.
- 2) Komunalni prispevek odmeri zavezanec za plačilo komunalnega prispevka Občinska uprava Občine Sveti Jurij v Slovenskih goricah z odločbo.
- 3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča in pri odmeri komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe, s katero mu je odmerjen komunalni prispevek.
- 4) V primeru izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča je mogoče določiti tudi obročno odplačevanje komunalnega prispevka, vendar tako, da je celotni komunalni prispevek plačan najkasneje v enem letu od pravnomočnosti odločbe, s katero je odmerjen komunalni prispevek.
- 5) V primeru obročnega odplačevanja se komunalni prispevek plača v enakih zaporednih mesečnih obrokih, pri čemer obrok ne more biti manjši od 50 EUR. Šteje se, da je komunalni prispevek plačan, ko je plačan zadnji obrok.

- 6) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka vloži vlogo za obročno odplačevanje komunalnega prispevka najpozneje do dne zapadlosti obveznosti plačila komunalnega prispevka. O možnosti obročnega odplačevanja in o konkretnem roku, v katerem mora biti plačan celotni komunalni prispevek, odloči organ občine iz drugega odstavka tega člena na predlog zavezanca. Pri odločitvi upošteva zlasti socialno šibkejše stanje zavezanca.
- 7) Če zavezanec, ki mu je bilo odobreno obročno odplačevanje, zamudi s plačilom treh zaporednih obrokov in po opozorilu občine v 30 dneh ne poravnava svojih zapadlih obveznosti, zapadejo v takojšnje plačilo tudi vsi preostali neporavnani obroki komunalnega prispevka, razen če se zavezanec in organ občine iz drugega odstavka tega člena ne dogovorita drugače.
- 8) V zvezi s finančnim zavarovanjem se neposredno upoštevajo določila zakona, ki ureja prostor.

12. člen

(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

- 1) Komunalni prispevek se ne plača v primerih, ki jih kot zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka določa zakon, ki ureja prostor.
- 2) S tem odlokom so določene naslednje občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka:
 - za gradnjo nestanovanjskih kmetijskih stavb (skupina 1271 po CC-SI): oprostitve plačila komunalnega prispevka se določi v višini 70 % izračunanega komunalnega prispevka;
 - za gradnjo stavb za storitvene dejavnosti (skupina 12304 po CC-SI): oprostitve plačila komunalnega prispevka se določi v višini 30 % izračunanega komunalnega prispevka;
 - za stavbe, ki so enostavni objekti in se v skladu z zakonom, ki ureja prostor, štejejo za pomožne objekte na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta, se komunalni prispevek ne plača.

13. člen

(upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo)

- 1) Pretekla vlaganja v komunalno opremo in že poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka se upoštevajo na način, kot določa zakon, ki ureja prostor, upoštevajo pa se največ 20 let od njihovega plačila.
- 2) V primeru odstranitve obstoječega in gradnje novega objekta na tem zemljišču se upoštevajo pretekla vlaganja v posamezne vrste komunalne opreme, komunalni prispevek pa se izračuna na način, kot ga določa predpis iz prvega odstavka 11. člena tega odloka za spremembo namembnosti ali zmogljivosti objekta.
- 3) V primeru vlaganja zavezanca ali njegovega pravnega naslednika v izgradnjo posamezne vrste obstoječe komunalne opreme v obliki finančnih sredstev se upoštevajo pretekla vlaganja v to vrsto obstoječe komunalne opreme, ki so po višini enaka izračunanemu komunalnemu prispevku za to vrsto obstoječe komunalne opreme.
- 4) Pretekla vlaganja zavezanca se upoštevajo tudi v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča z javno kanalizacijo ali

zaradi naknadne priključitve objekta na javno kanalizacijo, ko se zavezanec, ki je doslej uporabljal individualni sistem, to je malo komunalno čistilno napravo, priključuje na javno kanalizacijo. V tem primeru se upoštevajo pretekla vlaganja v višini ene polovice izračunanega komunalnega prispevka za javno kanalizacijo oziroma največ 1.000 EUR.

- 5) Pretekla vlaganja po tem členu se lahko upoštevajo izključno na pisno zahtevo zavezanca, ki ji zavezanec priloži tudi vsa potrebna dokazila, ki dokumentirajo pretekla vlaganja.

14. 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 gradnjo komunalne opreme v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

15. člen

(prenehanje veljavnosti in dokončanje postopkov)

- 1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v občini Sveti Jurij v Slovenskih goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 14/21).
- 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.

16. člen

(objava in začetek veljavnosti)

- 1) Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati naslednji dan po objavi.
- 2) Odlok se objavi tudi na spletni strani občine.
- 3) Hramba in vpogled v odlok se zagotavljata na sedežu občine.

Župan občine

Številka: 354-9/2025

Sveti Jurij v Slovenskih goricah

Datum: 27. februar 2025

Peter Škrlec, s.r.