

OSNUTEK IN PREDLOG

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, 111/05-odl. US, 126/07, 108/09, 61/10-ZRud-1, 20/11-odl. US, 57/12, 101/13-ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17-GZ in 66/17-odl. US) in 14. člena Statuta Občine Kostanjevica na Krki (Uradni list RS, št. 49/14) je Občinski svet Občine Kostanjevica na Krki, na 16. redni seji, dne 12.04.2018, sprejel

ODLOK O MERILIH IN POSTOPKU ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN ZA IZVEDBO VZDRŽEVALNIH DEL NA OBJEKTIH V OBČINI KOSTANJEVICA NA KRKI

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen (predmet odloka)

(1) 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 Kostanjevica na Krki (v nadaljnjem besedilu: nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno izvesti vzdrževalna dela po predpisih o graditvi objektov.

(2) V odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

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;
- **redno vzdrževanje** pomeni izvedbo manjših popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjava poda, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno, 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;
- **investicijska vzdrževalna dela** pomenijo izvedbo popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja njegove zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjšega videza, inštalacije, napeljave, tehnološke naprave in oprema pa se posodobijo oziroma izvedejo druge njihove izboljšave;
- **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.

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 ulicah, 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 (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 izdelata 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.

(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 nevzdrževanem objektu,
- določitev predvidenih stroškov vzdrževalnih del,
- navedbo objekta, pri katerem bi bila potrebna rekonstrukcija ali odstranitev,
- 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 nedenarno 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 hipoteko v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del. Na podlagi izdane odločbe lahko občina zahteva vpis záznambe 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 nedenarno obveznost s prisilitvijo.

V. KONČNA DOLOČBA

11. člen
(začetek veljavnosti)

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

Številka : 007-2/2018

Datum : 12.04.2018

Občina Kostanjevica na Krki
Ladko Petretič, l.r.
župan