

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 351-360/2007

Datum: 23. 5. 2007

**ZADEVA:** **Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN Mrvarjev hrib«**

**NAMEN:** 1. obravnava predloga odloka

**PRAVNA PODLAGA:**

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07)
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišča za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/2004, 74/05)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05–UPB)
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2006 - UPB)

**POROČEVALEC:** Mojca Tavčar, vodja Oddelka za prostor

**OBRAZLOŽITEV:** V prilogi

**PREDLOG SKLEPA:** **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju OLN Mrvarjev hrib v prvi obravnavi**

**ŽUPAN**  
**Alojzij Muhič, dipl.ekon.**

**PRILOGE:**

- Predlog Odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju »OLN Mrvarjev hrib " (PRILOGA 1)
- Obrazložitev (PRILOGA 2)
- Finančni del programa opremljanja (priloga A)

## **PRILOGA 1**

Na podlagi 74. in 104. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – uradno prečiščeno besedilo), 19. člena Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Uradni list RS, št. 117/04, 74/05), Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/04) ter 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na ..... seji dne ..... 2007 sprejel

### **ODLOK**

#### **o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju**

##### **» OLN Mrvarjev hrib «**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

(Vsebina programa opremljanja)

S tem odlokom se sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo za območje opremljanja »OLN Mrvarjev hrib« (v nadaljevanju: program opremljanja), ki ga je 30.4.2007 izdelalo podjetje Espri, d.o.o. Novo mesto.

Program opremljanja iz prvega odstavka vsebuje:

1. Podatke o območju opremljanja
2. Prikaz obstoječe in nove komunalne infrastrukture
3. Podlage za odmero komunalnega prispevka

#### **II. PODATKI O OBMOČJU OPREMLJANJA**

##### **2. člen**

Program opremljanja zemljišč za gradnjo iz 1. člena tega odloka je izdelan na podlagi Odloka o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/2006) – v nadaljevanju odlok o OLN, pri čemer so pri površinah upoštevana dovoljena odstopanja. Ocene površin v programu opremljanja je določena na podlagi projektantske ocene in se od površin, določenih z OLN razlikujejo v skladu z dovoljenimi odstopanji, ki so določena v 44. členu odloka o OLN.

Območje načrtovane stanovanjske soseske Mrvarjev hrib leži na južnem obrobju Novega mesta v bližini naselja Košenice z enodružinskimi stanovanjskimi hišami. Celotno ureditveno

območje obsega 5,38 ha, pri čemer vsebuje zemljišča s parcelnimi številkami 1112/1, 1112/2, 1112/3, del 1114/1, 1149/1, 1149/4, 1149/5, 1149/7, 1149/8, 1155, 1156/2, 1160, 1161/1, 1161/2, 2065, 2110, k.o.Veliki Podljuben in 1010/1, k.o. Gotna vas.

V soseski je predvidenih 43 enodružinskih stanovanjskih hiš in 14 objektov z varovanimi stanovanji ter en objekt s poslovnimi, trgovskimi in servisnimi dejavnostmi. Soseska Mrvarjev hrib je stanovanjska soseska z upravnikom, ki skrbi za skupne zunanje površine naselja.

### 3. člen

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na tri ožja obračunska območja in sicer:

- I. območje: Stanovanjska gradnja
- II. območje: Poslovni objekt
- III. območje: Prometne in zelene površine

## III. PRIKAZ OBSTOJEČE IN NOVE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 4. člen

Na samem območju opremljanja ni nobenega objekta, zato tudi ni posebne komunalne opreme. Je pa ta bodisi v neposredni bližini prilagojena sedanji ureditvi prostora in porabnikom ali pa vodi potekajo preko območja. Skozi območje poteka obstoječa dovozna pot do gostinskega objekta.

Območje se na cestno in komunalno infrastrukturo priključuje na naslednje načine:

**Prometna ureditev:** Prometno bo naselje navezано na javno cesto preko obstoječega priključka lokalne ceste, ki se vzporedno z izgradnjo novega naselja rekonstruira. Ob cesti se izvede enostranski pločnik širine 1,6 m. Poleg obstoječega priključka je predvidena tudi izvedba novega priključka, ki se zgradi ob javnem programu ob regionalni cesti v km 19,635 desno. Obstoječa dovozna pot do gostinskega objekta bo postala lokalna zbirna cesta nove soseske, na katero se bodo navezovalе dovozne poti.

**Elektro omrežje in transformatorska postaja:** Povezava v omrežje je zagotovljena z novimi visokonapetostnimi vodi in interno TP. Zgrajen bo nadomestni 20 kV kablovod od droga pri meji urejanja na S delu pa do droga v bližini meje na J delu urejanja, kjer je potrebno umestiti končna A-droga ter kablirati DV od predvidene nove TP do TP Škrjanče. Kabli se izvedejo neposredno iz trafo-postaje in se priključujejo direktno na objekte.

**Javna razsvetljava:** V območju kompleksa je predvidena klasična zunanja razsvetljava. Razporeditev svetilk je podrejena arhitekturi območja.

**Telekomunikacijsko omrežje:** Predvideno območje nove pozidave se priključi na obstoječe telekomunikacijsko (TK) omrežje v skladu s pogoji upravljavca.

**Kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS):** Objekt se bo priključil na obstoječe kabelsko komunikacijsko omrežje (KKS) v skladu s pogoji upravljavca.

**Vodovod:** Vodooskrba s sanitarno in pitno vodo bo urejena z novim priključkom na javni vodovod, ki bo dimenzioniran tudi za potrebe novih kapacitet. Požarna voda se bo zagotavljala iz hidrantnega omrežja. Območje bo vezano na primarno vodovodno omrežje preko primarnega cevovoda, ki bo rekonstruiran. Primarni vodovod se dimenzionira na končno porabo z upoštevanjem požarne vode in možnosti povečanja porabe na zaposlenega.

**Kanalizacija:** Predvideno je ločeno zbiranje sanitarnih vod in odvod po obstoječem kanalizacijskem sistemu ter priključevanje na razširjen kanalizacijski sistem. Vsi objekti kompleksa se bodo priključili na zbirni fekalni kolektor, ki bo potekal od novih objektov do črpališča v severnem delu območja in nato po tlačnem vodu ob regionalni cesti do priključka na obstoječo kanalizacijo v naselju Regrške košenice. Meteorne vode se odvajajo v sistem meteorne kanalizacije in izpuščajo v ponikalnice.

**Plinovodno omrežje:** V območju je predvidena trasa plinovoda v cestnih površinah. Pri gradnji plinovoda se upoštevajo smernice upravitelja.

#### IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

##### 5. člen

(Skupni in obračunski stroški opremljanja stavbnega zemljišča)

Skupni stroški opremljanja zemljišča za gradnjo na obračunskem območju so po cenah 30. april 2007, 2.438.323 EUR (z DDV) in obsegajo: stroške prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljalnih del, stroške odkupa nepremičnin za ureditev infrastrukture, stroške izgradnje cestne in komunalne infrastrukture, stroške strokovnega nazora in vodenja investicije.

Obračunski stroški opremljanja zemljišča za gradnjo na obračunskem območju so po cenah 30. april 2007, 1.904.149 EUR (z DDV) in vključujejo stroške prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljalnih del, stroške odkupa nepremičnin za ureditev infrastrukture, cestnega omrežja, kanalizacije, vodovoda, javne razsvetljave ter strokovnega nadzora in vodenja, medtem ko ne vključujejo stroškov električnega, plinovodnega, telekomunikacijskega in CATV omrežja, ki so jih dolžni izvesti pristojna podjetja in upravljalci in niso predmet komunalnega prispevka.

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določilih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

Podroben prikaz skupnih in obračunskih stroškov opremljanja je v finančnem delu programa opremljanja.

##### 6. člen

(Viri financiranja)

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor IKONS družba za razvoj prostora d.o.o., Dunajska 21, 1000 Ljubljana v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

#### 7. člen

(Preračun stroškov opremljanja na površino gradbenih parcel oziroma na neto tlorisno površino objektov)

Obračunski stroški opremljanja se delijo na I. in II. ožje obračunsko območje investicije pri čemer se na obe območji delijo obračunski stroški v celoti.

Mestna občina Novo mesto v skladu z 11. členom Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka določa, da je razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine 0,30 : 0,70. Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za stanovanjsko gradnjo 1,00, za poslovni objekt pa 1,50.

Tako so stroški opremljanja po posamezni vrsti infrastrukture na dan 30. april 2007 sledeči:

	I. območje	II. območje
<b>1. Cestno omrežje</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	45,54	56,11
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	91,04	83,99
<b>2. Kanalizacija</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	30,52	37,60
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	61,01	56,29
<b>3. Vodovod</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	9,55	11,77
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	19,10	17,62
<b>4. Javna razsvetljava</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	5,07	6,25
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	10,14	9,35
<b>Skupaj</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	90,68	111,73
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	181,29	167,25

#### 8. člen

(Način izvajanja in odmere komunalnega prispevka)

Med Mestno občino Novo mesto in investitorjem komunalne opreme oz. zavezancem za plačilo komunalnega prispevka bo na podlagi 78. člena ZPNačrt sklenjena pogodba o opremljanju, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

9. člen

(Terminski plan izvedbe investicije)

Vsa komunalna infrastruktura bo dokončana do konca leta 2007.

V. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

10. člen

(Strokovne podlage za program opremljanja)

Strokovne podlage in program opremljanja iz 1. člena tega odloka so na vpogled na Mestni občini Novo mesto.

11. člen

(Veljavnost odloka)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 351-360/2007  
Novo mesto, .....

Župan  
Alojzij Muhič, dipl.ekon.



**MESTNA OBČINA NOVO MESTO**  
**OBČINSKA UPRAVA**  
**Oddelek za prostor**  
Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto

Številka: 351-360/2007-1914  
Datum: 23. 5. 2007

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO NA OBMOČJU »OLN MRVARJEV HRIB«**

**UVOD**

Mestna občina Novo mesto je že sprejela Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Mrvarjev hrib (Uradni list RS, št. 67/2006) (v nadaljevanju OLN Mrvarjev hrib). OLN Mrvarjev hrib obravnava 5,38 ha površin, kjer bo zgrajeno okoli 52 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno infrastrukturo:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo vodovodnega sistema,
- izgradnjo kanalizacije za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo nizko in visoko napetostnega priključka ter trafo postaje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja
- izgradnjo telekomunikacijskega omrežja in
- izgradnjo CATV omrežja.

Na podlagi 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je lahko priloga k občinskemu lokacijskemu načrtu tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, ki mora biti sprejet v obliki odloka (19. člen Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo) in je osnova za odmero komunalnega prispevka investitorjem na obravnavanem območju. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za izgradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Stroške izgradnje komunalne infrastrukture, ki so zajeti v programu opremljanja, v celoti nosi investitor, Ikons d.o.o., Ljubljana v dogovoru s posameznimi upravljavci komunalne opreme.

## OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Program opremljanja zemljišč za gradnjo za »OLN Mrvarjev hrib« obravnava površino zemljišč v skupni velikosti 5,38 ha, od tega 2,81 ha odpade na sosesko, kjer bo zgrajeno 43 enodružinskih hiš, 14 objektov z varovanimi stanovanji ter poslovni objekt s pripadajočo komunalno opremo.

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na tri ožja obračunska območja, ki pokrivajo celotno območje opremljanja. Prvo območje je območje stanovanjske gradnje, drugo območje je območje poslovnega objekta, tretje območje pa obsega prometne in zelene površine.

Komunalna oprema, ki se bo gradila v okviru OLN zajema:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo vodovodnega sistema,
- izgradnjo kanalizacije za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo nizko in visoko napetostnega priključka ter trafo postaje,
- izgradnjo javne razsvetljave,
- izgradnjo plinovodnega omrežja
- izgradnjo telekomunikacijskega omrežja in
- izgradnjo CATV omrežja.

Predmet programa opremljanja in osnova za določitev obračunskih stroškov investicije pa je opremljanje zemljišča z naslednjo infrastrukturo:

- ureditev prometnega omrežja,
- izgradnjo vodovodnega sistema,
- izgradnjo kanalizacije za komunalne odpadne vode in padavinske vode,
- izgradnjo javne razsvetljave,

Izgradnja telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po Zakonu o prostorskem načrtovanju ni več dolžnost občine, ampak upravljavec omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kabli za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

Občina bo s pogodbo o opremljanju prenesla izgradnjo komunalne opreme na podjetje Ikons d.o.o., Ljubljana.

Ocenjeni skupni stroški izgradnje infrastrukture s spremljajočimi storitvami znašajo po programu opremljanja **2.438.323,00 EUR** (584,3 mio SIT) (z DDV). Obračunski stroški pa znašajo **1.904.149,00 EUR** (456,3 mio SIT) (z DDV).

Finančna sredstva v celoti zagotavlja podjetje Ikons d.o.o., Ljubljana v dogovoru s pristojnimi upravljavci energetskih in komunalnih naprav.

Poleg obračunskih stroškov se investitorju dodatno odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, na katero se bo priključevala komunalna oprema predvidena za pozidavo v OLN. Osnova za odmero tega dela komunalnega prispevka bo do sprejetja novega odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in meril za odmero komunalnega prispevka na območju MONM trenutno veljaven Odlok o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05).



Celotna vsebina programa opremljanja zemljišč za gradnjo je na vpogled na pristojnem oddelku, v prilogi obrazložitve pa je predloženo celoten finančni del (priloga A), iz katerega so razvidni vsi pomembni podatki v zvezi z oceno stroškov opremljanja, opredelitvijo zavezancev, delitvijo stroškov z viri financiranja, kakor tudi podlage za odmero komunalnega prispevka.

## **VPLIV NA PRORAČUN**

Stroške izgradnje nove komunalne opreme po programu opremljanja v celoti nosi investitor. Pričakuje pa se prihodek od odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v ocenjeni višini 370.000 EUR (88,5 mio SIT), izračunan na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto

## **ZAKLJUČEK**

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po predstavitvi programa opremljanja sprejme Odlok o programu opremljanja zemljišč za gradnjo na območju OLN Mrvarjev hrib v prvi obravnavi.

Pripravila:  
Mirjana Vardijan

Vodja oddelka za prostor  
Mojca Tavčar

Direktor  
mag. Sašo Murtič

**III. FINANČNI DEL**

### **3.1. Ocena skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo**

Ocena stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo je izdelana na naslednjih osnovah:

1. Ocena stroškov izgradnje prometne in komunalne infrastrukture je ocenjena na podlagi projektov PGD izdelovalca K.A.B. d.o.o. Novo mesto, april 2007
2. Stroški izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljanih del so ocenjeni na podlagi sklenjenih pogodb ali že izdanih računov.
3. Stroški strokovnega nadzora so upoštevani v višini 2% od izvedbenih del.
4. Stroški vodenja investicijske naložbe so ocenjeni v višini 2% od vseh postavk.
5. Ocena stroškov odškodnin za zemljišče potrebne za odkup za ureditev cestnega omrežja znotraj območja in hodnika ob regionalni cesti je izdelana na podlagi ocene površin (9.459 m<sup>2</sup>) in vrednosti zemljišča 60 EUR/m<sup>2</sup>.
6. V oceni stroškov je upoštevan tudi 20% davek na dodano vrednost, razen na stroške odkupa zemljišča, kjer ne nastopa.
7. Vsi stroški so preračunani na cene 30. april 2007.
8. Vsi stroški so v EUR. Zaradi preglednosti so vsi zneski v tabelah zaokroženi na 1 EUR, medtem ko so v samih izračunih dejansko upoštevani skupaj z evro centi.

Tako je ocena stroškov po stalnih cenah na dan 30. april 2007 naslednja:

### 3.1.1. Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije ter pripravljalnih del

Ocena stroškov izdelave prostorske in projektne dokumentacije temelji na danih ponudbah, sklenjenih pogodbah ali že izdanih računih.

Tako ocenjeni stroški so sledeči:

<b>Vrsta stroškov</b>	<b>v EUR</b>
- temeljni geodetski načrt	5.000
- parcelacija	2.000
- zakoličevanje komunalnih naprav	5.000
- izdelava OLN	18.333
- izdelava projektov komunalnih naprav	58.800
- pravni posli	2.000
- program opremljanja	5.000
Skupaj	96.133
DDV	19.227
<b>SKUPAJ</b>	<b>115.360</b>

### 3.1.2. Ocena stroškov odkupa nepremičnin in stroškov odškodnin

Za potrebe izgradnje cestnega omrežja in hodnika ob regionalni cesti je potrebno odkupiti 9.459 m<sup>2</sup> zemljišča. Vrednost zemljišča je ocenjena na 60 m<sup>2</sup>, kar pomeni skupaj 567.540 EUR stroškov za odkup nepremičnin.

V skladu z metodologijo mora biti ta strošek vključen v obračunske stroške opremljanja, medtem ko bo v praksi investitor potem ko bo izgradil cesto le-to zastonj prenesel na občino in jo predal v upravljanje.

### 3.1.3. Ocena stroškov izgradnje cestne in komunalne infrastrukture

#### 3.1.3.1. Izgradnja ceste

Ocena stroškov izgradnje ceste je izdelana na podlagi projektantskega predračuna. V oceni je všteti tudi strošek meteorne kanalizacije. Ocena je naslednja:

<b>Postavke</b>	<b>v EUR</b>
- rekonstrukcija lokalne ceste s križiščem	123.956
- hodnik ob regionalni cesti s priključkom za poslovni objekt	28.133
- interna cesta A	24.729
- interna cesta B1	62.629
- interna cesta B2	66.334
- interna cesta C1	44.624
- interna cesta C2	24.729
- interna cesta D	56.539
- parkirišče	53.139
Skupaj	484.812
DDV	96.962
<b>SKUPAJ</b>	<b>581.774</b>

#### 3.1.3.2. Izgradnja komunalne infrastrukture

##### Kanalizacija:

Ocena stroškov izgradnje je izdelana na podlagi projektantskega predračuna, in je naslednja:

<b>Postavka</b>	<b>v EUR</b>
- tlačni vod fekalne kanalizacije	104.550
- črpališče	11.500
- fekalna kanalizacija	208.869
Skupaj	324.919
DDV	64.984
<b>SKUPAJ</b>	<b>389.903</b>

##### Vodovod:

Ocena stroškov izgradnje vodovoda je izdelana na podlagi projektantskega predračuna in je naslednja:

<b>Postavke</b>	<b>v EUR</b>
Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	101.700
20% DDV	20.340
<b>SKUPAJ</b>	<b>122.040</b>

### Elektroenergetsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavka	v EUR
- VN priključek in kabliranje	50.000
- NN omrežje	151.000
Skupaj	201.000
DDV 20%	40.200
<b>SKUPAJ</b>	<b>241.200</b>

### Telekomunikacijsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Telekomunikacijsko omrežje	96.660
20% DDV	19.332
<b>SKUPAJ</b>	<b>115.992</b>

Javna razsvetljava:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Javna razsvetljava	54.000
20% DDV	10.800
<b>SKUPAJ</b>	<b>64.800</b>

### Kabelsko komunikacijsko omrežje:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Kabelsko komunikacijsko omrežje	45.000
20% DDV	9.000
<b>SKUPAJ</b>	<b>54.000</b>

## Plinovod:

Na podlagi projektantskega predračuna je ocena stroškov naslednja:

Postavke	v EUR
Plinovodno omrežje	85.200
20% DDV	17.040
<b>SKUPAJ</b>	<b>102.240</b>

### 3.1.4. Stroški strokovnega nadzora in vodenja investicije

Za strokovni nadzor cestnega in komunalnega urejanja sta upoštevana 2 % od ocene stroškov izvedbenih del cestne in komunalne infrastrukture, za vodenje investicije pa 2% na vse postavke. Ocena stroškov je tako sledeča:

*Pri upoštevanju vseh stroškov:*

Postavke	v EUR
1. Nadzor	27.866
2. Vodenje investicije	41.697
Skupaj	69.562
20% DDV	13.912
<b>SKUPAJ</b>	<b>83.475</b>

*Pri upoštevanju samo obračunskih stroškov:*

Postavke	v EUR
1. Nadzor	19.309
2. Vodenje investicije	32.968
Skupaj	52.277
20% DDV	10.455
<b>SKUPAJ</b>	<b>62.732</b>

### 3.1.5. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo

Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

### 3.1.6. Rekapitulacija skupnih in obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo

Na podlagi ocene posameznih stroškov je ocena skupnih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo v OLN Mrvarjev hrib naslednja:

Postavka	v EUR	Delež
1. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljalna dela	96.133	3,94%
- temeljni geodetski načrt	5.000	0,21%
- parcelacija	2.000	0,08%
- zakoličevanje komunalnih naprav	5.000	0,21%
- izdelava OLN	18.333	0,75%
- izdelava projektov komunalnih naprav	58.800	2,41%
- pravni posli	2.000	0,08%
- program opremljanja	5.000	0,21%
2. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	567.540	23,28%
- stroški odkupa zemljišč	567.540	23,28%
3. Cestno omrežje	484.812	19,88%
- rekonstrukcija lokalne ceste s križiščem	123.956	5,08%
- hodnik ob regionalni cesti s priključkom za poslovni objekt	28.133	1,15%
- interna cesta A	24.729	1,01%
- interna cesta B1	62.629	2,57%
- interna cesta B2	66.334	2,72%
- interna cesta C1	44.624	1,83%
- interna cesta C2	24.729	1,01%
- interna cesta D	56.539	2,32%
- parkirišče	53.139	2,18%
4. Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	101.700	4,17%
5. Kanalizacija	324.919	13,33%
- tlačni vod fekalne kanalizacije	104.550	4,29%
- črpališče	11.500	0,47%
- fekalna kanalizacija	208.869	8,57%
6. Elektroenergetsko omrežje	201.000	8,24%
- VN priključek in kabliranje	50.000	2,05%
- NN omrežje	151.000	6,19%
7. Javna razsvetljava	54.000	2,21%
8. TK omrežje	96.660	3,96%
9. CATV KK	45.000	1,85%
10. Plinovod	85.200	3,49%
12. Strokovni nadzor	27.866	1,14%
13. Vodenje	41.697	1,71%
14. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
<b>Skupaj</b>	<b>2.126.526</b>	<b>87,21%</b>
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	311.797	12,79%
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.438.323</b>	<b>100,00%</b>

\*\* Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih



za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

V skladu z 11. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo se obračunske stroške dobi tako, da se od skupnih stroškov odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije dobi iz drugih virov oz. jih zagotovi sama in ne bremenijo zavezancev za plačilo komunalnega prispevka. Izgradnja ali upravljanje telekomunikacijskega in elektroenergetskega omrežja po novjših spremembah zakonodaje ni več dolžnost občine ampak upravljalcev omenjene infrastrukture. Iz tega sledi, da za tovrstno infrastrukturo občine ne smejo več obračunavati komunalnega prispevka. Pod elektroenergetsko omrežje sodi vse omrežje, vključno s transformatorskimi postajami, z izjemo javne razsvetljave. Pod telekomunikacijsko omrežje sodijo smiselno vsa telekomunikacijska omrežja (telefon, kabelska televizija, optični kablji za internetna in ostala omrežja, bazne postaje za brezžične komunikacije itd.). V Novem mestu upravlja s plinovodnim omrežjem koncesionar, ki prav tako gradi omrežje na svoje stroške, kar pomeni, da tudi plinovodno omrežje ni upoštevano v izračunu komunalnega prispevka.

**Obračunski stroški** so tako sledeči:

<b>Postavka</b>	<b>v EUR</b>	<b>Delež</b>
1. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljalna dela	96.133	5,05%
- temeljni geodetski načrt	5.000	0,26%
- parcelacija	2.000	0,11%
- zakoličevanje komunalnih naprav	5.000	0,26%
- izdelava OLN	18.333	0,96%
- izdelava projektov komunalnih naprav	58.800	3,09%
- pravni posli	2.000	0,11%
- program opremljanja	5.000	0,26%
2. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	567.540	29,81%
- stroški odkupa zemljišč	567.540	29,81%
3. Cestno omrežje	484.812	25,46%
- rekonstrukcija lokalne ceste s križiščem	123.956	6,51%
- hodnik ob regionalni cesti s priključkom za poslovni objekt	28.133	1,48%
- interna cesta A	24.729	1,30%
- interna cesta B1	62.629	3,29%
- interna cesta B2	66.334	3,48%
- interna cesta C1	44.624	2,34%
- interna cesta C2	24.729	1,30%
- interna cesta D	56.539	2,97%
- parkirišče	53.139	2,79%
4. Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	101.700	5,34%
5. Kanalizacija	324.919	17,06%
- tlačni vod fekalne kanalizacije	104.550	5,49%
- črpališče	11.500	0,60%
- fekalna kanalizacija	208.869	10,97%
6. Javna razsvetljava	54.000	2,84%
7. Strokovni nadzor	19.309	1,01%

8. Vodenje	32.968	1,73%
9. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
<b>Skupaj</b>	<b>1.681.380</b>	<b>88,30%</b>
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	222.768	11,70%
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.904.149</b>	<b>100,00%</b>

\*\* Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

## 3.2. Delitev stroškov

### 3.2.1. Opredelitev zavezancev za plačilo stroškov komunalnega prispevka

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, 33/07) v svojem 80. členu definira zavezance:

“**Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka** je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Isti zakon v 71. členu definira **komunalno opremo**:

“Komunalna oprema so:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih 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,
- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.”

**Opremljeno stavbno zemljišče** je definirano v 72. členu:

“Stavbno zemljišče v posamezni enoti urejanja prostora se šteje za opremljeno:

- če je v tej enoti urejanja zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine, ali
- če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.”

**Komunalni prispevek** je definiran v 79. členu:

“Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini. V višini komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme”.

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zoper odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

V primeru OLN „Mrvarjev hrib“ je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka Ikons družba za razvoj prostora d.o.o., Dunajska 21, 1000 Ljubljana kot investitor celotne komunalne opreme in vseh objektov v območju opremljanja.

### **3.2.2. Viri financiranja opremljanja zemljišča**

Finančna sredstva za izvedbo komunalne opreme v območju opremljanja v celoti zagotavlja investitor tega OLN-ja Ikons d.o.o., Dunajska 21, 1000 Ljubljana v dogovoru z upravljavci komunalne opreme.

V zvezi s tem bo sklenjena pogodba o opremljanju na osnovi 78. člena ZPNačrt med investitorjem in Mestno občino Novo mesto, ki bo opredeljevala, da bo investitor zgradil novo predvideno komunalno opremo na lastne stroške v rokih in obsegu, kot to določa program opremljanja. Prav tako bo pogodba vsebovala tudi vse druge z zakonom predpisane elemente.

### **3.2.3. Površina gradbenih parcel in neto tlorisnih površin**

Območje opremljanja je glede na namen razdeljeno na tri ožja obračunska območja, ki pokrivajo celotno območje opremljanja.

Pri neto tlorisnih površinah je upoštevan faktor dejavnosti, ki je za poslovni objekt postavljen na 1,5. Modificirana neto tlorisna površina objektov, ki je potem osnova za izračun komunalnega prispevka je v tabeli navedena v zadnjem stolpcu.

Tako so površine gradbenih parcel in neto tlorisne površine v ožjih obračunskih območjih opremljanja naslednje:

<b>Ožje območje</b>	<b>Opis</b>	<b>Površina gradbenih parcel m<sup>2</sup></b>	<b>Neto tlorisna površina objektov</b>	<b>Modificirana neto tlorisna površina objektov m<sup>2</sup></b>
---------------------	-------------	--	--	---

		<b>m<sup>2</sup></b>		
I. območje	stanovanjska gradnja	18.011,00	9.009,00	9.009,00
II. območje	poslovni objekt	2.425,00	1.080,00	1.620,00
III. območje	prometne in zelene površine	33.390,00		
<b>Skupaj</b>		<b>53.826,00</b>	<b>10.089,00</b>	<b>10.629,00</b>

Komunalni prispevek se odmerja samo na I. in II. območje, se pravi na 20.436 m<sup>2</sup> gradbene parcele in 9.207m<sup>2</sup> (9.747 m<sup>2</sup> modificirane) neto tlorisne površine.

### 3.2.4. Merila za delitev stroškov na območja opremljanja

Obračunski stroški opremljanja se delijo na I. in II. ožje obračunsko območje opremljanja, in sicer se delijo vsi obračunski stroški na površino gradbenih parcel in neto tlorisno površino objektov.

Mestna občina Novo mesto ima v skladu z 11. členom »Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka« (Ur.l.RS 117/2004) možnost, da za območje opremljanja določi:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine ( $D_{pi}$  in  $D_{ti}$ ) pri izračunu komunalnega prispevka, pri čemer je največje dopustno razmerje 0,3:0,7 za eno ali drugo razmerje in
- faktor dejavnosti ( $K_{dejavnosti}$ ) za posamezne vrste objektov v sorazmerju z obremenjevanjem komunalne infrastrukture, pri čemer se lahko faktor določi v razmerju od 0,5 do 1,5.

Mestna občina Novo mesto v skladu z istim členom pravilnika določa, da je razmerje med merilom gradbene parcele in merilom neto tlorisne površine 0,30 : 0,70.

Prav tako določa, da je faktor dejavnosti za stanovanjsko gradnjo 1,00, za poslovni objekt pa 1,50.

### 3.2.5. Izračun obračunskih stroškov opremljanja zemljišč za gradnjo na m<sup>2</sup> gradbenih parcel in m<sup>2</sup> neto površin po območjih

Po posameznih postavkah obračunskih stroškov je strošek komunalnega opremljanja po ožjih obračunskih območjih naslednji (izračuni so narejeni na dve decimalki natančno, vendar so v tabeli zaradi preglednosti navedene samo cele vrednosti za EUR):

Postavka	I. območje	II. območje
1. Prostorska in projektna dokumentacija ter pripravljala dela	82.454	13.679
2. Stroški odkupa nepremičnin in odškodnin	486.786	80.754
3. Cestno omrežje	415.829	68.983
4. Rekonstrukcija vodovoda, novi del vodovoda	87.229	14.471
5. Kanalizacija	278.687	46.232
6. Javna razsvetljava	46.316	7.684
7. Strokovni nadzor	16.561	2.747
8. Vodenje	28.277	4.691
9. Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo	**	**
<b>Skupaj</b>	<b>1.442.140</b>	<b>239.241</b>
DDV 20% (na stroške odkupa nepremičnin ni DDV)	191.071	31.697
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.633.211</b>	<b>270.938</b>

\*\* Stroški za obstoječo komunalno opremo, izven območja urejanja občinskega lokacijskega načrta, na katero se bo po določitih le-tega priključevala komunalna oprema za potrebe novogradnje, se do sprejema odloka o programu opremljanja zemljišč za gradnjo in merilih

za odmero komunalnega prispevka na območju Mestne občine Novo mesto, določijo na podlagi Odloka o komunalnem prispevku na območju Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 3/01, 44/01, 108/01, 94/02, 106/03, 70/05) in se poleg obračunskih stroškov še dodatno odmerijo investitorju.

Navedeni obračunski stroški so sicer lahko sami kot taki postavka pri plačilu komunalnega prispevka, vendar pa je zaradi preglednosti bolj smiselno, da posamezne neizvedbene postavke – konkretno program opremljanja, projektno dokumentacijo, stroške odkupa nepremičnin, nadzor, vodenje, nadomestitvene stroške in DDV – po ključu splošnih stroškov razdelimo na posamezno vrsto infrastrukture. Tako dobimo naslednjo tabelo obračunskih stroškov:

<b>Postavka</b>	<b>Skupaj</b>	<b>I. območje</b>	<b>II. območje</b>
1. Cestno omrežje	956.209	820.152	136.057
2. Kanalizacija	640.848	549.663	91.185
3. Vodovod	200.586	172.045	28.541
4. Javna razsvetljava	106.506	91.351	15.155
<b>Skupaj</b>	<b>1.904.149</b>	<b>1.633.211</b>	<b>270.938</b>

Obračunski stroški znašajo na dan 30. april 2007 po območjih opremljanja :

<b>Območje</b>	<b>Obračunski stroški v EUR</b>
I. območje	1.633.211
II. območje	270.938
<b>Skupaj</b>	<b>1.904.149</b>

V skladu s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne infrastrukture izračuna po formuli:

$$KP_i = (A_{\text{parcela}} \times C_{\text{pi1}} \times D_{\text{pi}}) + (K_{\text{dejavnost}} \times A_{\text{tlorisna}} \times C_{\text{ti}} \times D_{\text{ti}})$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

$KP_i$  = komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture

$A_{\text{parcela}}$  = površina parcele

$C_{\text{pi1}}$  = strošek opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo

$D_{\text{pi}}$  = delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka

$K_{\text{dejavnost}}$  = faktor dejavnosti

$A_{\text{tlorisna}}$  = neto tlorisna površina

$C_{\text{ti}}$  = strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine z določeno kom. infrastrukt.

$D_{\text{ti}}$  = delež neto tlorisne površine

V primeru OLN Mrvarjev hrib to pomeni naslednji komunalni prispevek za npr. kanalizacijo:

Strošek kanalizacije je = strošek izgradnje = 640.848 EUR

Strošek kanalizacije na  $m^2$  gradbene parcele za celo območje je:  
 $640.848 \text{ EUR} / 20.436 \text{ m}^2 = 31,35 \text{ EUR} / m^2$

Strošek kanalizacije na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine za celo območje je:  
 $640.848 \text{ EUR} / 10.629 \text{ m}^2 = 60,29 \text{ EUR} / \text{m}^2$

Zgornji izračun velja za celotno območje (povprečje). Ker pa imamo v primeru Mrvarjevega hriba dve med sabo različni območji, ki imata različne faktorje dejavnosti, moramo iz tega po navedeni formuli izračunati komunalni prispevek za posamezno območje.

Ob upoštevanju navedenih izhodišč to pomeni naslednji komunalni prispevek npr. za kanalizacijo za zavezance v I. območju:

$$KP_{\text{kanal.,I. območje}} = (18.011 \text{ m}^2 \times 31,35 \text{ EUR/m}^2 \times 0,3) + (1 \times 9.009 \text{ m}^2 \times 60,29 \text{ EUR/m}^2 \times 0,7)$$

$$KP_{\text{kanal.,I. območje}} = 549.663 \text{ EUR kar pomeni, če preračunamo nazaj na površino}$$

**30,52 EUR/m<sup>2</sup> gradbene parcele in 61,01 EUR/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.**

Na enak način so za vsa območja, za vsako vrsto infrastrukture posebej izračunane posamezne postavke obračunskih stroškov.

Obračunski stroški na površino po posamezni vrsti komunalne infrastrukture so tako na dan 30. april 2007 v posameznem območju opremljanja sledeči (v EUR):

	I. območje	II. območje
<b>1. Cestno omrežje</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	45,54	56,11
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	91,04	83,99
<b>2. Kanalizacija</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	30,52	37,60
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	61,01	56,29
<b>3. Vodovod</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	9,55	11,77
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	19,10	17,62
<b>4. Javna razsvetljava</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	5,07	6,25
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	10,14	9,35
<b>Skupaj</b>		
na m <sup>2</sup> gradbene parcele	90,68	111,73
na m <sup>2</sup> neto tlorisne površine	181,29	167,25

Pri izračunu komunalnega prispevka za konkretnega zavezanca je potrebno upoštevati stroške, navedene v zgornji tabeli in ponder 30 : 70 za razmerje med gradbeno površino in neto tlorisno površino. V primeru poslovnega objekta je potrebno upoštevati še faktor dejavnosti 1,50.

Način revalorizacije:

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno infrastruturo in stroški opremljanja

kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo, se 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«.



### **3.3. Način izvajanja komunalne opremljenosti zemljišča**

Za izvedbo izgradnje komunalne infrastrukture po OLN Mrvarjev hrib bo med Mestno občino Novo mesto in zavezancem za plačilo komunalnega prispevka sklenjena »pogodba o opremljanju«, ki bo podrobno opredelila:

- območje, ki se opremlja,
- pregled obstoječe komunalne infrastrukture na tem območju,
- pregled komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor,
- navedbo komunalne opreme, na katero bo investitor priključil zgrajeno komunalno opremo,
- del komunalnega prispevka, ki ga mora investitor še plačati,
- zagotovilo, da se bo območje opremljalo na osnovi projektne dokumentacije po predpisih o graditvi objektov, s katero soglaša občina,
- zagotovilo, da bo občina izdala investitorju potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka na podlagi bančne garancije v višini dela komunalnega prispevka iz predprejšnje postavke in vrednosti popisa del na podlagi projektne dokumentacije,
- rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo,
- opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad gradnjo ter predajo komunalne opreme,
- pravice in dolžnosti investitorja, povezane z nepravilnostmi, ugotovljenimi pri občinskem nadzoru,
- bančno garancijo, s katero se zavaruje predvideni rok in obseg del, in bančno garancijo, s katero se zavaruje dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskem roku,
- rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi. V primeru, da občina spremeni prostorski akt v roku iz pogodbem odgovarja za povzročeno škodo.

### **3.4. Dinamika zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev**

Investitor stanovanjskih objektov oz. zavezanec za plačilo komunalnega prispevka bo zagotovil potrebna finančna sredstva v času izvajanja gradnje komunalne infrastrukture po terminskem planu izvajanja del, predvidoma v celoti v letu 2007.

