



## OBČINA DOBREPOLJE

Videm 35, 1312 Videm-Dobropolje, telefon: 01 786 70 10, e-pošta: [obcina@dobropolje.si](mailto:obcina@dobropolje.si), e-naslov: [www.dobropolje.si](http://www.dobropolje.si)

Številka: 032-0002/2024

TOČKA: 5

Datum: 26. 4. 2024

### OBČINA DOBREPOLJE OBČINSKI SVET

**ZADEVA:** Predlog ODLOKA o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja »ZN obrtna cona Predstruge v Občini Dobropolje« v 1. obravnavi

**NAMEN:** Ureditev podlag za odmero komunalnega prispevka na območju »ZN obrtna cona Predstruge«

**PRAVNE PODLAGE:** 165. člen Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP)  
29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20-ZIUOOPE),  
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-popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3)  
Statut Občine Dobropolje (Uradni list št. 107/20-UPB2)

**PREDLAGATELJ:** Župan Občine Dobropolje

**POROČEVALEC:** Blaž Malenšek, Espri, d.o.o., pripravljavec dokumentacije

**PRISTOJNO** Statutarno pravna komisija

**DELOVNO TELO:** Odbor za gospodarstvo in komunalno infrastrukturo

### PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Dobropolje sprejeme ODLOK o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje opremljanja »ZN obrtna cona Predstruge v Občini Dobropolje v prvi obravnavi.



Župan  
Občine Dobropolje  
Janez Pavlin l.r.

## **1. OCENA STANJA IN RAZLOG ZA SPREJEM ODLOKA**

Komunalni prispevek spada pod občinske pristojnosti, pri čemer se ta odmerja na podlagi dveh pravnih podlag – splošnega občinskega odloka, ki velja za območje celotne občine in določa merila za odmero za obstoječo komunalno opremo in posebnih odlokov o programu opremljanja, ki obravnavajo novo komunalno opremo ozko samo na nekem posebnem območju.

V tem primeru gre za območje zazidalnega načrta (ZN) obrtna cona Predstruge, za katerega je bil poseben program opremljanja narejen že leta 2009, poseben odlok o programu opremljanja pa sprejet na občinskem svetu leta 2010.

Leta 2014 je bila z zasebnim investitorjem podpisana »Pogodba o opremljanju za izvedbo komunalne opreme zemljišč na območju opremljanja obrtne cone Predstruge«, hkrati pa tudi »Dogovor o finančni izvedbi komunalne infrastrukture v obrtni coni Predstruge«. Način in obseg komunalnega opremljanja pa tudi odmera komunalnega prispevka v coni sta bila v naslednjih letih predmet spora in večih odločb o odmeri komunalnega prispevka s strani Občine ter na drugi strani pritožb investitorja na Upravno sodišče.

V vmesnem času se je tudi v celoti spremenil pravni red na prostorskem področju, v prvi vrsti s krovnim Zakonom o urejanju prostora (najprej ZUreP-2, danes ZUreP-3), hkrati pa se je spreminjala tudi Uredba, ki določa vsebino, podlage in način odmere komunalnega prispevka.

Glavni razlog za sprejem novega odloka je postavitve temeljev za pravno pravilno odmero komunalnega prispevka v coni in s tem za razrešitev spora na to temo.

## **2. CILJ ODLOKA**

Cilj odloka o programu opremljanja za območje obrtne cone Predstruge je vzpostavitev pravnega stanja, ki bo skladno z aktualno zakonodajo iz področja odmere komunalnega prispevka.

## **3. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE**

Sprejem odloka bo imel pozitivne posledice na proračun Občine.

Te bodo delno direktne v obliki izdanih odločb za plačilo komunalnega prispevka, pri čemer se investitorju sicer upošteva njegov vložek v zgrajeno komunalno opremo, vendar izračuni kažejo, da bo za večino primerov vendarle potrebno tudi še minimalno doplačilo.

Druge pozitivne posledice bodo predvidoma izhajale iz tega, da bo sedaj tudi formalno urejeno stanje v coni, kar bo upamo spodbudilo tudi gospodarsko aktivnost na območju, kar ima v končni fazi pozitivne učinke za občino tako v ožjem kot v širšem smislu.

## **4. BESEDILO ČLENOV IN OBRAZLOŽITEV**

### **1. člen (predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja »ZN obrtna cona Predstruge v Občini Dobropolje« (v nadaljevanju: program opremljanja).

Obrazložitev: Tehnična določba, navedba kaj je predmet odloka

## 2. člen (vsebina programa opremljanja)

(1) S programom opremljanja se opredeli območje opremljanja, novo komunalno opremo, ki je bila oz. bo zgrajena na območju opremljanja, roke gradnje, finančna sredstva za izvedbo opremljanja in podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Program opremljanja vsebuje:

- splošni del programa opremljanja,
- podatke o pozidavi območja,
- opis obstoječe in nove komunalne opreme,
- časovni načrt izgradnje,
- podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in
- grafične prikaze.

Obrazložitev: 165. člen ZUreP-3 pravi, da program opremljanja sprejme občina z odlokom. Zato navajamo, kaj je vsebina programa opremljanja. Sam elaborat, v katerem je vsebina podrobneje obdelana je tudi sestavni del gradiva.

## 3. člen (razlogi za sprejem programa opremljanja)

(1) Program opremljanja je podlaga za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki ga zavezanec na podlagi odločbe plača občini.

(2) Določila tega odloka se uporabljajo pri odmeri komunalnega prispevka za novo cestno omrežje, novo kanalizacijo za odvajanje komunalnih odpadnih voda, novo kanalizacijo za odvajanje padavinskih odpadnih voda in novo vodovodno omrežje, medtem ko se pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v tem območju opremljanja uporablja zadnji veljavni odlok, ki ureja podlage in merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Občine Dobropolje (v nadaljevanju: Splošni odlok Občine Dobropolje).

(3) Splošni odlok Občine Dobropolje se uporablja tudi pri vseh ostalih vprašanjih, ki s tem odlokom niso posebej urejena in se nanašajo na: razumevanje splošnih določb in pojmov, odmero komunalnega prispevka in priključevanje objektov na obstoječo komunalno opremo s posebnimi določbami glede oprostitev in načina plačila.

Obrazložitev: Odmera komunalnega prispevka se deli na odmero za ново komunalno opremo (po posebnem odloku kot je ta) in odmero za obstoječo komunalno opremo (po splošnem občinskem odloku o komunalnem prispevku). V tem členu to izrecno opredeljujemo.

## 4. člen (obračunsko območje)

(1) Obračunsko območje opremljanja je enako za vse vrste nove komunalne opreme in zajema celotno območje Zazidalnega načrta obrtne cone Predstruge v Občini Dobropolje (Uradni list RS, št. 98/99, 31/00 in 110/09), pri čemer so meje prostorskega akta hkrati tudi meje obračunskega območja.

(2) Obračunsko območje je opredeljeno tudi v grafični prilogi k programu opremljanja in je hkrati tudi območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na novo komunalno opremo oziroma območje njene uporabe.

Obrazložitev: Ker gre za program opremljanja, ki zajema samo del občine, je potrebno definirati, točno kateri del. To je namen tega člena.

## II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE OPREME

### 5. člen

(obstoječa in nova komunalna oprema)

(1) Na območju pred izvedbo projekta infrastrukturnega opremljanja ni obstajala obstoječa komunalna oprema, ki bi omogočala priključevanje predvidenih objektov na javno komunalno opremo na način, kot je to predvideno s prostorskim aktom, obstaja pa v relativni bližini obstoječa komunalna oprema, na katero se nova komunalna oprema navezuje.

(2) Na območju opremljanja je predvidena nova prometna infrastruktura, ločeni kanalizacijski omrežji za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda vključno z malo čistilno napravo in nova vodovodna infrastruktura. Tehnične podrobnosti so razvidne iz izdelane tehnične dokumentacije.

Obrazložitev: Nova komunalna oprema je po definiciji tista komunalna oprema, ki jo je treba izvesti za opremljanje stavbnih zemljišč v območju opremljanja. V tem primeru je sicer komunalna oprema že zgrajena in torej s programom opremljanja urejamo stanje za nazaj, vendar ker v preteklih letih ni bila formalno prevzeta, še vedno velja za »novo«. Tehničnih podrobnosti praviloma ne pišemo v odlok.

## III. INVESTICIJA V GRADNJO KOMUNALNE OPREME

### 6. člen

(skupni in obračunski stroški investicije)

Skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme so sledeči:

| Komunalna oprema                                            | Skupni stroški<br>v EUR | Obračunski<br>stroški v EUR |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1. Nova cestna infrastruktura                               | 1.047.403               | 1.047.403                   |
| 2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda  | 301.805                 | 301.805                     |
| 3. Nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda | 505.381                 | 505.381                     |
| 4. Novo vodovodno omrežje                                   | 259.605                 | 259.605                     |
| <b>Skupaj za novo komunalno opremo</b>                      | <b>2.114.195</b>        | <b>2.114.195</b>            |

Obrazložitev: Ocena vrednosti že zgrajene komunalne opreme v coni je povzeta po »Oceni vrednosti komunalne opreme območja OC Predstruge«, ki jo je izdelal sodni cenilec Anton Rigler, gradb. inž. Na tam ocenjeno vrednost so dodani še stroški izdelave tehnične dokumentacije, strokovnega nadzora gradnje in pa male čistilne naprave, ki še ni zgrajena.

Obračunski stroški so enaki skupnim stroškom, saj je občina komunalno opremljanje prepustila zasebnemu investitorju in tako sama ni dobila nobenih sredstev iz kakšnega tretjega vira (npr. država, EU).

7. člen  
(časovni načrt)

Vsa nova komunalna oprema je že zgrajena in predana v upravljanje upravljavcem posameznih omrežij. Izjema je mala čistilna naprava, za katero je zaključek gradnje predviden do julija 2024, predaja v upravljanje pa avgusta 2024.

Obrazložitev: Obvezni sestavni del programa opremljanja je časovni načrt. V tem konkretnem primeru je do zaključka projekta potrebna samo še postavitve male čistilne naprave.

8. člen  
(financiranje predvidene investicije)

Finančna sredstva za izvedbo predvidene nove komunalne opreme na območju opremljanja v celoti zagotavlja zasebni investitor na podlagi sklenjene Pogodbe o opremljanju za izvedbo komunalne opreme zemljišč na območju opremljanja obrtne cone Predstruge, z dne 5. 3. 2014 in Aneksa št. 1 k osnovni pogodbi, z dne. 4. 4. 2017. Izjema je strošek postavitve male čistilne naprave, ki ga po dogovoru krije Občina Dobropolje iz svojega proračuna.

Obrazložitev: Velika večina stroškov je že nastala, izjema je mala čistilna naprava. Po predračunu potencialnega dobavitelja bo ta stala 14.450 EUR, ker pa je potrebno še urediti osnovna zemeljska dela in lokalni priklop, je v tem programu opremljanja upoštevan strošek 20.000 EUR.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA NOVO KOMUNALNO OPREMO

9. člen  
(izračun komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se obračuna po formuli:

$$KP_{nova}(ij) = (A_{GP} \times C_{pN}(ij) \times D_{pN}) + (A_{STAVBA} \times C_{tN}(ij) \times D_{tN})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

|                 |   |                                                                                                                                               |
|-----------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $KP_{nova}(ij)$ | = | znesek komunalnega prispevka za posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,                                      |
| $A_{GP}$        | = | površina gradbene parcele stavbe,                                                                                                             |
| $C_{pN}(ij)$    | = | stroški opremljanja na m <sup>2</sup> gradbene parcele stavbe s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju       |
| $D_{pN}$        | = | delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,                                                    |
| $A_{STAVBA}$    | = | bruto tlorisna površina stavbe,                                                                                                               |
| $C_{tN}(ij)$    | = | stroški opremljanja m <sup>2</sup> bruto tlorisne površine objekta s posamezno vrsto nove komunalne opreme na posameznem obračunskem območju, |
| $D_{tN}$        | = | delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo,                                                           |
| $i$             | = | posamezna vrsta nove komunalne opreme,                                                                                                        |
| $j$             | = | posamezno obračunsko območje.                                                                                                                 |

Obrazložitev: Formula za izračun komunalnega prispevka je predpisana z Uredbo in jo na tem mestu samo povzemamo.

10. člen  
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Merila za odmero komunalnega prispevka so:

- površina gradbene parcele stavbe,
- bruto tlorisna površina stavbe,
- razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) in
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo.

(2) Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe ( $D_{pN}$ ) in deležem površine objekta ( $D_{tN}$ ) znaša 0,3 : 0,7.

(3) Površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe se povzameta po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja stavbe.

Obrazložitev: Tudi to, katera so merila za odmero komunalnega prispeva, je določeno z Uredbo. Razmerje 0,3 : 0,7 je določeno že v splošnem občinskem odloku o komunalnem prispevku za celo občino. Na tem mestu bi ga sicer lahko samo za to območje spremenili, vendar je zaradi konsistentnosti bolje, da je na območju cele občine enako.

11. člen  
(obračunski stroški na enoto mere)

Obračunski stroški nove komunalne opreme iz 6. člena tega odloka, preračunani na površino gradbenih parcel oziroma bruto tlorisno površino objektov za posamezno vrsto nove komunalne opreme na obračunskem območju so sledeči:

*Tabela: obračunski stroški na enoto za novo komunalno opremo*

| Komunalna oprema                                            | $C_{pN(ij)}$<br>(EUR/m <sup>2</sup> ) | $C_{tN(ij)}$<br>(EUR/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Nova cestna infrastruktura                               | 14,85                                 | 17,68                                 |
| 2. Nova kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih voda  | 4,28                                  | 5,10                                  |
| 3. Nova kanalizacija za odvajanje padavinskih odpadnih voda | 7,17                                  | 8,53                                  |
| 4. Novo vodovodno omrežje                                   | 3,68                                  | 4,38                                  |
| <b>Skupaj</b>                                               | <b>29,98</b>                          | <b>35,69</b>                          |

Obrazložitev: Komunalni prispevek se obračunava na m<sup>2</sup>, zato je potrebno tudi stroške iz 6. člena preračunati na m<sup>2</sup> gradbene parcele oz. bruto površine objekta. Te površine izvirajo iz določb prostorskega akta.

12. člen  
(obstoječa komunalna oprema)

(1) Komunalnemu prispevku za investicijo v novo predvideno komunalno opremo, izračunanim v skladu z določili tega odloka, se prišteje komunalni prispevek za obstoječo, že zgrajeno komunalno opremo po Splošnem odloku Občine Dobropolje, na podlagi katerega se investitorju na območju opremljanja odmeri komunalni prispevek še za:

- obstoječe cestno omrežje,
- obstoječe vodovodno omrežje in
- obstoječe urejene javne površine.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se priključuje oz. jo bremeni nova komunalna oprema iz programa opremljanja stavbnih zemljišč za območje opremljanja » ZN obrtna cona Predstruge v Občini Dobrepolje« velja sledeče:

- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme višji od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \geq 0$ ), je vrednost pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo 0;
- če je izračunani komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme manjši od izračunanega komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme ( $KP_{nova}(i) - KP_{obstoječa}(i) \leq 0$ ), se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi po enačbi:  $KP_{obstoječa}(i) - KP_{nova}(i)$ .

Obrazložitev: kadar se nova komunalna oprema priključuje oz. bremeni tudi obstoječo komunalno opremo, se pri odmeri upošteva tudi slednjo. Pri tem je v Uredbi predpisan način, na katerega se to stori in ga povzemamo tudi na tem mestu. V osnovi določba pravi, da se primerja odmera za novo komunalno opremo (v tem primeru jo ima investitor poravnano v naravi z izvedenimi deli) z odmero za obstoječo komunalno opremo (po splošnem občinskem odloku), pri čemer se na koncu odmeri tisto, kar je več.

## V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 13. člen (dostop do podatkov)

Program opremljanja vključno s prilogami je na vpogled na sedežu Občine Dobrepolje.

Obrazložitev: splošna tehnična določba

### 14. člen (prenehanje veljavnosti)

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja in merilih za odmero komunalnega prispevka za območje urejanja obrtnice Predstruge (Uradni list RS, št. 41/10).

Obrazložitev: ker sprejemamo nov odlok, moramo starega razveljaviti.

### 15. člen (veljavnost)

Ta odlok začne veljati petnajst dni po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Obrazložitev: splošna tehnična določba

Obrazložitev pripravil:

- Blaž Malenšek, Espri d.o.o.



**Župan**  
**Janez Pavlin l.r.**