

OBČINA POLJČANE
Občinski svet

4. redna seja Občinskega sveta,
15. marec 2011

Gradivo za 5. točko dnevnega reda

Predlagatelj: Stanislav Kovačič, župan

ZADEVA: Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Poljčane – I. obravnava

Pravne podlage:

- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 11/05 Odl. US, 126/07, 57/09 Skl. US in 108/09),
- Statut Občine Poljčane (Uradni list RS, št. 5/07 in 53/2010).

Poročevalka:

Karmen Furman, univ. dipl. prav., višja svetovalka za premoženjsko pravne in kadrovske zadeve



OBČINA POLJČANE

Župan

Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

telefon: 02 8029 223

fax: 02 8029 226

e-mail: obcina@poljcanes.si

Številka: 013-0002/2011-5-401

Datum: 3. 3. 2011

OBČINA POLJČANE

Občinski svet

ZADEVA: Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Poljčane

Z zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07 ZGO1-b) je bil vzpostavljen instrument, s katerim občina na podlagi 6. Člena lahko uveljavlja javni interes, če so na objektu takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vpliva na zunanjo podobo naselja ali krajine in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnine, pa ne gre za nevarno gradnjo po tem zakonu. Nadzor nad nevarnimi gradnjami je namreč v pristojnosti gradbene inšpekcije in ne občine. S tem se sicer omejuje lastninska pravica, vendar iz razlogov javne koristi oziroma interesa, ki je v zakonu izrecno opredeljen.

Predlagani odlok je podlaga za imenovanje komisije za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del. Predmetna komisija na podlagi meril, ki so določena v predlogu odloka, pripravi predlog odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del ter zaključno poročilo. Po izvedeni javni razgrnitvi in javni obravnavi osnutka odloka ter zaključnega poročila komisije, predlagani pravni podlagi sprejme občinski svet. Sprejeti odlok je pravna podlaga za izdajo odločbe, s katero se lastniku objekta določi, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, ki so opredeljena v odloku.

Nadalje predlagani odlok določa postopek prisilne izvedbe vzdrževalnih del na objektu, v kolikor lastnik v roku, določenem v odločbi, ne bo izvedel naloženih vzdrževalnih del. Nespoštovanje odločbe bo imelo za posledico izvršbo za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku. V kolikor bo občina z izvršbo sama založila sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na objektu zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe, če lastnik na podlagi izstavljenega računa ne bo poravnal obveznosti do občine. Izstavljen račun občine je izvršilno naslov.

Če se bo pri izvedbi del odrejenih z odločbo občine na podlagi neodvisnih strokovnih ocen ugotovilo, da ugotovljenih pomanjkljivosti na objektu ni možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, bo lahko občina izdala novo odločbo, v kateri bo odredila rekonstrukcijo objekta, če pa se bo ugotovilo, da je objekt v takšnem stanju, da pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti niti z rekonstrukcijo, bo lahko občina odredila odstranitev objekta. Občina bo lahko lastniku izdala odločbo na podlagi neodvisne strokovne ocene, s katero bo odredila

rekonstrukcijo ali odstranitev objekta tudi, ne da bi predhodno izdala odločbo za izvedbo vzdrževalnih del, v primeru:

- če glede na stanje objekta obstaja utemeljen dvom, da vzdrževalna dela ne bodo zadostovala za odpravo pomanjkljivosti,
- če je rekonstrukcija ali rušitev pogoj za izvedbo potrebnih vzdrževalnih del na objektu ali delu objekta.

Odstranitev ali rekonstrukcija sta izjemna ukrepa, ki ju lahko izvede samo lastnik, ker je zanj potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, zato v tem primeru subsidiarno ukrepanje občine ne bo možno.

Sprejeti odlok bi omogočal uveljavljanje javnega interesa po ustrezni ureditvi naselij v Občini Poljčane, kar bi doprineslo k izboljšanju življenjskega okolja prebivalcev, posledično pa bi občina tako postala privlačnejša za nove investicije ter gospodarski razvoj.

Glede na navedeno, se Občinskemu svetu Občine Poljčane predlaga, da razpravlja o predloženem gradivu in v zvezi z njim sprejme naslednji

s k l e p :

Občinski svet Občine Poljčane sprejme Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Poljčane v I. obravnavi.

S spoštovanjem.

Župan

Stanislav Kovačič

Priloge:

- Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Poljčane – I. obravnava

Na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 11/05 Odl. US, 126/07, 57/09 Skl. US in 108/09) in 17. člena Statuta Občine Poljčane (Uradni list RS, št. 5/07 in 53/2010) je Občinski svet Občine Poljčane na ___ redni seji dne _____ sprejel

O D L O K

o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Poljčane

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

Ta odlok določa merila in postopek za določitev objektov, ki ne predstavljajo nevarne gradnje po predpisih o graditvi objektov, vendar imajo zaradi opustitve redne in pravilne uporabe in vzdrževanja takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja v Občini Poljane (v nadaljnjem besedilu: nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno izvesti vzdrževalna dela po pravilih gradbene stroke.

II. MERILA ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN VZDRŽEVALNIH DEL NA NJIH

2. člen

(merila za določitev nevzdrževanih objektov)

Merila za določitev nevzdrževanih objektov so merila za ugotovitev pomanjkljivosti objekta in merila za ugotovitev slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine.

Merila za ugotovitev pomanjkljivosti objekta so:

- močno odpadanje zaključnih plasti fasade,
- poškodovana streha ali napušč,
- poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost in spremembe njene barve ter teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napušča,
- poškodbe ali dotrajanost žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,
- poškodbe strešne kritine,
- poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken).

Merila za ugotovitev slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine so zlasti:

1. Pomen objekta glede na njegovo lego oziroma območje:

- lega ob glavnih prometnih vpadnicah,
- lega ob glavnih ulicah in drugih urbanistično izpostavljenih lokacijah,
- lega v neposredni bližini kulturnega spomenika ali kulturne dediščine,
- lega v območju, ki je kulturni spomenik,
- lega v kulturno-zgodovinskem središču naselja,

- lega v območju turističnih znamenitosti,
 - lega ob objektih, namenjenih izvajanju javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja,
 - lega v območju, kjer prevladuje visoka stopnja vzdrževanosti objektov in urejenosti njihove okolice,
 - lega v območju izjemne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot.
2. Pomen objekta iz vidika njegovega namena:
- objekt v katerem se izvajajo javne službe na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja,
 - objekt javnega pomena, v katerem dela oziroma se v njem zadržuje ali ga obiskuje večje število ljudi (turistični objekti, železniške in avtobusne postaje, ipd...).
3. Pomen objekta z vidika kulturno-spomeniške vrednosti:
- objekt, ki ima status kulturnega spomenika,
 - objekt, ki je kulturna dediščina.

Za določitev objekta kot nevzdrževanega mora biti izpolnjeno vsaj eno merilo iz drugega in saj eno merilo iz tretjega odstavka tega člena.

3. člen **(merila za določitev vzdrževanih del)**

Za vsako ugotovljeno pomanjkljivost objekta se določijo tista vzdrževalna dela, ki bodo to pomanjkljivost odpravila optimalno in sicer z vidika celovitosti sanacije, ustreznega zmanjšanja možnosti ponovnega nastanka pomanjkljivosti in stroškovne ugodnosti. Pri tem je potrebno izhajati iz določb, ki jih glede izgleda objekta določi prostorski akt, predpis o varovanju kulturne dediščine ter iz stanja in izgleda okoliških objektov in območja.

Pri določanju nevzdrževanih objektov in določitev nabora vzdrževanih del se poleg meril, določenih v tem odloku, upošteva tudi načelo sorazmernosti med težo predvidenega posega in javno koristjo, ki se s predvidenimi deli zasleduje. Pri tehtanju sorazmernosti je potrebno upoštevati vse pozitivne in negativne strani predvidenih posegov in z njim povezane javne koristi na eni strani ter pravice in interese lastnika objekta na drugi strani.

Lastniku objekta se lahko naložijo samo tista vzdrževalna dela, ki so potrebna, da se izboljša izgled tistih delov objekta, ki so vidni iz javnih površin.

III. DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN VZDRŽEVALNIH DEL

4. člen **(komisija za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)**

Župan imenuje komisijo za določitev nevzdrževanih objektov in potrebnih vzdrževalnih del (v nadaljnjem besedilu: komisija), v kateri morajo sodelovati najmanj naslednji strokovnjaki:

- strokovnjak s področja arhitekture s pooblastilom pooblaščenega arhitekta,
- strokovnjak s področja gradbeništva s pooblastilom pooblaščenega inženirja,
- strokovnjak s področja prostorskega načrtovanja s pooblastilom prostorskega načrtovalca,
- sodni cenilec s področja investicij in finančne presoje na področju gradbeništva,
- predstavnik občinske uprave,
- predstavnik krajevno pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

5. člen **(priprava odloka)**

Komisija na podlagi meril, določenih v tem odloku, pripravi predlog odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih.

Poleg predloga odloka komisija izdela tudi zaključno poročilo, v katerem za vsak objekt posebej obrazloži in utemelji določitev objekta za nevzdrževanega ter predlaga nabor vzdrževanih del. Če komisija ugotovi, da na objektu obstajajo takšne pomanjkljivosti, ki jih ne bo možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, temveč bi bila za to potrebna rekonstrukcija objekta ali celo njegova odstranitev, to v zaključnem poročilu tudi posebej izpostavi.

Komisija posreduje predlog odloka in zaključno poročilo županu.

5. člen **(vsebina predloga odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih)**

Predlog odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih vsebuje:

- objekt oziroma območje, na katerem stoji nevzdrževan objekt z navedbo parcelne številke oziroma parcelnih števil in katastrske občine, na kateri stoji objekt,
- nabor oziroma vrsto vzdrževalnih del, s katerimi naj se odpravijo pomanjkljivosti nevzdrževanih objektov,
- določitev predvidenih stroškov vzdrževalnih del,
- navedbo objektov, pri katerih je potrebna rekonstrukcija ali njihova odstranitev.

6. člen **(javna razgrnitev in javna obravnava predloga odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih)**

Župan z javnim naznanilom na krajevno običajen način obvesti javnost o javni razgrnitvi in javni obravnavi predloga odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih. Hkrati se javno razgrne in obravnava tudi zaključno poročilo komisije.

Javno naznanilo mora biti objavljeno vsaj sedem dni pred javno razgrnitvijo, vsebovati pa mora naslednjo vsebino:

- kraj in čas javne razgrnitve ter spletni naslov, na katerem je dostopen predlog odloka z zaključnim poročilom,
- kraj in čas njune javne obravnave,
- način dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roka za njihovo posredovanje.

Poleg sestavin iz prejšnjega odstavka mora javno naznanilo vsebovati tudi opozorilo, da bo na podlagi sprejetega odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih možno za nevzdrževane objekte odrediti prisilno vzdrževanje po predpisih o graditvi objektov.

Lastnike nevzdrževanih objektov se o javni razgrnitvi in javni obravnavi pisno obvesti.

Javna razgrnitev mora trajati vsaj petnajst dni, v tem času pa mora biti zagotovljena tudi javna obravnava.

V okviru javne razgrnitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge.

Pristojni občinski organ preuči pripombe in predloge javnosti in do njih zavzame stališče, ki ga objavi na krajevno običajen način. Lastnike nevzdrževanih objektov mora občina pisno seznaniti s svojimi stališči glede pripomb in predlogov, ki so jih izrazili v okviru javne razgrnitve in javne obravnave.

Po končani javni obravnavi občina na podlagi stališč iz prejšnjega odstavka pripravi usklajen predlog odloka in ga posreduje v sprejem občinskemu svetu.

IV. IZVEDBA VZDRŽEVALNIH DEL

7. člen (izdaja odločbe)

Na podlagi sprejetega odloka iz 8. odstavka 6. člena tega odloka pristojni občinski organ, v skladu s predpisi o splošnem upravnem postopku, po uradni dolžnosti izda odločbo, s katero lastnika objekta zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, opredeljena v odloku.

8. člen (prisilna izvedba vzdrževalnih del)

Če lastnik nevzdrževanega objekta v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu s predpisi o splošnem upravnem postopku.

Če občina za izvršbo iz prejšnjega odstavka tega člena sama založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na objektu, na katerem so se izvedla vzdrževalna dela, zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del. Na podlagi izdane odločbe lahko občina zahteva vpis zaznambe vrstnega reda za vpis zakonite hipoteke v zemljiško knjigo.

V kolikor občina v skladu s prejšnjim odstavkom založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, lastniku najprej izstavi račun v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del. Izstavljen račun občine je izvršilni naslov.

Če se pri izvedbi del, odrejenih z odločbo občine na podlagi neodvisnih strokovnih ocen ugotovi, da ugotovljenih pomanjkljivosti na objektu ni možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, lahko občina izda novo odločbo, v kateri odredi rekonstrukcijo objekta, če pa se ugotovi, da je objekt v takšnem stanju, da pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti niti z rekonstrukcijo, lahko občina odredi odstranitev objekta.

Občinska uprava lahko lastniku izda odločbo na podlagi neodvisne strokovne ocene, s katero odredi rekonstrukcijo ali odstranitev objekta, ne da bi predhodno izdala odločbo za izvedbo vzdrževalnih del, v primeru:

- če glede na stanje objekta obstaja utemeljen dvom, da vzdrževalna dela ne bodo zadostovala za odpravo pomanjkljivosti,
- če je rekonstrukcija ali rušitev pogoj za izvedbo potrebnih vzdrževalnih del na objektu ali delu objekta.

Če lastnik objekta, ki ga je treba rekonstruirati ali odstraniti v roku, določenem v odločbi, ne zaprosi za izdajo gradbenega dovoljenja in objekta ne rekonstruira oziroma odstrani, se opravi izvršba za denarno obveznost s prisilitvijo.

V. KONČNA DOLOČBA

9. člen (začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu.

Poljčane, dne

Župan
Stanislav Kovačič