



OBČINA KOMENDA
Zajčeva cesta 23
1218 KOMENDA

Tel.: 01/ 724 74 00, 724 74 01, 724 74 02
Fax.: 01/ 834 13 23
Transakcijski račun : 01100-0100002377
ID za DDV: SI22332570 Matična št.: 1332155
Šifra dejavnosti: 75110
E-Mail: OBCINA@KOMENDA.SI
http: WWW.KOMENDA.SI

Številka: 410-0009/2022-18
Datum: 3. 4. 2023

OBČINSKI SVET
OBČINE KOMENDA

**ZADEVA: DOPOLNITEV NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM
PREMOŽENJEM OBČINE KOMENDA ZA LETO 2023**

PREDLAGATELJ: Jurij Kern, župan Občine Komenda

POROČEVALCI: Jurij Kern - župan Občine Komenda
Marjan Potočnik - podsekretar za urejanje prostora, komunalne zadeve in varstvo okolja
Bernarda Pavlinič – višja svetovalka za gospodarske javne službe – vodja Režijskega obrata
Martina Bajde - višja svetovalka za finance, gospodarske dejavnosti, proračun, projektno delo in finančni nadzor

PРАВNA OSNOVA: 24. in 25. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), 80.č člen Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-1O) in 13. člen Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 3/2021-UPB1)

NAMEN: Obravnava in sprejem

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Komenda sprejme Sklep o dopolnitvi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komenda za leto 2023.

O b r a z l o ž i t e v:

Pravna podlaga za sprejem Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine je Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-1O) ter Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1). Stvarno premoženje občine obsega nepremično premoženje (zemljišča, zgradbe in objekti) ter premično premoženje (oprema, premični objekti ipd.). Ravnanje s premoženjem je pridobivanje, razpolaganje, upravljanje ter najemanje tega premoženja.

ZSPDSLS-1 v 24. členu določa, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Nadalje isti člen določa, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti, ki lahko tudi določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna

samoupravnih lokalnih skupnosti. Skladno z 9. členom Odloka o proračunu Občine Komenda za leto 2023 (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 12/2022) načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme občinski svet.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Komenda za leto 2023 je Občinski svet Občine Komenda sprejel na 25. seji, dne 20. 10. 2022. Načrt zajema razpolaganje in pridobivanje nepremičnega premoženja, skladno z določbo 1. odstavka 24. člena ZSPDSL-1.

Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja: Pridobivanje nepremičnega premoženja je predvidena za realizacijo investicij, zaradi urejanja premoženjsko pravnih razmerij na nepremičninah v zasebni lasti, na katerih je zgrajena javna infrastruktura v lasti Občine Komenda, zaradi uresničevanja lokalnih zadev oz. nalog javnega pomena ter zaradi kompleksnih ureditev posameznih območij.

V konkretnem primeru gre za pridobitev ustreznih dodatnih površin zaradi nadgradnje procesa čiščenja odpadne vode na višjo stopnjo, kar bo zahteva prenovljene direktive za čiščenje komunalne odpadne vode. Podrobnejša obrazložitev je razvidna v prilogi, ki jo je pripravilo vodstvo JP CČN – *Obrazložitev za odkup zemljišča na južni strani CČN Domžale-Kamnik*. Pridobiva se zemljišča parc. št. 180/1, 181/2 in 179/5, vse k.o. Študa, v skupni izmeri 7.952 m². Gre za stavbna zemljišča v območju okoljske infrastrukture. Kupnina za zemljišča znaša 715.680 €, in sicer v naslednjih deležih:

- Občina Domžale (37,22 %)
- Občina Kamnik (31,49 %)
- Občina Mengeš (13,78 %)
- Občina Cerklje na Gorenjskem (8,10 %)
- **Občine Komenda (5,27 %) – vrednost 37.716 €**
- Občina Trzin (4,14 %)

Za nakupe zemljišč je v proračunu občine v letu 2023 zagotovljenih 75.500 €, in sicer za nakup zemljišč za potrebe ureditve infrastrukture (ceste, kanalizacija...) in ležijo na zemljiščih, ki niso v lasti občine. Do konca marca 2023 je znašala realizacija nakupov zemljišč cca 3.500 €, tudi večjih prevzetih pogodbenih obveznosti za enkrat še ni, tako, da zagotovljena sredstva na proračunski postavki zadoščajo za nakup navedenih zemljišč. Z rebalansom proračuna pa bo potrebno zagotoviti dodatna sredstva, v kolikor se bo v celoti pristopilo k realizaciji sprejetega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2023.

Navedena zemljišča morajo biti vključena v načrte ravnanja z nepremičnim premoženjem pri vseh občinah, saj je le to eden izmed pogojev za podpis pogodb o nakupu zemljišč.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlagani sklep obravnava in sprejme v priloženem besedilu.



Jurij Kern
ŽUPAN

Prilogi:

- Sklep o dopolnitvi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komenda za leto 2023
 - Obrazložitev za odkup zemljišča na južni strani CČN Domžale-Kamnik
-

Na podlagi 24. in 25. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), 80.č člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-10) in 13. člena Statuta Občine Komenda (Uradne objave Glasila Občine Komenda, št. 3/2021-UPB1) je Občinski svet Občine Komenda na svoji ... seji, dne sprejel

S K L E P

o dopolnitvi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komenda za leto 2023

1. člen

V Sklepu o Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Komenda za leto 2023, številka 410-0009/2022-10 z dne 20. 10. 2022 se v PRILOGI 2 »Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja 2023« v tabeli za zaporedno številko 51. doda nova 52. vrstica, ki se glasi:

| | | | | | | | | | |
|----|--|----------------|------------------------------|------|-------|-------|-------|-----------------------|-----------|
| 52 | Odkup zemljišča zaradi nadgradnje procesa čiščenja odpadne vode na višjo stopnjo, kar bo zahteva prenovljene direktive za čiščenje komunalne odpadne vode. | Občina Domžale | JP CČN Domžale Kamnik d.o.o. | 1963 | Študa | 180/1 | 6.121 | Stavbno zemljišče (O) | 29.032,00 |
| | | | | 1963 | Študa | 181/2 | 1.816 | | 8.613,00 |
| | | | | 1963 | Študa | 179/5 | 15 | | 71,00 |

2. člen

V Sklepu o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Komenda za leto 2023, številka 410-0009/2022-10 z dne 20. 10. 2022 se v tretjem odstavku 4. člena znesek »75.500« nadomesti z zneskom »113.216«.

3. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na seji občinskega sveta in se objavi na spletni strani Občine Komenda.

Številka: 410-0009/2022-18
Komenda, dne

Jurij Kern
ŽUPAN

Domžale, 3. 4. 2023

Obrazložitev za odkup zemljišča na južni strani CČN Domžale-Kamnik

Zakonodajni okvir

Leta 2022 je EU izdala direktivo o minimalnih zahtevah za ponovno uporabo vode (EU 2020/741), katere namen je odziv na podnebne spremembe v smislu blaženja suše v kmetijstvu s ponovno uporabo očiščene vode iz čistilnih naprav. Na ta način bi zmanjšali odvzem vode iz vodnih teles površinskih in vodnih teles podzemnih voda. Ustrezno dodatno obdelana očiščena voda iz čistilnih naprav vsebuje tudi potrebna hranila potrebna za rast rastlin. Dodatna obdelava mora zagotoviti sanitarno ustreznost očiščene vode pred ponovno uporabo v kmetijstvu, kot je ustrezna filtracija in dezinfekcija. Uredbo bodo morale članice EU uvesti v svoj pravni red junija 2023.

Oktober 2022 je Evropska komisija izdala predlog prenovljene direktive za čiščenje komunalne odpadne vode (ang. Urban wastewater treatment directive, UWWTD), ki bo za dejavnost odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode prinesla kar nekaj zelo pomembnih sprememb. Med drugim bodo po predlogu direktive čistilne naprave velikosti nad 100.000 PE do leta 2030 / 2035 morale zagotoviti višji učinek čiščenja po skupnem dušiku in fosforju, odstranitev mikroonesnaževal (četrt stopnja čiščenja) ter postati energetske samooskrbne. Nova direktiva naj bi bila sprejeta leta 2024.

Obstoječa stopnja čiščenja odpadne vode

Centralna čistilna naprava Domžale-Kamnik (nazivna kapaciteta 149.000 PE) je bila nadgrajena na tretjo stopnjo čiščenja, to je odstranjevanje dušika in fosforja leta 2017, s čimer smo zadostili pogojem direktive iz leta 1991. Z izvedeno nadgradnjo CČN na iztoku zagotavlja mejne vrednosti za dušik pod 10 mgN/L in za fosfor pod 1 mg/L. Po predlogu nove direktive se bodo te mejne vrednosti zaostrele in sicer bo zahtevana stopnja za dušik pod 6 mgN/L in za fosfor pod 0,5 mgP/L. Čistilna naprava s sedanjo tehnologijo čiščenja ne bo mogla zagotoviti nižjih mejnih vrednosti dušika in fosforja, poleg tega iz odpadne vode ne moremo odstranjevati kemijskih in mikrobioloških mikroonesnaževal (mikroplastika, ostanki zdravilnih učinkovin, virusi in bakterije). Zaradi mikrobiološke onesnaženosti in vsebnosti ostalih organskih mikroonesnaževal prečiščena voda iz čistilne naprave ni primerna za ponovno uporabo v kmetijstvu. CČN Domžale-Kamnik je bila v leta 2022 kar 96 % samooskrbna z električno energijo.

Prostorska razpoložljivost

Lokacija CČN je na vzhodu omejena z reko Kamniško Bistrico in bioplinarno Petrol, na zahodni strani so kmetijska zemljišča, na severni strani je z OPN na zemljiščih infrastrukture CČN načrtovana cestna navezava Ihan – avtocestni priključek, kar pomeni, da bo CČN del zemljišča celo izgubila. Na južni strani so tako še edina razpoložljiva zemljišča, ki so trenutno na voljo za nakup. Poleg tega so zaradi poteka čiščenja lokacijsko predmetna zemljišča najustreznejša, ker se postopek čiščenja odpadne

vode na liniji vode začne na severnem delu lokacije in poteka proti južnemu delu lokacije. Na CČN tako ni prostega prostora za postavitev dodatnih tehnoloških postopkov zagotovitve višje tretje stopnje čiščenja in dodatne četrte stopnje čiščenja (odstranitev mikroonesnaževal).

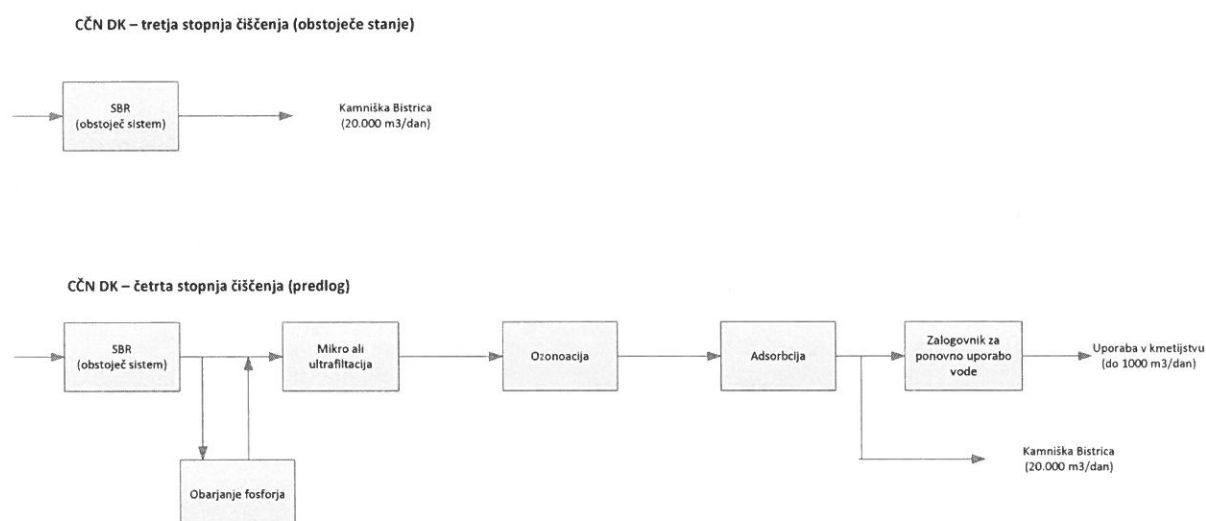
Poleg tega na CČN primanjkuje prostora za skladiščenje materiala, ki se uporablja v procesu čiščenja odpadne vode in dodatne obdelave blata. Vsi obstoječi prostori so že optimalno zasedeni. Oprema in materiali se morajo skladiščiti na ustreznem suhem prostoru in morajo biti ustrezno ločeni med seboj.

Dodatno zemljišče se bo lahko tudi uporabilo za postavitev dodatnega SBR bazena aerobne biološke stopnje za primer, da bi se obremenitev na ČN povečala nad 149.000 PE. Z dodatnim bazenom bi tako lahko zagotovili kapaciteto za dodatnih ca. 35.000 PE.

Predlog izvedbe četrte stopnje čiščenja s spremljajočimi objekti, ki obsega napredne postopke obdelave čiščene vode:

1. Dodatno obarjanje fosforja. Dodatno obarjanje bi se izvedlo z FeCl_3 v času, ko ni odjema za kmetijstvo, pri čemer bi se koncentracija fosforja v čiščeni vodi znižala iz 1 mg/L pod 0,5 mg/L.
2. Filtracija vode. Uporabila bi se postopek ultrafiltracije (0,004 – 0,1 μm) oz. membranska mikrofiltracija (0,1 – 1 μm), za izločitev finih delcev, mikroplastike...
3. Dezinfekcija in oksidacija. Dezinfekcija bi se izvedla z ozonom, ki kot napredna oksidativna tehnologija dodatno oksidira težko razgradljive organske snovi, ki so manj obremenjujoče za okolje (zdravilne učinkovine, hormonski motilci...)
4. Adsorbpcija. Za dodatno odstranitev topnih organskih snovi bi se izvedla adsorbpcija na aktivno oglje (prah ali granule)
5. Rezervoar za očiščeno vodo in ponovno uporabo v kmetijstvu ali prosti odtok v vodotok Kamniška Bistrica.

Na spodnji sliki so shematsko predstavljeni postopki pri obstoječi tretji (terciarni) stopnji in predlagani četrta stopnja čiščenja.



Slika 1: Shematski prikaz sistema čiščenja na CČN – obstoječe stanje in predlog dodatne četrte stopnje čiščenja.

Prosta zemljišča in umestitev novih objektov

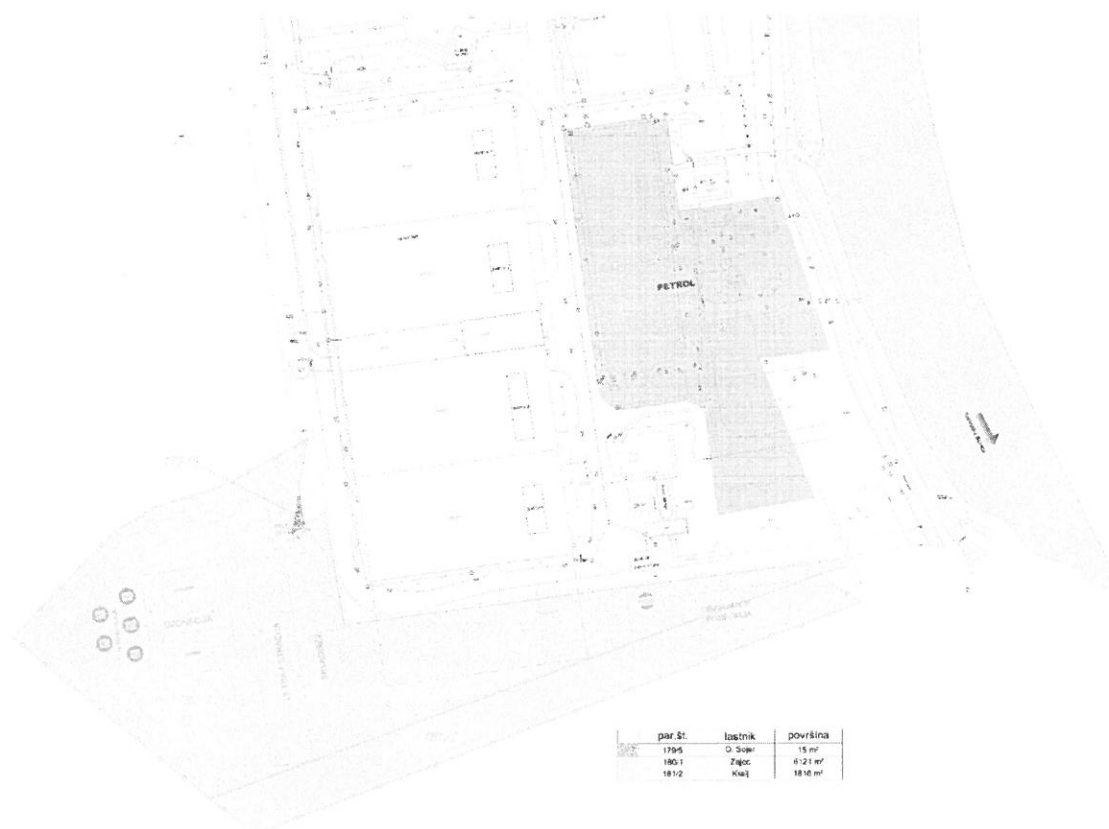
Na južni strani zemljišča CČN Domžale-Kamnik se nahajajo tri parcele, za katere so prodajalci izrazili interes prodaje za namen nadgradnje CČN Domžale-Kamnik. Za ta zemljišča izkazuje zelo velik interes za nakup dva bližnja sosedna lastnika.

Iz OPN Domžale je razvidno, da je območje CČN (v njem sta tudi parceli 180/1, 181/2, 179/5) označeno kot enota DŽ-153* - to je urejanje območja CČN. Enako je razvidno iz lokacijske informacije. Tudi izpis iz občine izkazuje namensko rabo: Območje okoljske infrastrukture. S prodajalci je bil januarja 2023 izveden informativni sestanek, ker so potrdili resen interes prodaje nepremičnin CČN Domžale-Kamnik po prodajni ceni 90,00 €/m².

Tabela 1: Pregled parcel, velikost in ocenjene vrednost

| Lastnik | Št. parcele k.o. Študa 1963 | Velikost (m ²) | Cena/m ² | Skupaj |
|---------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------|
| g. Zajec | 180/1 | 6121 | 90,00 € | 550.890 € |
| Kralj (5 lastnikov) | 181/2 | 1816 | 90,00 € | 163.440 € |
| ga. Sojer | 179/5 | 15 | 90,00 € | 1.350 € |
| SKUPAJ | | | | 715.680 € |

Shematski prikaz umestitve nameravanih objektov na zemljišču 180/1, 181/2 in 179/5 je prikazan na Sliki 2.



Slika 2: Situacijska slika umestitve dodatnih procesov čiščenja odpadne vode na predvidenih zemljiščih.



Investicija občin lastnic

Zemljišča se bodo uporabila za namen izvajanja OGJS v okviru infrastrukture občin lastnic. Občine lastnice bodo izvedle nakup zemljišča (nakup stvarnega premoženja) po deležih lastništva v infrastrukturi CČN Domžale-Kamnik, ko je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 2: Prikaz deleža investicije po občinah

| INVESTITORICA | DELEŽ | VREDNOSTI PO DELEŽIH |
|------------------------------|----------------|----------------------|
| Občina Domžale | 37,22% | 266.376 € |
| Občina Kamnik | 31,49% | 225.368 € |
| Občina Mengeš | 13,78% | 98.621 € |
| Občina Cerklje na Gorenjskem | 8,10% | 57.970 € |
| Občina Komenda | 5,27% | 37.716 € |
| Občina Trzin | 4,14% | 29.629 € |
| SKUPAJ | 100,00% | 715.680 € |

Pripravila:

dr. Marjetka Levstek

direktorica JP CČN Domžale-Kamnik d.o.o.

Digitalno podpisal
Marjetka Levstek
Datum: 2023.04.03
09:01:37 +02'00'