



Občina Komen

Odbor za gospodarstvo, okolje in prostor ter gospodarske javne službe (v mandatnem obdobju 2022 – 2026)

Številka: 011-0005/2023-32

Datum: 27. 11. 2024

ZAPISNIK

10. seje Odbora za gospodarstvo, okolje in prostor ter gospodarske javne službe v mandatnem obdobju 2022-2026, ki je potekala skupno z Odborom za kmetijstvo, turizem, medobčinske in mednarodne odnose, v sejni sobi Občine Komen, Komen 86, 6223 Komen, dne 20. 11. 2024.

Začetek ob 17:00

Prisotni:

- Člani odbora: Bojan Žlebnik (predsednik), David Zega, Ivo Kobal, Tomaž Zver, Andrej Malgaj
- Občinska uprava: župan mag. Erik Modic, Andrejina Nardin, Boštjan Frančeškin, Denis Ostrouška

Opravičeni: /

Ostali prisotni:

- *člani Odbora za kmetijstvo, turizem, medobčinske in mednarodne odnose:* Marko Bandelli (predsednik), Damjan Grmek, Adrijana Konjedič, Evgen Kavčič, Miroslav Prodnik,
- *občinski svetniki:* Goran Živec, Jožef Strnad,
- *povabljeni:* Dejan Jančar (predsednik VS Tomačevica), Miloš Kos (predsednik VS Kobdilj), Karmen Rodman (direktorica - Ora d.o.o.), Helena Kosmina (ORA d.o.o.).

Predlagani dnevni red:

1. **Otvoritev seje in ugotovitev sklepčnosti,**
2. **Določitev in potrditev dnevnega reda,**
3. **Pregled in potrditev zapisnika 9. seje odbora,**
4. **Poročilo o napredovanju opravil na postopku OPN do 31.10.2024;**
5. **Poročilo u uresničitvi sklepov 9. točke zapisnika 9. seje odbora;**
6. **Poročilo na 10. točko zapisnika 9. seje odbora za gospodarstvo na katerem je bilo sklenjeno, da bi občina dejansko razmišljala v smer o subvencioniranju oz. finančni pomoči za pripravo OPPN-jev;**
7. **Poročilo o SKLEPU št. 16 zapisnika 11. redne seje občinskega sveta da Občinska uprava do naslednje seje občinskega sveta pripravi predlog spremembe občinskega odloka o NUSZ, v katerem se jasno opredeli pravila za identifikacijo nezazidanih stavbnih zemljišč in pravična pravila za izračun NUSZ na nezazidanih stavbnih zemljiščih na osnovi na novo vzpostavljene javne evidence;**
8. **Imenovanje strokovne komisije s stani svetnikov in podjetja LOCUS-poročilo;**
9. **Sprememba bonitetnih ocen;**
10. **Poročilo ORA Krasa in Brkinov za tekoče leto in plan dela za leto 2025;**
11. **Predlog odloka o proračunu občine Komen za leto 2025 – 1. obravnava;**
12. **Razno.**

Ad 1. Otvoritev seje in ugotovitev sklepčnosti.

Navzoče pozdravi predsednik odbora za kmetijstvo in turizem, ki pove da seja poteka združeno z odborom za gospodarstvo. Posebej pozdravi novega člana odbora za gospodarstvo g. Andreja Malgaja. S strani predsednikov je bilo ugotovljeno, da so na seji prisotni vsi člani odborov, s čimer je zagotovljena sklepčnost obeh odborov. Sejo je po dogovoru vodil predsednik odbora za turizem Marko Bandelli.

Ad 2. Določitev in potrditev dnevnega reda.

Predsednik odbora pove, da je bil s strani župana obveščen, da bo potrebno 4. točko dnevnega reda umakniti zato je preveril ali ta informacija drži in je potrebno točko umakniti iz dnevnega reda. Ugotovljeno je bilo, da točka ostaja na dnevnem redu zato sta odbora soglasno potrdila predlagani dnevni red.

SKLEP: Odbora dnevni red soglasno potrđita.

Ad 3. Pregled in potrditev zapisnika 9. seje odbora.

Na zapisnik 9. seje odbora s strani članov odbora ni bilo pripomb.

SKLEP: Zapisnik 9. seje odbora se potrđi.

Sklep je bil soglasno sprejet.

Ad 4. Poročilo o napredovanju opravil na postopku OPN do 31.10.2024.

Marko Bandelli je prosil Andrejino, da predstavi četrto točko dnevnega reda.

Andrejina Nardin je prisotnim povedala, da je s predsednikom Odbora za gospodarstvo, Bojanom Žlebnikom dogovorjeno, da bo predstavitev Urbanističnih zasnov za Komen in Štanjel ter strokovnih podlag za poselitev s strani Locusa d.o.o., v četrtek dne 28. 11. 2024 ob 15.00 uri, ter da bo članom odbora za gospodarstvo (komisiji) poslano vabilo. Pojasnjeno je bilo, da ta točka ni poročanje o opravilih na OPN-ju, ampak seznanitev o predstavitvi izdelanega gradiva. Na vprašanje ali je predstavitev za širšo javnost je Andrejina pojasnila, da je mišljeno le za komisijo za OPN (Odbor za gospodarstvo), kot je bila že izvedena v mesecu septembru. Bojan Žlebnik je izrazil mnenje, da ni najboljše, da je predstavitev dan po seji občinskega sveta, na kateri bi morali poročati o izdelavi OPN-ja ter povedal, da bi bilo potrebno prejeti prej gradivo. Marko Bandelli je bil mnenja, da je ura prezgodnja predlagal je, da je predstavitev v sredo 4.12.2024 ob 17.uri ter da se predhodno pošlje gradivo v pregled, s čimer so se prisotni v razpravi strinjali.

SKLEP:

Predstavitev UZ Komen in Štanjel ter strokovnih podlag za poselitev naj se izvede v sredo 4. 12. 2024 ob 17.00 uri. Predhodno naj se v pregled pošlje gradivo članom obema odboroma (za kmetijstvo in gospodarstvo) in vsem svetnikom.

Sklep je bil soglasno sprejet.

Ad 5. Poročilo uresničitvi sklepov 9. točke zapisnika 9. seje odbora.

Marko Bandelli je predal besedo predsedniku Odbora za gospodarstvo Bojanu Žlebniku, ki je prisotnim prebral tri sklepe sprejete na 9. seji odbora za gospodarstvo. Vprašal je ali je bilo s strani občine kaj narejeno.

Andrejina Nardin je povedala, da ji je direktor Iztok Felicjan sporočil, da so bili sklepi poslani ter da zaradi njegove odsotnosti ona poroča o tej točki.

V razpravi so prisotni izrazili dvom, da so bili sklepi poslani, zato je bil predlagan naslednji sklep.

Na glasovanje je bil dan naslednji sklep, ki je bil soglasno sprejet.

SKLEP:

Občinska uprava naj pošlje potrdilo o poslanih sklepih predsedniku odbora in ga v bodoče sproti obvešča o oddanih dopisih.

Sklep je bil soglasno, s 5 glasovi ZA sprejet.

Ad 6. Poročilo na 10. točko zapisnika 9. seje odbora za gospodarstvo na katerem je bilo sklenjeno, da bi občina dejansko razmišljala v smer o subvencioniranju oz. finančni pomoči za pripravo OPPN-jev.

Predsednik odbora Bojan Žlebnik je uvodoma pojasnil, da je Ivo Kobal podal predlog, da bi se vrnilo komunalni prispevek za tiste ki morajo izdelati OPPN-je, ter da je Goran Živec že pojasnil, da to ni možno, možno pa bi bilo zadevo rešiti na drugačen način. Povedal je, da je bilo zaprošeno, da občina pripravi predlog in prosil Andrejino za pojasnilo.

Andrejina Nardin je povedala, da se spreminja Pravilnik o subvencijah mladim in mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v Občini Komen (v nadaljevanju Pravilnik) in da bo več povedal župan Erik Modic ko pride na odbor ker sama ni sodelovala pri njegovi pripravi.

Goran Živec je pojasnil, da se bo v Pravilnik dodalo, da se lahko poleg ostalih vsebin, sofinancira tudi strošek OPPN-ja. Pri komunalnem prispevku namreč ne more biti vrnjen ker ni zakonske podlage, lahko pa je povrnjen kot subvencija za mlade družine.

Andrejina Nardin je povedala, da je pri sosednjih občinah preverila ali sofinancirajo izdelavo vseh OPPN-jev. Občine gredo v izdelavo OPPN-jev kjer je izkazan javni interes, na območjih stanovanjskih stavb na privatnih parcelah pa ne. To bi bil npr. OPPN v Štanjelu (Ograde) pri pošti ali Grofovska (pri nogometnem igrišču), ki je že v izdelovanju.

Goran Živec je pojasnil, da ni dvoma o izkazanem javnem interesu, izkazan je že s tem, da imamo sprejet Pravilnik.

Ivo Kobal pove, da so na območjih OPPN-jev večinoma stari ljudje in sprašuje ali bo moral on in ostali parcelo pripisati na otroke. Goran Živec pojasni, da ne, ter da je le potrebno izkazati pravico graditi.

Po prihodu župana Erika Modica na sejo odbora, ga je Bojan Žlebnik prosil, da obrazloži rešitev za pomoč pri pripravi OPPN-jev.

Erik Modic je pojasnil, da je predvidena dopolnitev Pravilnika, ki določa pogoje pod katerimi lahko dobijo mlade družine pomoč. Dodal bi se dodaten pogoj in sicer, če so imeli dodatne stroške za izdelavo OPPN-ja. V tem primeru bi se pomoč ustrezno povečala. Družina bo dobila subvencijo, neodvisno od velikosti hiše.

Goran Živec je povedal, da je 9.9.2024 na občino poslal predlog dopolnitve pravilnika in sicer, da se povrne stroške do maksimalnega odmerjenega zneska komunalnega prispevka. Povedal je, da je predlog poslal tudi predsedniku Odbora za negospodarstvo Urbanu Grmeku Masiču.

Župan Erik Modic je povedal, da se mu zdi nepravilno, da bi investitorji dobivali različne višine subvencij, odvisno od velikosti stanovanjske stavbe. Navedel je primer enega od objektov v Kobdilju, kjer je komunalni prispevek znašal 60.000 EUR. Nepravilno se mu zdi, da bi nekdo drug dobil le 5000 EUR. Glede na to, da mladi rešujejo prvi stanovanjski problem, je mnenja, da naj vsi dobijo enako. Povedal je tudi, da občina nima sredstev za vračilo visokih zneskov.

Ivo Kobal je menil, da je predlog Gorana Živca pravilen. Po njegovem mnenju v novem OPN-ju ne bi smeli imeti območij OPPN-jev in bi moral Locus na teh območjih narediti regulacijske načrte.

Marko Bandelli je podal mnenje, da se občini verjetno splača narediti OPPN in odmeriti komunalni prispevek, lahko pa investitorji naredijo OPPN in so oproščeni komunalnega prispevka.

Goran Živec je podrobneje pojasnil njegov predlog, in sicer da je subvencije le toliko, kolikor je strošek OPPN-ja, če je ta nižji od komunalnega prispevka.

Župan Erik Modic je predlagal, da predlog pravilnika obravnava komisija za mlade.

Ivo Kobal je Marku Bandelliju pojasnil, da je v izdelavi delnega OPPN-ja. Predlaga, da odbor sprejme sklep kot ga je predlagal Goran Živec.

Na vprašanje Marka Bandellija kakšno je stališče občine, Erik Modic odgovarja, da je občina pripravila osnutek novelacije pravilnika, ki določa, da vsi dobijo enak pribitek ne glede na višino komunalnega prispevka.

Tomaž Zver je bil mnenja, da se mu zdi bolj pravičen predlog župana, vsak dobi enako subvencijo, oba bosta reševala problem OPPN-ja na območju.

Andrej Malgaj pove, da je naloga občine, da zagotovi pogoje za gradnjo. Po njegovem mnenju bo s subvencioniranjem prišlo le do zamika financiranja. Njegovo mnenje je tudi, da bodo ljudje lahko hitreje gradili, če bo občina sama pristopila k sprejemanju OPPN-jev. Pove, da se mu zdi predlog župana dober, ter da ga je Goran le razširil.

Na mnenje Marka Bandellija, da je predlog omejen na malo družino in bi ga bilo potrebno razširiti je Goran Živec ponovno pojasnil, da zaenkrat ne more biti drugače, ker je vezano na mlado družino, to je starost do 34 let. Za vrnitev komunalnega prispevka pa ni pravne osnove.

Po zaključeni razpravi je Bojan Žlebnik na glasovanje dal naslednji sklep.

SKLEP:

Odbor za negospodarstvo in družbene dejavnosti naj obravnava predlog, ki ga je podal Goran Živec.

Sklep je bil sprejet s 4 glasovi ZA, 1 je bil zadržan.

Ad 7. Poročilo o SKLEPU št. 16 zapisnika 11. redne seje občinskega sveta da Občinska uprava do naslednje seje občinskega sveta pripravi predlog spremembe občinskega odloka o NUSZ, v katerem se jasno opredeli pravila za identifikacijo nezazidanih stavbnih zemljišč in pravična pravila za izračun NUSZ na nezazidanih stavbnih zemljiščih na osnovi na novo vzpostavljene javne evidence.

Bojan Žlebnik pove, da je na zadnji seji občinskega sveta potekala razprava o ustanovitvi tri članskega odbora, ki bi ga sestavljali člani občinskega sveta. Predsednik odbora poda besedo županu in sprašuje, kaj je bilo s strani občine na to temo narejenega.

Župan je pod točko povedal, da je Občina Komen začela aktivnosti pri pripravi evidence stavbnih zemljišč. Z zunanjim izvajalcem Urošem Koširjem iz podjetja REALP d.o.o., se bo do aprila prihodnjega leta pripravila evidenca stavbnih zemljišč, ki bo osnova za nadaljnje izračune. Prvi usklajevalni sestanek na to temo bo potekal 21.11.2024.

Goran Živec je dodal, da v tem primeru ne gre samo za pripravo evidence nezazidanih stavbnih zemljišč ampak celotno evidenco stavbnih zemljišč, ki je osnova za nadaljnje izračune in je predvidena, da jo mora občina narediti. Goran pove, da bo potekala tudi javna razprava na to temo.

SKLEP: Odbor se je seznanil, da je v pripravi gradivo s strani zunanjega pripravljavca Uroša Koširja iz podjetja REALP d.o.o.. Do aprila prihodnjega leta bo pripravljena evidenca stavbnih zemljišč. Gorana Živca se imenuje za predstavnika občinskega sveta pri pripravi oziroma usklajevanju gradiva z pripravljavcem gradiva.

Sklep je bil soglasno, s 5 glasovi ZA sprejet.

Ad 8. Imenovanje strokovne komisije s stani svetnikov in podjetja LOCUS-poročilo.

Bojan Žlebnik pove, da so svetniki Jožef Strnad, Goran Živec ter Bojan Žlebnik privolili k sodelovanju s podjetjem Locus d.o.o., pri pripravi OPN. Predsednik odbora razloži, da bi komisija spremljala korake pri pripravi OPN, da bi se občinski svet lahko predhodno seznanil z pripravljenimi gradivi. Komisija bi sodelovala pri komunikaciji z zunanjim pripravljavcem OPN-ja. Ugotovljeno je bilo, da je bila komisija predhodno že imenovana in sprejeta na občinskem svetu, zato se odbora strinjata, da dodatni sklep za imenovanje komisije ni potreben.

Pod navedeno točko dodatni sklep ni bil sprejet.

Ad 9. Sprememba bonitetnih ocen.

Predsednik odbora odpre delovno točko, poda začetno utemeljitev točke dnevnega reda, razloži vse aktivnosti, ki so bile izvedene glede problematike spremembe-povišanja bonitetnih ocen na območju Krasa in Brkinov. Predsednik preda besedo g. Goranu Živcu, ki temeljito obrazloži potek sprejem državnih zakonov, pravilnikov in uredb, ki so podlaga za sprejem spremembe bonitetnih ocen. Poudari, da sam postopek sprejemanja višjih bonitet ocen ni bil pravilno izpeljan, saj so se uporabili popravljeni faktorji, ki bonitete zvišuje, ne pa znižujejo. Posledica navedenega je, da imajo kmetijska zemljišča višjo vrednost, ki vplivajo na socialne transferje in na vse davčne obveznosti pri transakcijami s nepremičninami. V primeru popravka bonitetne ocene zemljišča morajo lastniki izdelati elaborat za celotno območje bonitetnega območja, kateri bremen lastnika-naročnika elaborata. Izpostavi tudi problem postavitve elektrarn, saj s povečanjem bonitetnih ocen na določenih zemljiščih ni mogoče več postavitev le-teh. Predsednik preda besedo še vabljenemu gostu Dejanu Jančarju, ki povzame aktivnosti speljane z njegove strani v zvezi s spremembo bonitetnih ocen ter predstavi svoje mnenje glede skupnih aktivnosti glede znižanja bonitetnih ocen kmetijskim zemljišč.

V zvezi z navedenim predsednik odbora predlaga sprejem naslednjega sklepa:

SKLEP: Odbor za kmetijstvo, turizem, medobčinske in mednarodne odnose in odbor za gospodarstvo, okolje in prostor ter gospodarske javne službe, predlaga koordinaciji županov Krasa in Brkinov, da pošlje protestno pismo GURS in MNVP v zvezi z bonitetnimi ocenami kmetijskih zemljišč, ki resno ogrožajo nadaljnji razvoj kmetijstva na območju Krasa in Brkinov. Pri tem naj se opozori zlasti na previsoko določene bonitetne ocene zemljišč na celotnem območju Krasa in Brkinov, ki ne odražajo dejanskega stanja in na finančno zahtevne postopke spreminjanja bonitetnih ocen, ki vse stroške za spremembo neustreznih bonitetnih ocen prevalijo na lastnike zemljišč.

Sklep je bil s strani obeh odborov soglasno sprejet.

Ad 10. Poročilo ORA Krasa in Brkinov za tekoče leto in plan dela za leto 2025.

Predsednik napove 10. točko dnevnega reda, se zahvali direktorici ORA Krasa in Brkinov za udeležbo ter ji preda besedo. Direktorica predstavi vsebinski in finančni del plana za leto 2025.

Poudari, da skladno s strateškimi cilji mora ORA Krasa in Brkinov stremeti k večjem deležu tržnega delovanja. Kot drugo stvar izpostavi stroge varčevalne ukrepe za finančno vzdržnost. Kot pomemben vidik je tudi vodenje prodajne funkcije in urejenost organizacije – zakonsko. V enoti Komen je predvidena povečava tržne dejavnosti in znižanje stroškov na javni dejavnosti, dvig na koncesijski dejavnosti ter spreminjanje razmerje med javno in koncesijsko dejavnostjo na 40/60.

Predsednik se zahvali za predstavitev direktorici in odpre razpravo. Damjan Grmek prosi direktorico za razmejitev stroškov poslovanja in upravljanja v finančnem planu. Predsednik odbora poudari, da je predvideno povečanje sredstev ORA Krasa in Brkinov približno za 20% in prosi za obrazložitve. Direktorica poudari, da je potrebno ločit sredstva za delovanje in sredstva kjer ORA Krasa in Brkinov nastopa kot vmesnik med občino in izvajalci v primeru izvajanja dejavnosti. Kot drugi dejavnik povečanja, pojasni povečanja kadrovske kapacitete, digitalni marketing, nove produkte, boljše pozicioniranje na trgu. Evgen Kavčič predlaga denarni prispevek za obisk Štanjela, saj je mnenja, da glede na število obiska turistov Štanjela je potrebno predvideti prihodek.

Predsednik se zahvali za podano poročilo direktorici.

Ad 11. Predlog odloka o proračunu občine Komen za leto 2025 – 1. obravnava.

Predsednik odbora za kmetijstvo pove, da je potrebno predlog odloka o proračunu pregledati, kar zadeva postavk, ki se nanašajo na kmetijstvo in turizem. Župan je podal dodatne obrazložitve k posameznim postavkam, ki so bile obravnavane s strani odbora za kmetijstvo. Grmek Damjan pove, da nima pripomb glede vsebine proračuna ampak na tehniko priprave proračuna. V proračunu je sedaj prikazan zaključni račun 2023, realizacija 10/2024, plan 2025 in indeksacija 10 mesecev na plan 2025. Predlaga, da v kolikor je možno se v proračun doda indeksacija na dan 2024 in predlog plana 2025, zadnji indeks pa ni smiselno prikazovati. S tem se doseže bolj smiselno primerjavo. S strani odbora za gospodarstvo je potekala dodatna razprava glede same sestave proračuna ter možnost vplivanja na sprejem posameznih postavk s strani odbora.

SKLEP: Odbora sta se seznanila s predlogom Odloka o proračunu občine Komen za leto 2025 in menita, da je predlog Odloka o proračunu občine Komen za leto 2025 primeren za nadaljnjo obravnavo.

Sklep je bil s strani obeh odborov soglasno sprejet.

Ad 12. Razno.

Predsednik napove točko razno in preda besedo Dejanu Jančarju, kateri izpostavi problem kandidiranja na Javni razpis odpravljanje zaraščanja na kmetijskih parcelah, saj večina kmetijskih zemljišč v Občini Komen niso upravičena za ukrepe iz razpisa. Apelira županu in odboru, da ministrici Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano predstavijo problematiko in prosijo za spremembo javnega razpisa za območje Krasa. Kavčič Evgen je izpostavil, kaj se bo naredilo v mesecu decembru za občane, da bi se po vaseh nekaj dogajalo in bi se ljudje malo družili med seboj. Predlaga, da se za naslednja leta nekaj razmisli in v mesec december umestili eno prireditev. Potekala je razprava tudi glede martinovanja v Gorjanskem, ki je bila pohvaljena s strani občanov.

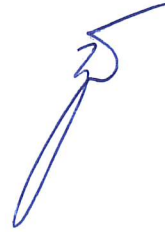
Zaključek seje ob 20:30.

Zapisnikar:

Denis Ostrouška, Boštjan Frančeškin

Bojan Žlebnik

predsednik Odbora za gospodarstvo, okolje
in prostor ter gospodarske javne službe



Vročiti:

- predsedniku in članom odbora
- županu
- občinskim svetnikom

