



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 352-1/2015-2

Datum: 24. 3. 2015

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJ**

ZADEVA: Obravnava in sprejem Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Šmartno pri Litiji

Predlagatelj: Župan Občine Šmartno pri Litiji na podlagi in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03, 34/04-popravek).

Poročevalec na seji: Peter Lovšin

Pravna osnova: Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15) ter 16. člen statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 30/07, 53/10 in 34/04 – popr.)

Namen: Obravnava in sprejem odloka v prvem branju.

Predhodna obravnava: Odbor za GI, Komisija za statut in pravna vprašanja.

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji se po opravljeni razpravi predlaga v sprejem naslednji sklep:

SKLEP 1: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji sprejema Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Šmartno pri Litiji v prvem branju.

S spoštovanjem!



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Pripravila:
Andreja Leskovšek

Župan Občine Šmartno pri Litiji:
Rajko Meserko





Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Obrazložitev:

PRAVNA PODLAGA

Osnutek Odloka je pripravljen na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov, ki podaja občini možnost, da sprejme odlok v katerem določi merila za določitev nevzdrževanih objektov, določitev vzdrževalnih del in oceno njihovih stroškov ter način izvedbe vzdrževalnih del na takih objektih. Tak odlok občina sprejema zaradi zavarovanja javne koristi.

VSEBINA ODLOKA

V predloženem odloku o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov se bodo natančno določila merila z definiranimi pomanjkljivostmi in merila o negativnem vplivu objekta na javni prostor. Pri določitvi vzdrževalnih del mora prevladati načelo sorazmernosti med težo predvidenega posega in javno koristjo.

Odlok določa tudi, da nabor objektov in okvirno določitev vzdrževalnih del izvede komisija, ki jo sestavljajo člani določenih strok. Komisija bo v svojem predlogu posebej opozorila na objekte pri katerih pa je potrebna rekonstrukcija ali odstranitev. Župan bo imenoval komisijo za obdobje dveh let.

Komisija bo izvedla terenski ogled in izvedla nabor objektov, na katerih so potrebna vzdrževalna dela. Na podlagi predloga komisije bo pooblaščen podjetje izdelalo elaborat, v katerem morajo biti vsi objekti natančno definirani s fotografijami, parcelnimi številkami in k.o.-ji, tako tudi z natančnimi popisi del in tudi ocenjeno višino stroškov vzdrževalnih del. Za objekte, ki so že opredeljeni kot kulturna dediščina bo potrebno pridobiti v fazi izdelave elaborata tudi kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

Nadalje odlok določa, da mora občina pred pripravo drugega odloka o izvajanju vzdrževalnih del, obvestiti lastnika nepremičnine o nameri občine, ter ga pozvati, da sam pristopi k vzdrževanju svojega objekta, obenem pa ga je treba opozoriti na posledice, če občina v izvršilnem postopku sama izvede vzdrževanje. V predlaganem odloku je v 7. členu določena tudi vsebina tega drugega odloka o izvedbi vzdrževalnih del, katerega sestavni del bo elaborat za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del, izdaja odločb, način izvedbe prisilnega vzdrževanja, posledice za lastnika in predvideno višino, ki jih bo občina prispevala za pokritje stroškov v zvezi s predvidenimi vzdrževalnimi deli.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Sprejetje Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov v Občini Šmartno pri Litiji sam po sebi nima finančnih posledic za občinski proračun. Bo pa po sprejetju potrebno zagotoviti ustrezna sredstva za morebitne stroške komisije, vsekakor pa za



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

naročilo elaborata, ki ga mora izdelati pooblaščen fizična ali pravna oseba. V izdelanem elaboratu bodo definirani stroški za ves obseg vzdrževalnih del na določenih objektih. Šele takrat se bo lahko pripravil drugi odlok, ki bo definiral sam način izvajanja prisilnega vzdrževanja in predvideno višino sredstev, ki jih bo občina prispevala za pokritje dela stroškov v zvezi s predvidenimi vzdrževalnimi deli. Za znesek sredstev, ki jih občina sama založi za izvedbo vzdrževalnih del na podlagi izvršilnega postopka, pridobi občina zakonito hipoteko v višini stroškov za vzdrževalna dela. Po sprejetju odlokov se bodo definirani zneski morali predvideti v občinskem proračunu.

Pripravila: Peter Lovšin in Andreja Leskovšek



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 57/12, 101/13 – ZDavNep, 110/13 in 19/15) in 16. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 33/03, 106/03, 34/04 – popr.) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na seji dne sprejel

ODLOK

o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Šmartno pri Litiji

I. SPLOŠNA DOLOČBA

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 in krajine v Občini Šmartno pri Litiji (v nadaljnjem besedilu: nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno izvesti vzdrževalna dela po predpisih o graditvi objektov.

2. člen

(pomen izrazov)

(1) Posamezni izrazi uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redna vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist;
- redna vzdrževanje pomeni izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja njegova namembnost in ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev;
- vzdrževalna dela v javno korist pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost;
- nevarna gradnja pomeni, da gradnja, ki se izvaja ali že zgrajeni objekt ogroža premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma njegovo okolico.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja urejanja prostora, graditve objektov ter drugi predpisi.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

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

3. člen

(merila za določitev nevzdrževanih objektov)

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

(2) Merila za ugotovitev pomanjkljivosti objekta so zlasti:

- 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 žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,
- poškodbe strešne kritine,
- poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva).

(3) 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 mestnih ulicah, mestnih trgih, parkih in ob/na 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 sicer prevladuje visoka stopnja vzdrževanosti objektov in urejenosti njihove okolice,
- lega v območju izjemne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot.

2. Pomen objekta z 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.

3. Pomen objekta z vidika kulturno-spomeniške vrednosti:

- objekt, ki ima status kulturnega spomenika,
- objekt, ki je kulturna dediščina.

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

4. člen



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

(določitev vzdrževalnih del)

- (1) Za vsako ugotovljeno pomanjkljivost objekta se določi tista vzdrževalna dela, ki bodo to pomanjkljivost odpravila v največji možni meri, 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 določa prostorski akt ter iz stanja in izgleda okoliških objektov in območja.
- (2) Pri določanju nevzdrževanih objektov in določitvi nabora vzdrževalnih 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 se mora 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.
- (3) Lastniku objekta se lahko naložijo samo tista vzdrževalna dela, ki so potrebna, da se izboljša izgled tistih delov objekta, ki so vidni z javnih površin.
- (4) Redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist se lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja.

III. DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN VZDRŽEVALNIH DEL

5. člen

(elaborat za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)

- (1) Na podlagi določb 3. in 4. člena tega odloka se izdela elaborat, v katerem se določijo območja in objekti za izvedbo vzdrževalnih del ter vzdrževalna dela na njih.
- (2) Elaborat iz prejšnjega odstavka izdela fizična ali pravna oseba, ki v skladu s predpisi o graditvi objektov opravlja dejavnost arhitekturnega projektiranja.
- (3) V elaboratu mora biti za vsak objekt posebej obrazložena in utemeljena določitev objekta za nevzdrževanega ter predlagan nabor vzdrževalnih del. Če se 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, mora biti to v elaboratu posebej izpostavljeno. V kolikor je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, mora biti elaborat izdelan v sodelovanju z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine.
- (4) Elaborat mora vsebovati tudi:
 - 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 odpravi pomanjkljivosti nevzdrževanih objektov,
 - določitev predvidenih stroškov vzdrževalnih del.

6. člen

(sprejem odloka o vzdrževanju objektov)

- (1) Na podlagi meril, določenih v tem odloku, in na podlagi izdelanega elaborata, se sprejme odlok o vzdrževanju objekta oziroma objektov, če jih je več.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

(2) Za pripravo odloka iz prejšnjega odstavka lahko župan imenuje posebno delovno skupino kot posvetovalno telo, ki je sestavljena multidisciplinarno iz reprezentativnih strok, zlasti s področja arhitekture, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, varstva kulturne dediščine ipd.

7. člen

(vsebina odloka o vzdrževanju objektov)

Odlok o vzdrževanju objekta oziroma objektov vsebuje:

- objekt oziroma območje, na katerem stoji nevzdrževani 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 na nevzdrževanemu objektu,
- določitev predvidenih stroškov vzdrževalnih del,
- navedbo objekta, pri katerem bi bila potrebna rekonstrukcija ali odstranitev del,
- navedbo o sodelovanju z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine, če je nevzdrževani objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine,
- elaborat kot njegov sestavni del.

8. člen

(pisno obvestilo lastniku nevzdrževanega objekta)

Lastnika nevzdrževanega objekta se pred pripravo odloka pisno obvesti in se ga povabi k sodelovanju glede izvedbe nujno potrebnih vzdrževalnih del. Obvestilo lastniku mora vsebovati tudi opozorilo, da če sam ne bo opravil vzdrževalnih del, se bo na podlagi sprejetega odloka za nevzdrževani objekt odredilo prisilno vzdrževanje po predpisih o graditvi objektov.

IV. IZVEDBA VZDRŽEVALNIH DEL

9. člen

(izdaja odločbe)

Na podlagi sprejetega odloka iz 6. člena 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 oziroma v izdelanem elaboratu.

10. člen

(prisilna izvedba vzdrževalnih del)

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

(2) 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



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

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.

(3) Kolikor občina v skladu s prejšnjim odstavkom založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, lastniku najprej izstavi račun v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del. Izstavljeni račun občine je izvršilni naslov.

(4) 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.

(5) Občina lahko lastniku izda odločbo na podlagi neodvisne strokovne ocene, s katero odredi 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.

(6) 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 nadenarno obveznost s prisilitvijo.

V. KONČNA DOLOČBA

11. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. 352-1/2015-

Šmartno pri Litiji, dne

Župan
občine Šmartno pri Litiji
Rajko Meserko l.r.