

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), 4. člena Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, 8/14 in 12/19) je Mestni svet mestne občine Maribor na svoji 10. redni seji dne 16. decembra 2019 sprejel

O D L O K

o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje mestne občine Maribor

1. člen

(vsebina odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejmejo podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo vključno s komunalno opremo za izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča za celotno območje mestne občine Maribor.
- (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) Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka, določena s tem odlokom, so:
 - razmerje med deležem gradbene parcele stavbe (D_p) in deležem površine objekta (D_t);
 - faktor namembnosti objekta (F_n);
 - računski faktor površine (F_p) in
 - prispevna stopnja zavezanca (p_{sz}).
- (4) Podlaga za pripravo odloka je »Elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje mestne občine Maribor«, ki ga je v septembru 2019 pod št. proj. 19028 izdelala gospodarska družba ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor ter Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18).

2. člen

(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, pomenijo enako kot v podzakonskem predpisu, ki ureja program opremljanja stavbnih zemljišč in 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 Mestne občine Maribor se odmerja za naslednjo komunalno opremo:
 - javno cestno omrežje s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje, javno razsvetljava in semaforizacijo;
 - javni vodovod;
 - javno kanalizacijo za komunalno odpadno vodo;
 - javne površine.
- (2) Komunalni prispevek se na območjih, kjer je priključevanje obvezno, odmerja tudi za:
 - daljinsko ogrevanje – vročevodno omrežje;
 - plinovodno omrežje.

4. člen

(stroški obstoječe komunalne opreme)

Stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na ustreznih oskrbnih območjih na dan 31. 12. 2018 znašajo:

Vrsta obstoječe	Stroški obstoječe
komunalne opreme	komunalne opreme, v EUR
Cestno omrežje	574.925.063,50
Javni vodovod	143.013.198,80
Javna kanalizacija	187.967.225,20
Daljinsko ogrevanje – vročevodno omrežje	26.601.886,54
Plinovodno omrežje	28.500.000,00

5. člen

(stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere)

(1) Stroški posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na ustreznem oskrbnem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na m^2 gradbene parcele stavbe $C_p(i)$ in na m^2 bruto tlorisne površine objekta $C_t(i)$, znašajo:

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Stroški obstoječe KO na enoto (EUR/ m^2)	
	$C_p(i)$	$C_t(i)$
Cestno omrežje	24,00	30,01
Javni vodovod	6,11	7,05
Javna kanalizacija	9,61	10,01

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Stroški obstoječe KO na enoto (EUR/m ²)	
Daljinsko ogrevanje – vročevodno omrežje	6,21	5,44
Plinovodno omrežje	2,28	2,82

(2) Stroški na enoto mere za javne površine so določeni na podlagi pravilnika, s katerim so opredeljeni povprečni stroški opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme na enoto mere in znašajo:

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Stroški obstoječe KO na enoto (EUR/m ²)	
	$C_{p_0}(i)$	$C_{t_0}(i)$
Javne površine	0,70	2,00

6. 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;
- bruto tlorisna površina stavbe ali površina gradbenega inženirskega objekta 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;
- opremljenost parcele z obstoječo komunalno opremo;
- faktor namembnost objekta F_n ;
- računski faktor površine (F_p);
- prispevna stopnja zavezanca $p_{sz}(i)$.

7. člen

(površina gradbene parcele stavbe)

- (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) Za posamezne vrste objektov se določijo naslednje vrednosti F_p :
- | | |
|--|-------|
| CC-SI-klasifikacija objektov | F_p |
| 111 enostanovanjske stavbe | 3,0 |
| 112 večstanovanjske stavbe | 2,0 |
| 113 stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine | 1,5 |
| 123 trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti | 4,0 |
| 126 stavbe splošnega družbenega pomena | 1,5 |
- (7) Za ostale vrste objektov, ki v prejšnjem odstavku niso navedene, je F_p enak 2,5.

8. člen

(bruto tlorisna površina objekta)

- (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 Dp_0 in Dt_0)

S tem odlokom se določi naslednje razmerje med deležem gradbene parcele stavbe Dp_0 in deležem površine objekta Dt_0 pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo:

- delež gradbene parcele stavbe Dp_0 znaša 0,5;
- delež površine objekta Dt_0 znaša 0,5.

10. člen (opremljenost parcele z obstoječo komunalno opremo)

- (1) 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.
- (2) Šteje se, da je vsem zavezancem na območju občine omogočena uporaba javnih površin.

11. člen (faktor namembnost objekta)

- (1) Namembnost objekta se upošteva z uporabo faktorjev namembnost 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 predpisih o graditvi.
- (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	0,7
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	0,5
12301 trgovske stavbe	1,3
12302 sejemske dvorane, razstavišča	0,9
12303 oskrbne postaje	0,9
12304 stavbe za storitvene dejavnosti	1,3
124 stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij	1,3
125 industrijske stavbe in skladišča	1,3
126 stavbe splošnega družbenega pomena	0,5
127 druge nestanovanjske stavbe	0,5

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

12. člen (prispevna stopnja zavezanca)

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

- za javne ceste: p_{sz} znaša 50 %;
- za javni vodovod: p_{sz} znaša 100 %;
- za javno kanalizacijo: p_{sz} znaša 50 %;
- za daljinsko ogrevanje - vročevodno omrežje: p_{sz} znaša 20 %;
- za plinovodno omrežje: p_{sz} znaša 50 %;
- za javne površine: p_{sz} znaša 70 %.

13. člen

(odmera in izračun komunalnega prispevka)

- (1) Za odmero in izračun komunalnega prispevka se uporabljajo določila predpisa, ki ureja program opremljanja stavbnih zemljišč in odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter izračun in odmero komunalnega prispevka.
- (2) Komunalni prispevek odmeri zavezancu za plačilo komunalnega prispevka Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. z odločbo.
- (3) Če se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča, je zavezanec dolžan plačati komunalni prispevek v roku 30 dni po pravnomočnosti 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 pravnomočnosti odločbe, s katero je odmerjen komunalni prispevek. O možnosti obročnega odplačevanja in o konkretnem roku, v katerem mora biti plačan celotni komunalni prispevek, odloči Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. 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.

14. člen

(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

- (1) Komunalni prispevek se ne plača v primerih, ki jih določa zakon, ki ureja prostor.
- (2) S tem odlokom občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka niso predvidene.

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 predpis iz prvega odstavka 13. člena tega odloka za spremembo namembnosti ali zmogljivosti objekta.
- (2) V primeru legalizacije objektov, zgrajenih brez predpisanih dovoljenj, 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.

16. 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.

17. člen

(prenehanje veljavnosti in dokončanje postopkov)

- (1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Navodilo o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/02).
- (2) Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati:
 - Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja Po 10 S v Mariboru (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/04);
 - Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja S8 in Š8/1 Pristan v Mariboru (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/04);
 - Odlok o programu opremljanja zemljišča za gradnjo za del Prostorsko planske enote Rt 7-S V Mariboru (Medobčinski uradni list št. 29/05);
 - Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč s cesto »B« za del območja PPE St 9 S v Mestni občini Maribor (MUV 3/13).
- (3) 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 Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o. na dan uveljavitve tega odloka razpolagalo s popolnimi vlogami zavezancev za odmero komunalnega prispevka.

18. člen

(objava in začetek veljavnosti)

- (1) Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati osmi dan po objavi.
- (2) Hramba in vpogled v odlok in v elaborat iz četrtega odstavka 1. člena v analogni in digitalni obliki se zagotavljata na sedežu Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o..

Župan

Številka: 420-07-144/2019-11 mestne občine Maribor
Datum: 16. december 2019 Aleksander Saša Arsenovič, s.r.