



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN
PROSTOR**

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-9/2026-2

Datum: 13.01.2026

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
POLJANSKA CESTA 31

1000 LJUBLJANA

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD	
DATUM PREJEMA:	14 -01- 2026 110283964
REFERENT:	BČ
ŠTEVILKA:	35101-26/2025-42
ŠTEVILO PRILOG:	2X (1x ARTIV, 1x FRS)

ZADEVA: Podpisana pogodba o opremljanju stavbnih zemljišč v stanovanjski soseski Novo
Pobrežje v Mariboru

ZVEZA: Vaša št. 35101-26/2025-41 z dne 23.12. 2026

Spoštovani.

S strani Mestne občine Maribor vam v prilogi posredujemo dva(2) izvoda podpisane pogodbe o opremljanju stavbnih zemljišč v stanovanjski soseski Novo Pobrežje v Mariboru.

Lep pozdrav.

Pripravila:
Vanja PAVŠIČ

Pavšič

Andraž Mlaker
Sekretar - Vodja urada



Vročiti:

- STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE,
POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA

Priloga:

- 2 x podpisana pogodba

4780-9/2026-2 

POGODBA O OPREMLJANJU

stavbnih zemljišč v stanovanjski soseski Novo Pobrežje v Mariboru

ki sta jo na podlagi 167. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3) dogovorili in sklenili pogodbeni stranki:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, matična številka: 5883369000, davčna številka: 12709590, ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič (v nadaljevanju: Mestna občina)

in

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana, matična številka: 5539153000, davčna številka: 79034217, ki ga zastopa predsednik uprave Črtomir Remec (v nadaljevanju: Investitor)

kot sledi

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(1) Pogodbeni stranki v splošnem sporazumno ugotavljata, da:

1. Ima Mestna občina sprejet Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 26/2019 in 6/2024; v nadaljevanju: Odlok) in da lahko na podlagi 167. člena ZUreP-3 občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju.
2. Namerava Investitor zgraditi stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje Maribor s predvidenimi 439 stanovanjskimi enotami ter vrtcem s šestimi oddelki, pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Območje nameravane gradnje se nahaja na desnem bregu reke Drave, na vzhodnem robu mesta in mestne četrti Pobrežje. Zemljišče meji na severu na trgovsko stanovanjski kompleks, na jugu na trgovski center Mercator, na zahodu na Ulico veljka Vlahovića, na vzhodu pa na območje bivše gramoznice. Območje nameravane gradnje obsega naslednje parcele s parcelnimi številkami: 760/2, 767/6, 767/9, 767/7, 767/8, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/17, 786/18, 786/19, 792/2, 786/4 in 798/1 vse k. o. 681 Pobrežje. Skupna velikost navedenih parcel znaša 45.031,51 m².
3. Opremljanje zemljišč, ki so predmet te pogodbe, ni načrtovano v občinskem proračunu za tekoče leto 2025 in prihodnje leto 2026.
4. Bo investitor v imenu Mestne občine zgradil komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, kot je podrobneje opredeljena v tej pogodbi, in jo nato neodplačno predal Mestni občini.

5. Sta pogodbeni stranki pregledali Idejni projekt za območje javnih površin, št. 190501, marec 2025, ki sta ga izdelala projektanta Reichenberg arhitektura, d. o. o. in Studio Krištof, d. o. o. (v nadaljevanju: IDP) in Projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 190501, december 2024, čistopis april 2025, ki ga je izdelal projektant Reichenberg arhitektura, d. o. o. (v nadaljevanju: DGD), in z njima soglašata.
6. Bo investitor za potrebe brezplačnega prenosa zemljišč dal izdelati novo parcelacijo.
7. So zemljišča parc. št. 760/2, 767/6, 767/9, 767/7, 767/8, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/17, 786/18, 786/19,, vse k. o. 681 Pobrežje v lasti Investitorja,
8. So zemljišča parc. št. 792/2, 786/4, 798/1, 761/6, 763/2, 766/3, 767/5, 783/3 in 786/14 vse k. o. 681 Pobrežje v lasti Mestne občine in ker bo Investitor gradnjo izvajal tudi na teh zemljiščih, mu bo Mestna občina podelila pravico graditi v smislu 3. točke prvega odstavka 46. člena Gradbenega zakona - GZ-1.
9. Bo investitor za gradnjo nove komunalne opreme po tej pogodbi pridobil gradbeno dovoljenje.

(2) Pogodbeni stranki v zvezi z obstoječo komunalno opremo na Območju opremljanja sporazumno ugotavljata, da:

1. Območje opremljanja ni komunalno opremljeno.
2. Se bo nova komunalna oprema priključila na naslednjo obstoječo komunalno opremo, ki se nahaja v bližini območja opremljanja:
 - cestno omrežje,
 - vodovodno omrežje,
 - kanalizacijsko omrežje,
 - plinovodno omrežje in
 - javna razsvetljava.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

Investitor bo sam v celoti financiral in zgradil novo komunalno opremo po tej pogodbi v skladu z DGD, komunalno opremo priključil na obstoječo komunalno opremo ter jo brezplačno predal Mestni občini, hkrati pa bo plačal del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, na katero se posredno ali neposredno priključuje nova komunalna oprema, kot je to podrobneje opredeljeno v nadaljevanju te pogodbe.

3. člen

(1) Komunalna oprema, ki jo je Investitor dolžan zgraditi po tej pogodbi, zajema:

- cestno omrežje,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- plinovodno omrežje,
- oprema za ravnanje z odpadki ter
- javne površine: nova ulica, rekonstrukcija Puhove ulice severno od trgovskega centra Mercator in kolesarske površine ter površine za pešce ob ulici Veljka Vlahovića.

(2) Pogodbeni stranki soglašata, da predvideni strošek nove komunalne opreme z 22-% davkom na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV) v znesku 533.922,11 EUR znaša:

OPREMA	STROŠEK Z VKLJUČENIM DDV
Cestno omrežje	1.710.853,10 EUR
Vodovodno omrežje	378.613,58 EUR
Kanalizacijsko omrežje	660.417,84 EUR
Plinovodno omrežje	42.721,89 EUR
Oprema za ravnanje z odpadki	262.447,82 EUR
Javne površine	131.542,01 EUR
SKUPAJ	3.186.596,24 EUR

V predvidenem strošku nove komunalne opreme je upoštevana vrednost zemljišč, na katerih se bo zgradila komunalna oprema, ki znaša 225.755,44 EUR z upoštevanim 22-% DDV.

(3) Vse stroške nove komunalne opreme se v celoti zavezuje kriti Investitor, ne glede na morebitni višji ali nižji dejanski končni znesek stroškov ter ne glede na razlog za odstopanje dejanskega zneska stroškov od predvidenega.

(4) Investitor se zaveže kriti tudi vse stroške v zvezi z izdelavo projektov, ki so potrebni ali bi bili še potrebni za izvedbo, postavitev, uporabo in obratovanje nove komunalne opreme, razen stroškov vpisa te komunalne opreme v uradne evidence, ki jih je dolžna kriti Mestna občina.

(5) Investitor se zavezuje komunalno opremo po tej pogodbi zgraditi v skladu z veljavnimi predpisi, tehničnimi predpisi in standardi, občinskimi prostorskimi akti ter izdanim gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo, s katero soglaša Mestna občina.

(6) Investitor ocenjuje, da bo komunalno opremo po tej pogodbi zgradil in jo predal Mestni občini do 31. 12. 2029. Pogodbeno stranki ta rok podaljšata s sklenitvijo pisnega aneksa k tej pogodbi.

4. člen

(1) Investitor je dolžan komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, priključiti na obstoječo komunalno opremo, navedeno v drugem odstavku 1. člena te pogodbe, v skladu s projektno dokumentacijo, ki je podlaga za gradnjo komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe.

(2) Pogoji za priključitev komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, na obstoječo komunalno opremo iz drugega odstavka 1. člena te pogodbe je to, da je bila komunalna oprema, ki je predmet te pogodbe, zgrajena v skladu s projektno dokumentacijo in da je investitor za komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, pridobil uporabno dovoljenje.

III. KOMUNALNI PRISPEVEK

5. člen

(1) Investitor je z izgradnjo in prenosom nove komunalne opreme ter prenosom zemljišč po tej pogodbi Mestni občini v celoti plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo.

(2) Mestna občina se zaveže, da bo Investitorju po izpolnitvi vseh njegovih obveznosti po tej pogodbi izdala potrdilo o poravnavi obveznosti iz naslova komunalnega prispevka.

6. člen

(1) Investitor je zaradi priključitve nove komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo in zaradi bremenitve že zgrajene komunalne opreme dolžan plačati ustrezni del komunalnega prispevka, odmerjen z odločbo Mestne občine na podlagi odloka.

(2) Pogodbeni stranki ugotavljata, da komunalni prispevek iz prejšnjega odstavka po posamezni vrsti znaša:

OPREMA	KOMUNALNI PRISPEVEK
Cestno omrežje	1.496.322,39 EUR
Vodovodno omrežje	360.679,13 EUR
Kanalizacijsko omrežje	530.257,80 EUR
Plinovodno omrežje	141.087,94 EUR
Javne površine	82.260,33 EUR
SKUPAJ	2.610.607,59 EUR

(3) Odločba Skupne občinske uprave Maribor, št. 3504-337/2025-2, z dne 27. 10. 2025 je sestavni del pogodbe.

7. člen

(1) komunalni prispevek, ki ga je investitor dolžan plačati po tej pogodbi, je enak razliki zneska pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in zneska komunalne nove opreme po posamezni vrsti komunalne opreme (31. člen Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka – UPOSZOPOKP)

(2) Pogodbeni stranki ugotavljata, da celotni komunalni prispevek, ki ga je Investitor dolžan plačati po tej pogodbi, znaša:

OPREMA	KOMUNALNI PRISPEVEK ZA OBSTOJEČO KOMUNALNO OPREMO	STROŠEK NOVE KOMUNALNE OPREME Z DDV	RAZLIKA OB UPOŠTEVANJU 31. ČLENA UPOSZOPOKP
Cestno omrežje	1.496.322,39 EUR	1.710.853,10 EUR	0,00 EUR
Vodovodno omrežje	360.679,13 EUR	378.613,58 EUR	0,00 EUR
Kanalizacijsko omrežje	530.257,80 EUR	660.417,84 EUR	0,00 EUR
Plinovodno omrežje	141.087,94 EUR	42.721,89 EUR	98.366,05 EUR
Oprema za ravnanje z odpadki	0,00 EUR	262.447,82 EUR	0,00 EUR
Javne površine	82.260,33 EUR	131.542,01 EUR	0,00 EUR
SKUPAJ			98.366,05 EUR

(3) Pogodbeni stranki ugotavljata, da s plačilom komunalnega prispevka Investitor ni plačal tudi stroškov dejanskega priklopa na komunalno opremo, ampak bo moral te storitve poravnati upravljalcem ob priklopu in po zneskih, ki mu jih bodo ti zaračunali.

IV. NADZOR GRADNJE

8. člen

(1) Investitor se zavezuje, da bo v zvezi z gradnjo komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, določil gradbeni nadzor v skladu s predpisi o graditvi objektov (nadzor Investitorja) ter kvalitativni nadzor upravljavcev komunalnih vodov skladno z določbami GZ-1. Stroške teh nadzorov krije Investitor.

(2) Investitor se obvezuje omogočiti nadzornemu organu Mestne občine izvajati nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s to pogodbo ter zakonodajo in izvedbo predaje komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe (nadzor Mestne občine). Investitor bo Mestni občini omogočil in dovolil nemoteno izvajanje nadzora ter je pri tem ne bo na noben način oviral ali ji to na kakršenkoli način onemogočal. Stroške lastnega nadzora krije Mestna občina.

(3) Investitor je dolžan upoštevati vse pripombe nadzornih organov iz prejšnjih odstavkov in odpraviti vse pomanjkljivosti, ki jih ugotovita. Neupoštevanje pripomb in ugotovitev kateregakoli od nadzornih organov po tem členu je podlaga za unovčenje finančnega zavarovanja za obseg in rok izvedbe del, kot je opredeljeno v tej pogodbi.

(4) V primeru pomanjkljivosti oziroma nepravilnosti pri gradnji je katerikoli od nadzornih organov po tem členu dolžan Investitorja pisno

pozvati na odpravo nepravilnosti oziroma pomanjkljivosti pri gradnji komunalne opreme in mu dati 30-dnevni rok za odpravo pomanjkljivosti oziroma nepravilnosti, ki teče od odpreme poziva. Za pisni poziv zadostuje sporočilo poslano po e-pošti predstavniku Investitorja.

(5) Svoj nadzorni organ bo Mestna občina določila naknadno in o tem pisno (v fizični ali elektronski obliki) obvestila predstavnika Investitorja. Nadzorni organ s strani Investitorja bo določen po uspešni izvedbi javnega naročila in bo po določitvi pisno (v fizični ali elektronski obliki) sporočen predstavniku Mestne občine.

V. GRADNJA IN PRENOS KOMUNALNE OPREME

9. člen

Investitor je dolžan pred začetkom gradnje komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, Mestno občino pisno (lahko po e-pošti predstavniku Mestne občine) obvestiti o pričetku del.

10. člen

(1) Investitor bo komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, gradil na lastnih nepremičninah in nepremičninah Mestne občine, kot so opredeljene v tej pogodbi.

(2) Mestna občina bo na nepremičninah po tej pogodbi, ki so v njeni lasti, Investitorju na njegove stroške podelila brezplačno pravico graditi v smislu 3. točke prvega odstavka 46. člena GZ-1 za čas gradnje in po potrebi zagotovila vse potrebno za njen vpis v zemljiško knjigo.

11. člen

(1) Investitor je dolžan za komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, pridobiti uporabno dovoljenje. Stroške pridobitve uporabnega dovoljenja v celoti krije Investitor.

(2) Mestna občina s to pogodbo Investitorja pooblašča za zastopanje v vseh upravnih postopkih za pridobitev uporabnega dovoljenja za komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe. Če bo za potrebe navedenih upravnih oziroma z njimi povezanih postopkov potrebno predložiti posebno pooblastilo, se Mestna občina zavezuje takšno pooblastilo Investitorju tudi podeliti.

12. člen

(1) Mestna občina se zavezuje, da bo po izgradnji komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, skladno z določbami te pogodbe in po izpolnitvi vseh obveznosti Investitorja v okviru svojih pristojnosti in veljavnih predpisov naredila vse potrebno, da bo Investitor komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, lahko nemudoma priklopil na obstoječo komunalno opremo, ki je v lasti Mestne občine.

(2) Investitor se zavezuje, da bo po končani gradnji in po pridobitvi vseh upravnih dovoljenj v zvezi s komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, zlasti pa uporabnega dovoljenja, komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, brezplačno prenesel v last in upravljanje Mestne občine.

(3) O primopredaji komunalne opreme bosta pogodbeni stranki sestavili primopredajni zapisnik, ki mora vsebovati zlasti popis komunalne opreme, ki se prenaša na Mestno občino, ter navedbo morebitnih očitnih stvarnih napak, morebitnih odstopanj zgrajene komunalne opreme od projektov za njeno izgradnjo ter odstopanj komunalne opreme od pogojev, določenih v tej pogodbi.

(4) Izvodu primopredajnega zapisnika iz prejšnjega odstavka mora Investitor priložiti:

- gradbeno dovoljenje za komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, z morebitnimi spremembami,
- uporabno dovoljenje za komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe,
- dva izvoda projekta izvedenih del,
- če gre za zahteven objekt tudi projekt obratovanja in vzdrževanja,
- projekt za vpis komunalne opreme v uradne evidence,
- dokazilo o zanesljivosti objekta s certifikati in drugimi dokazili o zanesljivosti izvedene komunalne opreme,
- garancije proizvajalcev,
- geodetski načrt novega stanja zemljišč po končani gradnji,
- pogodbo o brezplačnem prenosu lastninske pravice na zemljiščih, na katerih je zgrajena komunalna oprema in lastninske pravice, za zemljišča namenjena javnim površinam, na Mestno občino oziroma morebitne pogodbe o ustanovitvi služnosti za komunalno opremo v korist Mestne občine,
- finančno zavarovanje v skladu s to pogodbo in ZUreP-3.

(5) Investitor bo komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, na Mestno občino prenesel v roku 60 dni po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja. Mestna občina je komunalno opremo, zgrajeno skladno s to pogodbo in ob izpolnitvi pogojev, določenih v tej pogodbi in v enajstem odstavku 167. člena ZUreP-3, dolžna prevzeti najkasneje v roku 60 dni po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za to komunalno opremo.

(6) Investitor je dolžan pred primopredajo komunalne opreme po tej pogodbi izvesti parcelacijo Območja urejanja, na način, da bodo deli zemljišča, na katerih se nahaja oziroma po katerih poteka komunalna oprema, dobila samostojne parcelne številke. Če takšna parcelacija iz objektivnih razlogov ne bo mogoča, pa mora Investitor v zvezi s komunalno opremo po tej pogodbi v korist Mestne občine zagotoviti nepravo stvarno služnost izgradnje, postavitve, upravljanja in vzdrževanja komunalne infrastrukture za čas obratovanja te komunalne infrastrukture.

(7) Investitor je dolžan lastninsko pravico na komunalni opremi po tej pogodbi na Mestno občino prenesti tako, da na Mestno občino poleg lastninske pravice na samih objektih in napravah komunalne infrastrukture prenese tudi lastninsko pravico na zemljiščih, na

katerih je komunalna oprema postavljena oziroma po katerih poteka, oziroma v korist Mestne občine ustanovitvi nepravo stvarno služnost, kot je to določeno v prejšnjem odstavku.

(8) Pogodbeni stranki soglašata, da med komunalno opremo, ki bo predmet prenosa na Mestno občino, spadajo tudi zemljišča, na katerih so oziroma bodo javne površine in cesta.

(9) s sklenitvijo primopredajnega zapisnika po tej pogodbi se šteje, da je Investitor prenesel lastninsko pravico na vseh napravah in opremi ter drugih premičninah, ki sestavljajo komunalno opremo, ki je predmet te pogodbe, na Mestno občino. Zaradi zahtev Zakona o zemljiški knjigi – ZZK-1 bosta pogodbeni stranki prenos zemljišč uredili z ločeno pogodbo.

(10) Investitor je dolžan zagotoviti, da so prenosi komunalne opreme in naprav ter nepremičnin na Mestno občino po tej pogodbi za Mestno občino brezplačni.

13. člen

Investitor je dolžan ob prenosu komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, Mestni občini izročiti listine, potrjene s strani svojega nadzornega organa, s katerimi bo izkazal dejansko vgrajen material komunalne opreme.

14. člen

(1) Če se ob primopredaji komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, ugotovi, da je treba določena dela dokončati, da je treba odpraviti določene napake ali pomanjkljivosti ali da je treba določena dela izvesti ponovno, mora Investitor taka dela izvesti v najkrajšem možnem roku in na lastne stroške. Rok za izvedbo del po tej točki ne more biti daljši od 30 dni od primopredaje.

(2) Če Investitor ne izpolni svoje obveznosti iz prejšnjega odstavka, je Mestna občina upravičena dela naročiti pri drugih izvajalcih po lastni izbiri in na Investitorjeve stroške.

15. člen

Investitor bo zgrajeno komunalno infrastrukturo na Mestno občino prenesel na podlagi ločene pogodbe o brezplačnem prenosu zgrajene komunalne opreme in zemljišč ter ji predložil tudi finančno dokumentacijo s končnim obračunom (osmi odstavek 167. člena ZUreP-3). Investitor pri gradnji komunalne infrastrukture ne uveljavlja pravice do delnega ali celotnega odbitka DDV.

16. člen

Ker bo pod novo občinsko cesto potekala garaža naselja, bo Investitor na zemljišču, na katerem bo prihajalo do te kolizije, v korist Mestne občine ustanovil brezplačno nepravo služnost v javno korist za toliko časa, dokler bo na tem zemljišču potekala javna cesta. Tega zemljišča Investitor ne bo brezplačno prenašal na Mestno občino, ampak bo ostalo v njegovi lasti.

VI. ZAVAROVANJA OBVEZNOSTI

17. člen

Investitor bo izpolnitev svojih obveznosti po tej pogodbi zavaroval s kombinacijo meničnega in kavcijskega zavarovanja zavarovalnice (finančno zavarovanje).

18. člen

(1) Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti znaša 10 % vrednosti komunalne opreme po tej pogodbi (brez vrednosti zemljišč), ki znaša 2.960.840,80 EUR z DDV, zato je višina finančnega zavarovanja, ki je predmet te pogodbe, 296.084,08 EUR. V ta namen bo Investitor Mestni občini zagotovil pet bianko menic z menično izjavo, brezpogojnih in nepreklicno vnovčljivih na prvi poziv s klavzulo »brez protesta« s časovno veljavnostjo od njegove izdaje do poteka 60 dni od datuma pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za komunalno opremo.

(2) Če se pogodbeni stranki dogovorita o podaljšanju roka izgradnje komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, je Investitor dolžan zagotoviti podaljšanje instrumenta zavarovanja iz tega člena. Podaljšanje roka gradnje in instrumenta zavarovanja pogodbeni stranki dogovorita z aneksom k tej pogodbi.

(3) Finančno zavarovanje po tem členu je Mestna občina upravičena unovčiti v naslednjih primerih:

- če Investitor ne odpravi pomanjkljivosti pri gradnji po pozivu,
- če komunalna oprema, ki je predmet te pogodbe, ni zgrajena v skladu s to pogodbo,
- če Investitor najkasneje 30 dni pred potekom veljavnosti instrumenta zavarovanja iz tega člena Mestni občini ne dostavi novega instrumenta zavarovanja za znesek v enaki višini in z enako vsebino oziroma pogoji, če komunalna oprema še ni bila prenesena na Mestno občino.
- če Investitor najkasneje ob prenosu komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, Mestni občini ne izroči finančnega zavarovanja iz 19. člena te pogodbe.

(4) Investitor je dolžan instrument finančnega zavarovanja, opredeljen v tem členu, Mestni občini izročiti ob podpisu te pogodbe.

19. člen

(1) Finančno zavarovanje za odpravo napak v garancijskem roku znaša 5 % vrednosti zgrajene komunalne opreme z DDV, brez vključenih stroškov zemljišč, in v ta namen bo Investitor Mestni občini zagotovil kavcijsko zavarovanje zavarovalnice s časovno veljavnostjo treh let od prevzema komunalne opreme in pet bianko menic z menično izjavo, brezpogojnih in nepreklicno vnovčljivih na prvi poziv s klavzulo »brez protesta« za nadaljnji dve leti do poteka garancij po tej pogodbi.

(2) Mestna občina je finančno zavarovanje iz tega člena upravičena unovčiti, če se na komunalni opremi, ki je predmet te pogodbe, v garancijskem roku, ki znaša pet let od prevzema komunalne opreme s strani Mestne občine, pojavi kakršnakoli napaka, ki izvira iz same gradnje, vgrajenih materialov ali kakšnih drugih okoliščin na strani Investitorja ali izvajalca gradnje, napaka pa ni odpravljena v primernem roku po tem, ko Mestna občina zahteva odpravo napake.

(3) Investitor je dolžan finančno zavarovanje po členu, Mestni občini zagotoviti ob prenosu komunalne opreme, ki je predmet te pogodbe, v last in upravljanje Mestni občini.

20. člen

Vse stroške finančnih zavarovanj nosi Investitor.

VII. VELJAVNOST PROSTORSKIH AKTOV

21. člen

Mestna občina se s podpisom te pogodbe zaveže, da ne bo spreminjala prostorskega akta v delu ki ima vpliv na to pogodbo, ki je podlaga za investicijo po tej pogodbi, najmanj do dokončanja gradnje. Če Mestna občina na svojo pobudo spremeni prostorski akt tako, da sprememba vpliva na izvedbo investicije, odgovarja Investitorju za povzročeno škodo.

VIII. KONČNE DOLOČBE

22. člen

(1) Ta pogodba je nična, če pri njeni sklenitvi ali izvajanju kdo v imenu ali na račun investitorja, predstavniku, zastopniku uslužbencu ali funkcionarju mestne uprave, organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist:

- za pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je služnostnemu zavezancu ali organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene

koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku služnostnega zavezanca, uslužbencu ali funkcionarju mestne uprave, organa ali organizacije iz javnega sektorja, služnostnemu upravičencu ali investitorju ali njunemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

(2) Mestna občina bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prejšnjega odstavka te pogodbe ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali obvestila drugih organov glede njegovega domnevnega nastanka, pričela z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena, oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

23. člen

(1) Pogodbeni stranki imenujeta svoja predstavnika za izvedbo te pogodbe, ki sta:

- za Mestno občino: Andraž Mlaker, vodja Urada za komunalo, promet in prostor,
- za Investitorja: Blaž Češka, Področni sekretar v investicijskem sektorju.

(2) Katerakoli pogodbeni stranka lahko določi drugega predstavnika za izvedbo te pogodbe ali določi dodatnega tako, da nasprotno stranko pisno obvesti o novem pooblaščenju. Pisno obvestilo je lahko poslano tudi po e-pošti.

24. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore iz te pogodbe najprej poskušali rešiti sporazumno in po mirni poti. Če v roku 30 dni po priporočenem pisnem pozivu nasprotni pogodbeni stranki ne pride do sporazumne rešitve spora, lahko katerakoli od strank spor predloži v reševanje pristojnemu sodišču.

25. člen

(1) Ta pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih vsaka pogodbeni stranka prejme dva izvoda.

(2) Spremembe te pogodbe veljajo le v primeru, da so dogovorjene v obliki pisnega dodatka k tej pogodbi, ki ga podpišeta obe pogodbeni stranki.

(3) Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Št. pogodbe: _____/2025

V Mariboru, _____

MESTNA OBČINA MARIBOR



(Aleksander, Saša Arsenovič, župan)

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE,
javni sklad

(Črtomir Remec, predsednik uprave)

12-01-2026

LJUBLJANA, 23.12.2025
ŠTEV.: 35101-26/2025

Priloga:

- Odločba skupne občinske uprave Maribor o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo opremo, št. 3504-337/2025-2, z dne 27. 10. 2025.



a

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD	
DATUM PREJEMA:	29 -10- 2025
REFERENT:	BCPK
ŠTEVILKA:	35101-35/2017-79
ŠTEVILO PRILOG:	- 106462988

Številka: 3504-337/2025-2
Datum: 27. 10. 2025

Skupna občinska uprava Maribor, Skupna služba urejanja prostora (v nadaljevanju: organ) na podlagi 226. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25), Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/2019) in 18. člena Odloka o ustanovitvi Skupne občinske uprave Maribor (MUV, št. 21/19, 1/21, 21/22) v upravni zadevi odmere komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca Stanovanjski sklad RS, Javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa predsednik uprave Črtomir Remec, izdaja naslednjo

ODLOČBO

1. Zavezancu Stanovanjskemu skladu RS, Javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, se odmeri komunalni prispevek v višini **2.610.607,59 EUR** (z besedo: dva milijona šeststo deset tisoč šeststo sedem evrov devetinspetdeset centov) za obremenitev obstoječe komunalne opreme v zvezi z **novogradnjo 15 večstanovanjskih stolpičev, s skupno podzemno garažo, vrtcem z zakloniščem, javnim programom ter pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo**, na zemljiščih s parc. št. 760/2, 767/6, 767/9, 767/7, 767/8, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/17, 786/18, 786/19, vse k.o. 681 – Pobrežje.
2. Zavezanka bo namesto Mestne občine Maribor zgradila novo komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi in jo nato brezplačno predala občini, o čemer bosta sklenili ustrezno pogodbo o komunalnem opremljanju, zato se komunalni prispevek plača samo v višini **98.366,05 EUR** (z besedo: osemindeset tisoč tristo šestdeset evrov pet centov), na transakcijski račun Mestne občine Maribor, IBAN št. **SI56 0127 0470 6223 347** (prihodki od komunalnih prispevkov), s sklicem (referenco): **11 75698-7141050**, namen nakazila: plačilo komunalnega prispevka. V preostalem se šteje za poravnan.
3. Komunalni prispevek v znesku 2.512.241,54 EUR (z besedo: dva milijona petsto dvanajst tisoč dvesto enainštirideset evrov štiriinspetdeset centov) se šteje za **poravnan najdlje do roka za dokončanje gradnje komunalne opreme, navedenega v pogodbi o opremljanju**. Mestna občina Maribor bo ponovno odločila o komunalnem prispevku po izvedenih delih in končnem obračunu količin na podlagi potrjene knjige obračunskih izmer.
4. Posebni stroški v tem postopku niso nastali.

O b r a z l o ž i t e v :

Zavezanec Stanovanjski sklad RS, Javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa predsednik uprave Črtomir Remec, je dne 20. 10. 2025 vložil zahtevo za odmero komunalnega prispevka v zvezi z novogradnjo 15 večstanovanjskih stolpičev, s skupno podzemno garažo, vrtcem z zakloniščem, javnim programom ter pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, na zemljiščih s parc. št. 760/2, 767/6, 767/9, 767/7, 767/8, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/17, 786/18, 786/19, vse k.o. 681 – Pobrežje. Zahtevi za odmero komunalnega prispevka je investitor priložil DGD, izdelano pri Reichenberg arhitektura d.o.o., št. 190501, december 2024, čistopis april 2025. Iz priložene dokumentacije in javno dostopnih podatkov so tako razvidni vsi podatki, potrebni za odmero komunalnega prispevka.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) v 226. členu določa,

da je komunalni prispevek obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanka ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljevanju: zavezanec) zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Komunalni prispevek je komunalni prispevek za novo komunalno opremo in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Uporaba komunalne opreme je uporaba tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil. Za priključitev na komunalno opremo se šteje tudi posredna priključitev na komunalno opremo preko priključkov obstoječih objektov. Plačilo komunalnega prispevka je pogoj za priključitev objekta na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma začetek uporabe posamezne vrste komunalne opreme. Pristojni izvajalec gospodarske javne službe priključi objekt na posamezno vrsto komunalne opreme, ko pridobi potrdilo občine o poravnanih obveznostih plačila komunalnega prispevka. Ne glede na prejšnji odstavek lahko pristojni izvajalec gospodarske javne službe v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča priključi objekt na komunalno opremo tudi preden so poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka, če se občina in zavezanec dogovorita o drugačnih možnostih plačila komunalnega prispevka. S plačilom komunalnega prispevka niso poravnani stroški graditve tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Občina vodi evidenco plačil komunalnih prispevkov 20 let. Za objekt, za katerega je plačan komunalni prispevek, se vodijo najmanj podatki o komunalni opremi, za katero je bil odmerjen komunalni prispevek, ter podatki o površini gradbene parcele, bruto tlorisni površini in namembnosti objekta. V skladu z 230. členom ZUreP-3 se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmeri z uporabo podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Te podlage je za svoje območje Mestna občina Maribor v skladu z zakonom določila v Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/2019; v nadaljevanju: Odlok) in Uredbi o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19; v nadaljevanju: Uredba). Izračun odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se opravi v skladu z določili Odloka ter 29. in 30. člena Uredbe. Komunalni prispevek za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme se izračuna po naslednji enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}}(i) = ((A_{GP} \times C_{p0}(i) \times D_{p0}) + (A_{STAVBA} \times C_{t0}(i) \times D_{t0} \times F_n)) \times p_{sz}(i)$$

Zgornje oznake pomenijo:

- $KP_{\text{obstoječa}}(i)$: znesek dela komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme
- A_{GP} : površina gradbene parcele stavbe,
- $C_{p0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 gradbene parcele stavbe,
- D_{p0} : delež gradbene parcele stavbe pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- A_{STAVBA} : bruto tlorisna površina stavbe,
- $C_{t0}(i)$: stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na m^2 bruto tlorisne površine objekta,
- D_{t0} : delež površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,
- F_n : faktor namembnosti objekta glede na njegov namen uporabe,
- $p_{sz}(i)$: prispevna stopnja zavezanca za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme (%),
- i : posamezna vrsta obstoječe komunalne opreme.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu, se izračuna kot seštevek zneskov komunalnih prispevkov za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme po enačbi:

$$KP_{\text{obstoječa}} = \sum KP_{\text{obstoječa}}(i),$$

pri čemer je $KP_{\text{obstoječa}}$ znesek komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se odmeri zavezancu.

Stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere (5. člen Odloka):

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Stroški na enoto mere (EUR/m ²)	
	$C_{p_o(i)}$	$C_{t_o(i)}$
Cestno omrežje	24,00	30,01
Vodovodno omrežje	6,11	7,05
Kanalizacijsko omrežje	9,61	10,01
Vročevod	6,21	5,44
Plinovod	2,28	2,82
Javne površine	0,70	2,00

Razmerje med deležem gradbene parcele stavbe D_{p_o} in deležem površine objekta D_{t_o} je določeno v 9. členu Odloka in znaša: $D_{p_o} = 0,5$ in $D_{t_o} = 0,5$. Faktorji namembnosti objekta so določeni v 11. členu Odloka. Faktor namembnosti za tri in večstanovanjske stavbe (CC-SI 11220) znaša 1, za stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (CC-SI 11301) in stavbe splošnega družbenega pomena (CC-SI 12630) znaša 0,5, za stavbe za storitvene dejavnosti (CC-SI 12304) in garažne stavbe (CC-SI 12420) pa znaša 1,3. Prispevne stopnje $psz(i)$ zavezanca za posamezne vrste komunalne opreme so določene z osmim odstavkom 25. člena Uredbe in znašajo za vse vrste komunalne opreme 100 %.

Investitor Stanovanjski sklad Republike Slovenije, namerava zgraditi stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje Maribor s 15 večstanovanjskimi stolpiči, v katerih bo skupaj 439 stanovanj, s skupno podzemno garažo, vrtcem z zakloniščem, javnim programom in pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stolpiči bodo urejeni v petih nizih (A, B, C, D, E) s po tremi stolpiči. Stolpiči so različnih višin, etažnosti od P+2 do P+6. Dva stolpiča bosta namenjena oskrbovanim stanovanjem, namenjenim starejšim, ostali stolpiči pa običajnim stanovanjem, pretežno namenjenim družinam. Dva stolpiča v južnem delu naselja (A1 in A2) bosta povezana s pritlično lamelo v enoten objekt, v katerega pritličju bo vrtec s šestimi oddelki, v kletni etaži pa je predvideno tudi zaklonišče, ki pripada vrtcu. Pod vsemi stolpiči bo skupna kletna garažna hiša v eni kletni etaži, ki bo povezovala vse objekte, s dvema uvozno-izvoznima klančinama. V kletih bodo tudi servisni prostori in shrambe stanovanj. Za izvedbo stanovanjskega naselja je bil sprejet OPPN za EUP Po 6-S.

V območju novega stanovanjskega naselja je predvidena izgradnja novih komunalnih vodov za oskrbo predvidenih objektov. Komunalni vodi se bodo priključevali na obstoječo infrastrukturo v bližini območja obdelave. Naselje se priključuje na vodovod, fekalno kanalizacijo, plinovod, električno in telekomunikacijsko omrežje. Odvajanje meteoritnih vod bo urejeno z lokalnimi ponikovalnicami. Plinovod je namenjen vršnim potrebam po toplotni energiji, primarna toplotna energija pa se zagotavlja s toplotnimi črpalkami voda-voda na sami parceli z dvema črpališčema (na SZ robu parcele) in dvema ponikovalnicama (na JV robu parcele).

V skladu z določilom četrtega odstavka 232. člena ZUreP-3, se komunalni prispevek ne odmerja, če občina z investitorjem sklene pogodbo o opremljanju v skladu s 167. členom tega zakona. Če investitor in občina skleneta pogodbo o opremljanju za gradnjo komunalne opreme, ki ni predvidena v programu opremljanja, se pripadajoči del komunalnega prispevka za posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme določi ob smiselni uporabi prvega odstavka 31. člena Uredbe.

Obrračunska površina prispevka je določena na osnovi priložene dokumentacije, iz katere izhaja, da bo posamezna enota priključena na oziroma uporabljala javne ceste, javni vodovod, javno kanalizacijo, javni plinovod in javne površine, z velikostjo gradbene parcele (GP) in bruto tlorisno površino (BTP) ter deležih po namembnosti, kot sledi:

GP1: 8.104,42 m² (objekti E1, E2, E3, KE), BTP1: 12.988,30 m²

[illegible]

[illegible]

GP4: 6.997,70 m² (objekti C1, C2, C3, KC), BTP4: 12.594,30 m²

										Komunalni prispevek (€)
Vrsta komunalne opreme	A _{GP} (m ²)	Cp _o (i) (€/m ²)	Dp _o	A _{STAVBA}	Ct _o (i)(€/m ²)	Dt _o	F _n	psz(i) v %	delež v %	KP _{objekta} (i)
Cestno omrežje - garaža	6.997,70	24	0,5	12.594,30	30,01	0,5	1,3	100	19,77	65.170,44
Cestno omrežje - večstan.	6.997,70	24	0,5	12.594,30	30,01	0,5	1	100	80,23	218.987,68
Vodovodno omrežje - garaža	6.997,70	6,11	0,50	12.594,30	7,05	0,50	1,30	100	19,77	15.636,36
Vodovodno omrežje - večstan.	6.997,70	6,11	0,50	12.594,30	7,05	0,50	1,00	100	80,23	52.769,58
Kanalizacijsko omrežje - garaža	6.997,70	9,61	0,50	12.594,30	10,01	0,50	1,30	100	19,77	22.847,94
Kanalizacijsko omrežje - večstan.	6.997,70	9,61	0,50	12.594,30	10,01	0,50	1,00	100	80,23	77.549,05
Plinovodno omrežje - garaža	6.997,70	2,28	0,50	12.594,30	2,82	0,50	1,30	100	19,77	6.141,10
Plinovodno omrežje - večstan.	6.997,70	2,28	0,50	12.594,30	2,82	0,50	1,00	100	80,23	20.647,46
Javne površine - garaža	6.997,70	0,70	0,50	12.594,30	2,00	0,50	1,30	100	19,77	3.721,07
Javne površine - večstan.	6.997,70	0,70	0,50	12.594,30	2,00	0,50	1,00	100	80,23	12.069,40
										495.540,09

GP5: 7.841,19 m² (objekti B1, B2, B3, KB), BTP5: 14.028,00 m²

										Komunalni prispevek (€)
Vrsta komunalne opreme	A _{GP} (m ²)	Cp _o (i) (€/m ²)	Dp _o	A _{STAVBA}	Ct _o (i)(€/m ²)	Dt _o	F _n	psz(i) v %	delež v %	KP _{objekta} (i)
Cestno omrežje - garaža	7.841,19	24	0,5	14.028,00	30,01	0,5	1,3	100	21,98	80.827,38
Cestno omrežje - večstan.	7.841,19	24	0,5	14.028,00	30,01	0,5	1	100	78,02	237.636,76
Vodovodno omrežje - garaža	7.841,19	6,11	0,50	14.028,00	7,05	0,50	1,30	100	21,98	19.394,74
Vodovodno omrežje - večstan.	7.841,19	6,11	0,50	14.028,00	7,05	0,50	1,00	100	78,02	57.269,44
Kanalizacijsko omrežje - garaža	7.841,19	9,61	0,50	14.028,00	10,01	0,50	1,30	100	21,98	28.343,23
Kanalizacijsko omrežje - večstan.	7.841,19	9,61	0,50	14.028,00	10,01	0,50	1,00	100	78,02	84.173,48
Plinovodno omrežje - garaža	7.841,19	2,28	0,50	14.028,00	2,82	0,50	1,30	100	21,98	7.616,57
Plinovodno omrežje - večstan.	7.841,19	2,28	0,50	14.028,00	2,82	0,50	1,00	100	78,02	22.406,12
Javne površine - garaža	7.841,19	0,70	0,50	14.028,00	2,00	0,50	1,30	100	21,98	4.611,58
Javne površine - večstan.	7.841,19	0,70	0,50	14.028,00	2,00	0,50	1,00	100	78,02	13.085,84
										555.365,16

GP6: 10.730,18 m² (objekti A1, A2, A3, KA), BTP6: 15.004,10 EUR

Vrsta komunalne opreme	A_{GP} (m ²)	$Cp_o(i)$ (€/m ²)	Dp_o	A_{STAVBA}	$Ct_o(i)$ (€/m ²)	Dt_o	F_n	psz(i) v %	delež v %	Komunalni prispevek (€)
										KP _{obstoječa} (i)
Cestno omrežje - garaža	10.730,18	24	0,5	15.004,10	30,01	0,5	1,3	100	16,14	68.020,36
Cestno omrežje - večstan.	10.730,18	24	0,5	15.004,10	30,01	0,5	1	100	69,46	245.818,02
Cestno omrežje - neprofitna	10.730,18	24,00	0,50	15.004,10	30,01	0,50	0,50	100	14,40	34.751,58
Vodovodno omrežje - garaža	10.730,18	6,11	0,50	15.004,10	7,05	0,50	1,30	100	16,14	16.388,07
Vodovodno omrežje - večstan.	10.730,18	6,11	0,50	15.004,10	7,05	0,50	1,00	100	69,46	59.506,49
Vodovodno omrežje - neprofitna	10.730,18	6,11	0,50	15.004,10	7,05	0,50	0,50	100	14,40	8.528,46
Kanalizacijsko omrežje - garaža	10.730,18	9,61	0,50	15.004,10	10,01	0,50	1,30	100	16,14	24.078,09
Kanalizacijsko omrežje - večstan.	10.730,18	9,61	0,50	15.004,10	10,01	0,50	1,00	100	69,46	87.973,89
Kanalizacijsko omrežje - neprofitna	10.730,18	9,61	0,50	15.004,10	10,01	0,50	0,50	100	14,40	12.831,30
Plinovodno omrežje - garaža	10.730,18	2,28	0,50	15.004,10	2,82	0,50	1,30	100	16,14	6.413,22
Plinovodno omrežje - večstan.	10.730,18	2,28	0,50	15.004,10	2,82	0,50	1,00	100	69,46	23.191,43
Plinovodno omrežje - neprofitna	10.730,18	2,28	0,50	15.004,10	2,82	0,50	0,50	100	14,40	3.284,68
Javne površine - garaža	10.730,18	0,70	0,50	15.004,10	2,00	0,50	1,30	100	16,14	3.754,31
Javne površine - večstan.	10.730,18	0,70	0,50	15.004,10	2,00	0,50	1,00	100	69,46	13.030,46
Javne površine - neprofitna	10.730,18	0,70	0,50	15.004,10	2,00	0,50	0,50	100	14,40	1.621,10
										609.191,46

Komunalni prispevek, ki je odmerjen za nameravan poseg zavezanke na parc. št. 760/2, 767/6, 767/9, 767/7, 767/8, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/17, 786/18, 786/19, vse k.o. 681 – Pobrežje, tako skupaj znaša 2.610.607,59 EUR oziroma za vsako vrsto komunalne opreme posebej:

Vrsta obstoječe komunalne opreme	Vrednost KP
Cestno omrežje	1.496.322,39
Vodovodno omrežje	360.679,13
Kanalizacijsko omrežje	530.257,80
Plinovodno omrežje	141.087,94
Javne površine	82.260,33

Iz ocenjene vrednosti stroškov izgradnje komunalne opreme soseske Novo Pobrežje Maribor, ki jo je predložil zavezanec, izhaja rekapitulacija stroškov za izgradnjo komunalne opreme v višini 3.212.881,40 EUR (z DDV) oziroma za vsako vrsto komunalne opreme posebej:

Vrsta komunalne opreme	Vrednost izgradnje
Cestno omrežje	1.737.138,26
Vodovodno omrežje	378.613,58
Kanalizacijsko omrežje	660.417,84
Plinovodno omrežje	42.721,89
Javne površine (in ravnanje z odpadki)	393.989,83

Zavezanec in Mestna občina Maribor morata zato skleniti ustrezno pogodbo o opremljanju, da bo investitor namesto občine zgradil komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini. Uredba v 19. členu določa, da če občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju za komunalno opremo, se pri odmeri komunalnega prispevka zaradi graditve objekta vlaganja investitorja v novo komunalno opremo, ki so bila dogovorjena s pogodbo o opremljanju, upoštevajo kot že poravnani komunalni prispevek. Pri tem je treba upoštevati naslednje:

- dokler investitor ne izvede vse komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju, se šteje, da je komunalni prispevek poravnan najdlje do roka za dokončanje gradnje komunalne opreme, navedenega v pogodbi o opremljanju,
- po izgradnji komunalne opreme iz pogodbe o opremljanju se šteje, da je komunalni prispevek poravnan, če investitor izvede komunalno opremo v celotnem obsegu, navedenem v pogodbi o opremljanju, in občina to komunalno opremo tudi prevzame.

Razlika v odmerjenem komunalnem prispevku za javno plinovodno omrežje in ocenjeni vrednosti investitorja za izgradnjo nove opreme v znesku **98.366,05 EUR** ostane za plačilo. S plačilom zneska komunalnega prispevka zavezanec pridobi pravico do izstavitve potrdila o plačanem komunalnem prispevku, ki ga mora predložiti upravnemu organu pred izdajo gradbenega dovoljenja. Mestna občina Maribor bo ponovno odločila o komunalnem prispevku po izvedenih delih in končnem obračunu količin na podlagi potrjene knjige obračunskih izmer, kot je določeno v 3. točki izreka, hkrati pa se zavezanec obvezuje, da v kolikor gradbeni stroški izgradnje nove komunalne opreme ne bodo presegali izračunanega komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, bo poravnal novo odmerjeni komunalni prispevek.

Taksa za vlogo in to odločbo v znesku 18,10 EUR po tarifni številki 3 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš) je plačana, posebni stroški postopka organu in stranki pa niso nastali. Na podlagi navedenega je, v skladu z določili 18. člena Odloka o ustanovitvi Skupne občinske uprave Maribor (MUV, št. 21/19, 1/21, 21/22), organ odločil, kot je navedeno v izreku te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dopustna pritožba v 15 dneh od dneva njenega prejema. Pritožbo je treba vložiti pisno ali podati ustno na zapisnik pri Skupni občinski upravi Maribor, Skupna služba urejanja prostora, Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor. O pritožbi odloča župan Mestne občine Maribor. Po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah znaša upravna taksa za pritožbo 18,10 EUR.

Postopek vodil:
Mag. Špela LESNIK, univ. dipl. inž. arh.



VODJA SOU
Mag. Zorica ZAJC KVAS

Vročiti:

- Stanovanjski sklad RS, Javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana / osebna vročitev

Poslati:

- Mestna občina Maribor: gp.mom@maribor.si