



**MESTNA OBČINA  
MURSKA SOBOTA  
ŽUPAN**

Kardoševa 2, 9000 MURSKA SOBOTA

Številka : 007-0008/2017-2 (720)

Datum : 3. 10. 2017

**MESTNEMU SVETU**

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 24. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota

**GRADIVO  
PRIPRAVIL:** Mestna uprava, Oddelek za okolje in prostor, Oddelek za premoženjsko pravne zadeve

**NASLOV:** Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Murska Sobota – II. obravnava

**POROČEVALEC:** dr. Hugo MAUČEC, Oddelek za okolje in prostor

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za urbanizem in urejanje prostora ter gospodarsko infrastrukturo

**PREDLOG SKLEPA:**

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota sprejme predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Murska Sobota v predlagani vsebini in obliki v II. obravnavi.



ŽUPAN

Mestne občine Murska Sobota  
Aleksander JEVŠEK

**PRILOGE:**

- Predlog Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Murska Sobota – II. obravnava
- Obrazložitev

Na podlagi 74., 75. in 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/07) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/07 – uradno prečiščeno besedilo, 49/10 in 39/15) je Mestni svet Mestne občine Murska Sobota na svoji .... seji dne ..... sprejel

### Obrazložitev:

74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) določa, da se opremljanje stavbnih zemljišč izvaja na podlagi programa opremljanja. Drugi odstavek istega člena določa, da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta, v tretjem odstavku pa je določeno, da program opremljanja sprejme občinski svet z odlokom. Tretji odstavek 75. člena določa, da se s programom opremljanja za obstoječo komunalno opremo določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Nadalje, 79. člen ZPNačrt določa, da je komunalni prispevek plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) plača občini. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljevanju: Uredba) določa vsebino in obliko programa opremljanja stavbnih zemljišč ter ureja druga vprašanja, povezana s pripravo in sprejemanjem programa opremljanja. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (v nadaljevanju: Pravilnik) pa določa merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere. Skladno s 17. členom Statuta Mestne občine Murska Sobota, mestni svet sprejema statut mestne občine, odloke in druge splošne akte ter poslovnik mestnega sveta.

## ODLOK

### o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Murska Sobota

#### 1. člen

- 1) S tem odlokom se sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno opremo za območje Mestne občine Murska Sobota (nadaljevanju: mestna občina), ki vsebuje podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.
- 2) Odlok določa:
  - vrste obstoječe komunalne opreme, ki je vključena v program opremljanja in ki se obračunava v komunalnem prispevku;
  - obračunska območja za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme;
  - skupne in obračunske stroške za posamezne vrste obstoječe komunalne opreme;
  - preračun obračunskih stroškov posameznih vrst obstoječe komunalne opreme na enoto mere.
- 3) Podlaga za pripravo tega odloka je elaborat št. 28-2017, z dne 15.7.2017, ki ga je izdelalo podjetje Kaliopa d.o.o., Letališka cesta 32j, 1000 Ljubljana.
- 4) V odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

### Obrazložitev:

Besedilo prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi določil tretjega odstavka 75. člena ZPNačrt, ki določa, se s programom opremljanja za obstoječo komunalno opremo določijo podlage za odmero komunalnega prispevka. Podlage za odmero komunalnega prispevka so: obračunska območja, stroški komunalne opreme, preračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka. Posamezni elementi za pripravo programa opremljanja so razvidni iz elaborata, ki ga je pripravila družba Kaliopa d.o.o. iz Ljubljane.

Besedilo četrtega odstavka je oblikovano na podlagi določil veljavnega Zakona o enakih možnostih žensk in moških (Uradni list RS, št. 59/02 in 61/07 – ZUNEO-A) in Zakona o uresničevanju načela enakega obravnavanja (Uradni list RS, št. 93/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki zahtevajo dosledno uporabo izrazov, ki se nanašajo na osebe v ženski in moški jezikovni spolni obliki.

## 2. člen

Posamezni izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:

- 1) komunalna oprema so objekti in omrežja infrastrukture v lasti mestne občine, ki je že zgrajena in s katero upravljajo posamezni izvajalci gospodarskih javnih služb in sicer so to:
  - objekti in omrežja vodovodne infrastrukture (v nadaljevanju: vodovod);
  - infrastrukturni objekti in naprave, namenjeni izvajanju javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (v nadaljevanju: kanalizacija);
  - objekti grajenega javnega dobra: občinske ceste po odloku o kategorizaciji občinskih cest (javne ceste), vključno z ustrezno opremo javnih cest, javna parkirišča in javne zelene površine;
- 2) obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme oz. območje njene uporabe;
- 3) skupni stroški posamezne vrste komunalne opreme so stroški, vezani na projektiranje in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju; za obstoječo komunalno opremo so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob izgradnji nove komunalne opreme, ki je po zmožljivostih in namenu primerljiva z obstoječo ter zagotavlja podobno raven oskrbe oz. so enaki stroškom, ki so dejansko nastali za gradnjo komunalne opreme;
- 4) obračunski stroški posamezne vrste komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financira iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka;
- 5) objekt je stavba oz. gradbeni inženirski objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov;
- 6) neto tlorisna površina objekta (NTPO) je seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836; za del stavbe se za neto tlorisno površino objekta šteje neto tlorisna površina ustreznega dela objekta, ki pripada posameznemu lastniku;
- 7) Parcela je zemljiška parcela ali njen del ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je možno zgraditi objekt ali je objekt že zgrajen, skupaj s površinami za njegovo redno rabo in za katero mora zavezanec plačati komunalni prispevek.
- 8) Vsi preostali izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo enak pomen kot v predpisih o merilih za odmero komunalnega prispevka in vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč.

### Obrazložitev:

Besedilo prvega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi določil 71. člena ZPNačrt, ki določa, da je komunalna oprema: objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja, objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna in objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine. Skladno z 9. členom uredbe lahko program opremljanja vsebuje podlage za odmero komunalnega prispevka samo za obstoječo komunalno opremo.

Besedilo drugega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi določil 76. člena ZPNačrt, ki določa, da je obračunsko območje posamezne vrste komunalne opreme območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe.

Besedilo tretjega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi 12. člena Uredbe, ki določa da skupni obsegajo vse stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste komunalne opreme na obračunskem območju. Kot skupni stroški gradnje komunalne opreme se upoštevajo naslednji stroški: stroški izdelave projektne in investicijske dokumentacije za gradnjo komunalne opreme, stroški odkupa nepremičnin, stroški odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin ter omejitev lastninske pravice ter stroški rušitev, ki so potrebni zaradi gradnje komunalne opreme in stroški gradnje komunalne opreme (stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme, stroški režije).

Besedilo četrtega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi 13. člena Uredbe, ki določa, da so obračunski stroški komunalne opreme tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Besedilo petega in šestega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi tretjega odstavka 5. člena Pravilnika, ki določa, da je neto tlorisna površina objekta seštevek vseh tlorisnih površin objekta in se izračuna po standardu SIST ISO 9836.

Besedilo sedmega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi drugega odstavka 2. člena Pravilnika, ki določa, da se za parcelo šteje zemljiška parcela ali njen del, na kateri je možno graditi objekt ali je objekt že zgrajen in za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek.

Z besedilom osmega odstavka tega člena je določena uporaba pojmov, kot to izhaja iz veljavnih določb ZPNačrt, Uredbe in Pravilnika.

### 3. člen

- 1) Obračunska območja po tem odloku so določena za posamezne vrste komunalne opreme.
- 2) Obračunsko območje občinskih cest je določeno enotno za celo občino in obsega vsa zemljišča v občini, ki so po veljavnih prostorskih aktih občine namenjena poselitvi oz. so pozidana ali je na njih dopustna gradnja. Območje občine, na katerem se določi obračunsko območje občinskih cest, je prikazano v elaboratu iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.
- 3) Obračunsko območje vodovoda je določeno enotno, a le na tistem delu občine, ki je opremljen z vodovodom. Območje občine, na katerem se določi obračunsko območje vodovoda, je prikazano v elaboratu iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.
- 4) Obračunsko območje kanalizacije je določeno enotno na tistem delu občine, ki je opremljen s kanalizacijo. Območje občine, na katerem se določi obračunsko območje kanalizacije, je prikazano v elaboratu iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.

#### Obrazložitev:

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi 8. člena Uredbe, ki določa, da mora program opremljanja vsebovati podlage za odmero komunalnega prispevka in sicer med drugim tudi obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme. Skladno z 11. členom Uredbe se za posamezno vrsto komunalne opreme določijo obračunska območja. Po 10. členu Uredbe pa se za komunalno opremo s statusom grajenega javnega dobra praviloma določi eno obračunsko območje za posamezno komunalno opremo na celotnem območju občine. Obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme so razvidna iz elaborata, na podlagi katerega je pripravljen ta odlok.

### 4. člen

- 1) Komunalna oprema, ki je vrednotena v programu opremljanja, je prikazana v kartografskem delu elaborata iz 3. odstavka 1. člena tega odloka.
- 2) Skupni stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznih obračunskih območjih in obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznih obračunskih območjih znašajo:

| Vrsta komunalne opreme | Skupni stroški<br>(EUR) | Obračunski stroški<br>(EUR) |
|------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Ceste                  | 76.646.394              | 42.155.516                  |
| Vodovod                | 17.414.779              | 17.414.779                  |
| Kanalizacija           | 33.974.724              | 33.974.724                  |

Vsi stroški posameznih vrst komunalne opreme so izraženi v EUR in so obračunani na dan 15.7.2017.

- 3) Obračunski stroški na enoto mere iz 2. alineje tega člena tega odloka se letno indeksirajo z indeksom cen, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela - ostala nizka gradnja«.
- 4) Sklep o indeksiranju stroškov sprejme župan mestne občine in se objavi v uradnem glasilu.

#### Obrazložitev:

Besedilo prvega in drugega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi 11. člena Uredbe, ki določa, da se za posamezno obračunsko območje določijo skupni stroški komunalne opreme v tem obračunskem območju. Skupni stroški se financirajo iz komunalnega prispevka, proračuna občine, proračuna države in iz drugih virov. Občina določi delež skupnih stroškov, ki se financirajo s komunalnim prispevkom. Ta delež predstavlja obračunske stroške. Nadalje peti odstavek 11. člena Uredbe določa, da se delež skupnih stroškov, ki bo pokrit s komunalnim prispevkom, za posamezno komunalno opremo določi na nivoju cele občine, če se pripravlja program opremljanja za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Besedilo tretjega in četrtega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi določil 16. člena Uredbe, ki določa, da se obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo ( $Cp(ij)$ ) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo ( $Ct(ij)$ ), pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Kot izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve programa opremljanja.

### 5. člen

1) S pogodbo o opremljanju se lahko investitor ali investitor (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

2) Za sklenitev pogodbe iz prejšnjega člena, se uporabljajo predpisi o prostorskem načrtovanju.

#### Obrazložitev:

Besedilo prvega in drugega odstavka tega člena je oblikovano na podlagi 78. člena ZPNačrt, ki določa, da se s pogodbo o opremljanju lahko dogovori, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja. Občina po drugem odstavku 78. člena ZPNačrt lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

### 6. člen

Obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme na ustreznem obračunskem območju, preračunani na enoto mere, t.j. na  $m^2$  parcele ( $Cp(ij)$ ) in na  $m^2$  neto tlorisne površine objekta ( $Ct(ij)$ ), znašajo:

| Vrsta komunalne opreme | Obračunski stroški na enoto (EUR) |                         |
|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                        | parcele Cp <sub>(ij)</sub>        | NTPO Ct <sub>(ij)</sub> |
| Ceste                  | 3,781                             | 17,696                  |
| Vodovod                | 1,564                             | 7,362                   |
| Kanalizacija           | 3,066                             | 14,359                  |

**Obrazložitev:**

Besedilo tega člena je oblikovano na podlagi šestega odstavka 11. člena Uredbe, ki določa, da se obračunski stroški preračunajo na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine za posamezno komunalno opremo na obračunskem območju.

## 7. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Murska Sobota (Ur. list RS, št. 37/08 in 22/15) ter Dopolnitev programa opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo na območju zazidalnega načrta za Severno obrtno industrijsko cono mesta Murska Sobota št. PO/MS-21/05-N, k osnovnemu programu št. PO/MS-21/03, ki ga je izdelal ZEU, družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobotice, s sklepom Mestnega sveta Mestne občine Murska Sobota št. 35005-0008/2005-183 z dne 7.12.2005.

**Obrazložitev:**

Z besedilom je določena t.i. abrogacijska klavzula, s katero mlajši pravni akt popolnoma razveljavlja starejši pravni akt. S sprejemom odloka preneha veljati odlok, ki je bil podlaga za odmero komunalnega prispevka in v katerem so bila opredeljena merila za odmero komunalnega prispevka za celotno območje občine, razen za fista območja, kjer je sprejet in bo še naprej veljal posebni program opremljanja. S predmetnim odlokom se razveljavlja samo en posebni program opremljanja in sicer za območje SOIC, vsi ostali programi opremljanja, sprejeti na podlagi veljavnih predpisov, pa veljajo še naprej.

## 8. člen

Ta odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in prične veljati petnajsti dan po objavi.

**Obrazložitev:**

Besedilo je oblikovano na podlagi določila 66. člena ZLS, ki določa, da morajo biti statut in predpisi občine objavljeni, veljati pa začnejo petnajsti dan po objavi, če ni v njih drugače določeno. Statut in drugi predpisi občine se objavijo v uradnem glasilu.

Številka: 007-0008/2017-2 (720)  
V Murski Soboti, dne .....

Župan  
Mestne občine Murska Sobota  
dr. Aleksander Jevšek

## OBRAZLOŽITEV

Mestni svet Mestne občine Murska Sobota je na svoji 23. redni seji dne 12. septembra 2017 obravnaval in sprejel Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Murska Sobota v I. obravnavi v predlagani vsebini in obliki brez podanih pripomb.

Mestnemu svetu Mestne občine Murska Sobota predlagamo, da sprejme Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Murska Sobota – II. obravnava v predlagani vsebini in obliki.

V Murski Soboti, dne 3. 10. 2017

Gradivo pripravil:

Oddelek za premoženjskopravne zadeve

Oddelek za okolje in prostor

Predlagatelj:  
dr. Aleksander JEVŠEK  
ŽUPAN