



**Občinski svet**  
**Odbor za komunalno, gospodarske javne službe**  
**in varstvo okolja**

Številka: 011-0003/2021

Datum: 18.3.2021

**Z A P I S N I K**

4. redne seje Odbora za komunalno, gospodarske javne službe in varstvo okolja, ki je bila 18.3.2021, ob 17.00 uri, v dvorani Grajske pristave

Seje so se udeležili: predsednik Slavko Pavlovič ter člani Fredi Ferčec, Adi Lebič, Peter Šturbej in Andrej Turk

Ostali prisotni: g. Aljaž Kunst, predstavnik podjetja PRO-MOČ d.o.o., Maribor, ki je pripravilo odlok ter ga. Nataša Lavrič, direktorica občinske uprave Občine Rogatec

Sejo je sklical in vodil predsednik odbora, Slavko Pavlovič.

G. Pavlovič je uvodoma pozdravil vse prisotne in predlagal **DNEVNI RED**, ki je bil soglasno sprejet v naslednji vsebini:

- 1. Predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogatec**
- 2. Razno**

**K točki 1**

Predsednik odbora, g. Pavlovič je predstavil razlog za sklic seje. Nov Zakon o urejanju prostora, ki je začel veljati v letu 2018, na novo definira komunalni prispevek, ki se odmeri za obstoječo komunalno opremo. Posledično morajo občine uskladiti svoje obstoječe odloke z določbami Zakona in Uredbe do 31.3.2021.

Ga. Lavrič je razložila, da je občinska uprava, skupaj s podjetjem PRO-MOČ d.o.o. iz Maribora, pripravila osnutek novega Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka, ki je usklajen z določbami ZUreP-2 ter Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka. Pri uskladitvi odloka se je težilo k temu, da ostane komunalni prispevek na isti višini kot je bil do sedaj. Po primerjavi odmere komunalnega prispevka s sosednjimi občinami, se je ugotovilo, da je višina komunalnega prispevka v občini Rogatec precej višja, kot je v sosednjih občinah Rogaška Slatina, Šmarje pri Jelšah in Podčetrtek, zato se je s korekcijo višine faktorjev namembnosti, ki vplivajo na višino odmere komunalnega prispevka, znižala višina komunalnega prispevka tako, da smo primerljivi s sosednjimi občinami.

G. Kunst je predstavil informativne izračune komunalnih prispevkov, po osnutku novega Odloka za različne vrste objektov, ter primerjavo višine komunalnih prispevkov s sosednjimi občinami. Po krajši obrazložitvi izračunov, je podal tudi podatek, da je povprečni izračun za enostanovanjsko gradnjo v Republiki Sloveniji v višini 6.300 EUR.

G. Ferčec je opozoril na problematiko »ne gradenj« v občini Rogatec, tudi zaradi neprimerljivo višjih komunalnih prispevkov od sosednjih občin.

Ga. Lavrič je razložila, da je prav v smislu nižanja odmere komunalnega prispevka, v osnutku novega odloka pri enostanovanjskih objektih, faktor namembnosti, ki je do sedaj znašal 0,7 spremenjen v najnižji možni faktor, kot ga določa Uredba in tako znaša 0,5, s tem pa se bo komunalni prispevek za enostanovanjske stavbe, glede na obstoječi odlok, znižal za približno 600 evrov. Enostanovanjske stavbe namreč, glede na Zakon, občina z odlokom ne more oprostiti plačila ali le tega znižati. Pomoč

pri gradnji enostanovanjskih stavb za mlade družine, je tako le poseben odlok o subvenciji komunalnega prispevka, kot ga je npr. sprejela občina Podčetrtek. Znižali so se tudi nekateri ostali faktorji namembnosti predvsem pri objektih trgovina in industrija ter pri kmetijskih objektih. Pri kmetijskih objektih je prav tako določen najnižji možen faktor, vendar je komunalni prispevek kljub temu višji kot pri ostalih občinah, ki pri kmetijskih objektih predvidevajo delno oprostitvev. Obrazloži tudi, da je v Zakonu določeno, da mora občina vsa morebitna oproščena sredstva iz naslova oprostitvev plačila komunalnega prispevka v enaki meri nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna. Prav zaradi slednjega se je tudi maksimalno znižal faktor namembnosti pri enostanovanjskih stavbah in pri drugih objektih, kar pomeni, da je komunalni prispevek nižji kot doslej, sredstev pa ni potrebno nadomestiti.

G. Ferčec je izpostavil, da se mu zdi komunalni prispevek še vedno previsok in tako nestimulativen, tako za mlade, kot za potencialne investitorje, saj ima npr. Občina Podčetrtek glede na prikazane izračune višino komunalnega prispevka še vedno nižjo.

G. Kunst je obrazložil, da se komunalni prispevek odmeri le od komunalne opreme, na katero se lahko posamezni objekt, ki se gradi tudi priključi. Tako je obračunana kanalizacija le v območju naselja Rogatec, kjer je zgrajena. Glede na to je višina odmerjenega komunalnega prispevka izven naselja Rogatec, brez obračunane kanalizacije, glede na sosednje občine precej nižja. Opozoril je tudi, da nižji komunalni prispevek pomeni tudi manj prihodka občine in s tem tudi manj denarja za vlaganje v izgradnjo komunalne opreme, za katero se mora pobran komunalni prispevek tudi porabiti.

G. Ferčec je poudaril, da bi bilo potrebno stimulirati mlade družine s subvencijo komunalnega prispevka in da bi se pripravil odlok o subvencioniranju.

Ga. Lavrič je pojasnila, da je v morebitnem takšnem odloku potrebno definirati kaj je mlada družina. Kot primer je navedla, da je v Zakonu o upravnih taksah pri gradnji stanovanjske stavbe, le ta opredeljena kot družina z vsaj enim otrokom, v kateri noben od staršev ni star več kot 30 let, ne glede na starost otrok, oziroma 35 let, če otroci še niso šoloobvezni. V odloku, ki ga ima sprejetega občina Podčetrtek pa je definirana mlada družina kot družina z vsaj enim otrokom v kateri nobeden od staršev ni star več kot 35 let, ne glede na starost otrok.

G. Ferčec je pripomnil, da je ta starost določena prenizko in da bi bilo potrebno razmisliti o dvigu starosti, ki bi določala mlado družino. Zanimalo ga je tudi, koliko se na leto pobere komunalnega prispevka v občini in koliko novogradenj je v povprečju na leto.

Ga. Lavrič je pojasnila, da je povprečno pobranega komunalnega prispevka v višini 10.000 eur in da je novogradenj nekje 3-4 na leto. Višji zneski so le v primeru večjih poslovnih gradenj.

Po krajši razpravi prisotnih sta g. Lebič in g. Ferčec predlagala, da se subvencionirajo vse novogradnje enostanovanjskih stavb, v višini 40 %.

Vsi člani odbora so se strinjali, da je v interesu občine, da se v občino privabi poslovne subjekte z gradnjami, ki prinašajo delovna mesta ter, da se motivira gradnja enostanovanjskih stavb in s tem tudi morebitnih novih občanov.

Po krajši razpravi in izmenjavi mnenj, so se člani strinjali, da mora biti višina odmerjenega komunalnega prispevka v občini Rogatec za večstanovanjske stavbe in industrijo nižja v primerjavi s sosednjimi občinami ter, da je potrebno stimulirati gradnjo stanovanjskih stavb.

Odbor za komunalno, gospodarske javne službe in varstvo okolja je soglasno sprejel naslednji

#### SKLEP

- I. Odbor za komunalno, gospodarske javne službe in varstvo okolja predlaga občinski upravi Občine Rogatec, da predlog Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogatec popravi tako, da se:
  - v 4. točki 11. člena spremeni faktor namembnosti  $F_n$  tako da znaša za 1121-Dvostanovanjske stavbe 0,5, 1122- tri in večstanovanjske stavbe 0,5 in 1251-Industrijske stavbe 0,5;

- v 15. členu se doda nova 3. točka ki bo določila, da se oprostijo plačila tudi nestanovanjske kmetijske stavbe v višini 50%, sedanja 3. točka pa postane 4. točka.
- II. Odbor za komunalno, gospodarske javne službe in varstvo okolja predlaga Občinskemu svetu Občine Rogatec v sprejem Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje občine Rogatec, z vključenimi spremembami iz I. točke tega sklepa.

Odbor za komunalno, gospodarske javne službe in varstvo okolja je nadalje soglasno sprejel tudi naslednji

#### SKLEP

**Odbor za komunalno, gospodarske javne službe in varstvo okolja predlaga občinski upravi Občine Rogatec, da pripravi Odlok o subvencioniranju novogradenj enostanovanjskih stavb na območju občine Rogatec, v višini 40% izračunanega komunalnega prispevka.**

#### K točki 2

S strani g. Turka je bila izpostavljena problematika pridobivanja gradbenih dovoljenj na območju KS Donačka gora, saj ni dovolj stavbnih zemljišč. Ista problematika se je izpostavila tudi za KS Dobovec oz. zaselke Loga s strani g. Pavloviča.

Ga. Lavrič je pojasnila, da je podoben problem izpostavil tudi predsednik KS Donačka gora g. Pušaver, s katerim pa sta potem po planih pregledala območje Donačke gore in Tlak, kjer je razvidno, da je zazidljivih parcel še kar nekaj, predvsem pa je na pobočju Donačke gore precej zapuščenih vinskih kleti in hramov, pa tudi domačij, kjer je možna rekonstrukcija ali nadomestna gradnja. Nadalje je pojasnila, da je občina pri sprejemanju OPN v letih med 2008-2014, sprejela vse prispelle pobude za spremembo namembnosti iz kmetijskega v stavbno zemljišče, ki pa so bile sprejete in potrjene s strani pristojnega Ministrstva za kmetijstvo in gozdarstvo, če so zaokroževale že neko poseljeno območje in ni šlo za posege na najboljša kmetijska zemljišča. Želje posameznikov, da bi imeli na svoji zemlji tudi stavbno zemljišče tako ni vedno uresničljiva. Nadalje je pojasnila, da je z instrumentom lokacijske preveritve, ki jo je vpeljal ZUreP-2 je med drugim možna tudi manjša povečava obstoječega stavbnega zemljišča in sicer za 20% in ne več kot 600 m<sup>2</sup>. Pogoji za lokacijsko preveritev je občinski urbanist ter sprejet odlok o občinski taksi zanj. Odlok o taksi pripravlja tudi občinska uprava. Stroški občinske preveritve, ki pa jo ima pobudnik zanj, je strošek elaborata, ki se ga pridobi na trgu. Cena takšnega elaborata znaša nekje od 1.000 do 2.500 evrov. Elaborat se potem predloži na občino, kjer se plača občinska taksa. Stroški takse znašajo med 1.500-2.500 evrov. Sledi postopek kot ga predvideva Zakon (razgrnitev, pridobivanje mnenj Ministrstev, sprejetje na občinskem svetu) in traja nekje 6 mesecev. Še vedno pa je pogoj, da obstaja stavbno zemljišče in se le to samo povečuje, ne more pa se sredi kmetijskega zemljišča, določiti novo stavbno zemljišče.

G. Lebič je postavil vprašanje, glede priključevanja objektov na zgrajeno kanalizacijsko omrežje, in sicer ali je priključitev nujna in kaj v primeru, če se objekt na kanalizacijsko omrežje ne priključi, svoje odpadne vode pa tudi nima speljane v MKČN oziroma greznico.

Ga. Lavrič je pojasnila, da je priključevanje na kanalizacijsko omrežje obvezno v letu dni po tem, ko lastnik objekta, ki ga je možno priključiti na kanalizacijo, dobi s strani OKP d.o.o. obvestilo, da je priključitev možna. Za kršitve glede odvajanja odpadne vode pa je pristojen Medobčinski inšpektorat in redarstvo.

Seja je bila zaključena ob 19.00 uri.



Slavko Pavlovič  
predsednik odbora