



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPAN**

---

Številka: 007-19/07

Datum: 30. 4. 2012

**MESTNEMU SVETU**  
**MESTNE OBČINE PTUJ**

Zadeva: **Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj**

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in v skladu s 76. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07 in 1/09) predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj.

**Dr. Štefan ČELAN,**  
**župan Mestne občine Ptuj**

**Priloge:**

- predlog odloka z obrazložitvijo,
  - Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/07 - NPB) in
  - Opozorilo Ministrstva za okolje in prostor z dne 8. 3. 2012.
-

**PREDLOG**  
**Maj 2012**

Na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07), Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP (106/10 popr.) in 43/11-ZKZ-C), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 27/08-odl.US, 76/08, 79/09 in 51/10) in 17. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na svoji \_\_\_ seji, dne \_\_\_ sprejel

**ODLOK**  
**o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč**  
**za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj**

**1. člen**

V Odloku o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/07; v nadaljevanju: odlok) se sedmi odstavek 5. člena spremeni tako, da glasi:

"(7) Formula za izračun komunalnega prispevka je:

$$KP = (Dpi * Cpi * površina parcele + Dti * Cti * neto tlorisna površina objekta * Kdej) * i$$

pri čemer je:

KP - komunalni prispevek

Dpi - delež površine stavbnega zemljišča (parcele) pri izračunu (faktor znaša 0,5 - Dpi + Dti = 1)

Cpi - cena opremljanja glede na površino stavbnega zemljišča (parcele)

Dti - delež neto tlorisne površine pri izračunu (faktor znaša 0,5 - Dpi + Dti = 1)

Cti - cena opremljanja glede na neto tlorisno površino objekta

Kdej - faktor dejavnosti (navedeni v tabeli)

i - letni povprečni indeks v skladu z Uredbo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur. l. RS, št. 80/07). "

***Prehodna in končna določba***

**2. člen**

Postopki, ki so bili pričeti pred uveljavitvijo tega odloka, se končajo v skladu z dosedanjo ureditvijo.

**3. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 007-19/07

Datum:

---

---

## Obrazložitev

Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj je bil obravnavan na prejšnji seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: mestni svet), dne 23. 4. 2012. V okviru razprave na seji Odbora za okolje in prostor je bil sprejet sklep, da se ponovno pristopi k ugotavljanju in revidiranju izračuna vrednosti komunalne infrastrukture, pobuda pa je bila podana tudi na seji mestnega sveta. Hkrati so bila na seji mestnega sveta zastavljena vprašanja v zvezi z zadnjim vrednotenjem komunalne infrastrukture, kdo je ovrednotil infrastrukturo, ali obstaja kakšna posebna metodologija in ali imajo vse občine enako metodologijo. V skladu s sprejetim sklepom in zastavljenimi vprašanji v nadaljevanju podajamo pojasnila glede samega postopka ugotavljanja vrednosti komunalne infrastrukture in smiselnosti ponovnega ugotavljanja vrednosti. Pojasnila, ki jih navajamo v nadaljevanju, so sicer v enaki vsebini navedena tudi v okviru obrazložitve Predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o komunalnem prispevku Mestne občine Ptuj, saj so bila vprašanja zastavljena v okviru razprave o navedenem odloku.

Samo besedilo predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj glede na osnutek tega odloka ne vsebuje sprememb.

Osnova za izračun komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo v Mestni občini Ptuj, ki ga je leta 2007 izdelal CHRONOS d.o.o. iz Domžal. Program opremljanja je bil pripravljen v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: zakon) in Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: uredba). Delovni postopek priprave programa opremljanja je naslednji:

1. Za celotno področje Mestne občine Ptuj je potrebno zagotoviti več sklopov podatkov:
    - iz uradnih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava RS (podatki iz registra prostorskih enot, katastra, DOF, REN...),
    - pridobiti kvalitetne grafične, atributivne in numerične podatke za vse vrste občinske gospodarske javne infrastrukture, predvsem komunalne opreme,
    - evidence, ki se nanašajo na področje poselitve oziroma stavbnih zemljišč, kot so definirana za evidenco veljavnih prostorskih izvedbenih aktov,
    - vsi podatki o omejitvah vseh vrst pri poseganju v prostor (varovalni in varstveni režimi posameznih vrst...),
  2. V drugem koraku se evidentira in valorizira občinska gospodarska javna infrastruktura ter določi tista, ki je v občinskem načrtu razvojnih programov za tekoče naslednje leto. Gre za komunalno opremo, ki je predmet programa opremljanja in za katero bodo določene podlage za odmero komunalnega prispevka.
  3. V tretjem koraku se za posamezne vrste komunalne opreme določijo obračunska območja.
  4. Sledi izdelava evidence parcel na območjih in zemljišč za poselitev ter izdelava evidenc neto tlorisnih površin objektov na območjih za poselitev tako, da je omogočena njihova kvantifikacija na obračunska območja posamezne vrste komunalne opreme.
  5. Opravi se vrednotenje oziroma izračun skupnih stroškov posameznih vrst komunalne opreme po obračunskih območjih. Izbor metode vrednotenja je odvisen od stanja ustreznih evidenc in podatkov v občini. Vrednotenje je možno izvesti na podlagi ene od naslednjih možnosti:
    - na podlagi dejanskih stroškov investicije,
-

- na podlagi investicijske dokumentacije projekta ali na osnovi sredstev, ki so v proračunu občine rezervirani za dograditev projekta v tekočem ali naslednjem letu,
- na podlagi evidenc poslovnih knjig, ki jih vodijo neposredni proračunski porabniki,
- na podlagi stroškov, ki so po višini enaki stroškom, ki bi nastali ob gradnji nove opreme, ki je po zmogljivostih in namenu podobna obstoječi ter zagotavlja podobno raven oskrbe (uporabili v Mestni občini Ptuj).

Običajno se uporabi kombinacija večih možnosti, paziti pa je treba, da so stroški časovno primerljivi oz. vrednoteni na isto časovno izhodišče (npr. vsi na 31. 12. 2007).

6. Sledi določitev stroškov posameznih vrst komunalne opreme na obračunskih območjih. Predpis zahteva, da se delež, ki ga v skupnih stroških predstavljajo obračunski stroški, določi po vrstah komunalne opreme na nivoju cele občine. To pomeni, da se delež razlikuje po vrstah komunalne opreme, ne sme pa se razlikovati za isto vrsto komunalne opreme po obračunskih območjih.
7. V naslednjem koraku se obračunski stroški posameznih vrst komunalne opreme po obračunskih območjih preračunajo na ustrezno enoto mere kot eno od podlag za odmero komunalnega prispevka. Izračunajo se :
  - stroški opremljanja m<sup>2</sup> parcele s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju (Cpi),
  - stroški opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine objektov s posamezno vrsto komunalne opreme na obračunskem območju (Cti).
8. Sledi priprava oziroma določitev podlag za odmero komunalnega prispevka v skladu z uredbo in pravilnikom vključno s podrobnejšimi merili za odmero komunalnega prispevka. Pripravijo se testni izračuni komunalnega prispevka za različno velike objekte na različno velikih parcelah za različne dejavnosti z različno komunalno opremo na različnih obračunskih območjih. (CHRONOS je navedeno predstavil na MS) in v tej fazi smo sprejeli razmerje med deležem parcele in deležem neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (Dpi, Dti =0,5) in določili faktorje dejavnosti.
9. V zadnjem koraku, ko je opravljeno predhodno strokovno delo in sprejmejo ustrezne odločitve se pripravi odlok o programu opremljanja, ki je podlaga za odlok o komunalnem prispevku.

Iz opisa celotnega postopka je razvidno, da gre za večmesečno delo pripravljavcev programa opremljanja in da vsak poseg v cene komunalnega prispevka pomeni pripravo novega Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj, kar pomeni velike stroške (cca. 20.000,00 EUR), glede na predstavljene metode vrednotenja infrastrukture, pa novi program opremljanja ne bi zagotovil nižje cene za posamezno infrastrukturo. Pred sprejetjem odločitve o pristopu k ponovnemu vrednotenju infrastrukture je zato potrebno upoštevati vsa navedena dejstva. Glede na trajanje in obseg postopka vrednotenja in rok, ki ga je Mestni občini Ptuj postavilo Ministrstvo za okolje in prostor, pa novega vrednotenja ni mogoče vključiti v trenutne spremembe Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj.

Na podlagi navedenega predlagam Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj.

Pripravili:

Marijana Nikšič Zorko

Adela Vaupotič

**Dr. Štefan ČELAN,**  
**župan Mestne občine Ptuj**