



Številka:

Datum: 11. december 2012

Gradivo za točko **5**

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O MERILIH IN POSTOPKU ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV V OBČINI KOBARID /PRVA OBRAVNAVA

GRADILO PRIPRAVILA: Jana Fratina, Simon Leban, David Rozman

GRADIVO PREDLAGA: Darja Hauptman, županja

POROČEVALCI: županja, Jana Fratina, Simon Leban, David Rozman

1. NASLOV ODLOKA: Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov v Občini Kobarid

2. UVOD

Razlogi za sprejem odloka (pripravil Simon Leban):

V 6. členu osnutka Odloka o urejanju in čiščenju javnih površin in o zunanjem videzu naselij ter posebni rabi javnih površin, ki ga Občinski svet Občine Kobarid obravnava na isti seji, so predpisane tudi obveznosti zasebnih lastnikov za zunanji videz naselij.

Ustava RS varuje zasebno lastnino v 33. členu, dodatno pa v 67. členu določa, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. V 69. členu še določa, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon.

Pri teh posegih pa je potrebno upoštevati načelo sorazmernosti, ki ga je Ustavno sodišče RS razvilo iz 2. člena Ustave RS, ki določa, da je Slovenija pravna država. Tako je poseg v zasebno lastnino, ko gre za zagotavljanje javnega interesa mogoč, vendar v razumnih mejah, po načelu sorazmernosti, predvsem pa mora biti onemogočeno arbitrarno odločanje organa.

V ta namen je v proceduri Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov. Zahtevane posege v zasebno lastnino bo ocenila in sprejela neodvisna in strokovna komisija. Zasebnik bo o tem seznanjen z upravno odločbo občinskega upravnega organa, ki mu omogoča vsa predpisana pravna sredstva. In šele na podlagi tega izvršilnega naslova (dokončne in pravnomočne odločbe), bo redar ali inšpektor lahko ukrepal na zasebni lastnini, z namenom varovanja javnega interesa predpisanega z Odlokom o urejanju in čiščenju javnih površin in o zunanjem videzu naselij ter posebni rabi javnih površin.



Cilji in načela:

Uskladitev predpisov Občine Kobarid z veljavno zakonodajo.

Ocena finančnih in drugih posledic:

Za delo Komisije, ki je sestavljena iz zunanjih strokovnih sodelavcev, kakor tudi za izdelavo smernic, elaboratov, ipd. bodo potrebna finančna sredstva, ki jih bo potrebno zagotoviti v Proračunu Občine.

Mnenje Odbora za gospodarstvo, kmetijstvo in varstvo okolja:

Odbor za gospodarstvo, kmetijstvo in varstvo okolja je predlog odloka obravnaval na 14. seji dne 5. decembra 2012 in sklenil, da se predlagani odlok posreduje v obravnavo Občinskemu svetu Občine Kobarid, z naslednjimi pripombami:

- prvi odstavek 5. člena predloga odloka naj se spremeni tako, da odslej glasi:

»5. člen

(komisija za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)

(1) Župan imenuje komisijo za določitev nevzdrževanih objektov in okvirno določitev potrebnih vzdrževalnih del (v nadaljnjem besedilu: komisija) za obdobje štirih let, v kateri morajo sodelovati najmanj naslednji predstavniki:

- strokovnjak s področja prostorskega načrtovanja oziroma s področja arhitekture s pooblastilom prostorskega načrtovalca oziroma pooblastilom s področja arhitekture,*
- strokovnjak s področja gradbeništva,*
- predsednik krajevne skupnosti, v kateri se nepremičnina nahaja, in*
- predstavnik zainteresirane javnosti.«*

- 5. členu naj se doda novi 4. odstavek, ki glasi:

»(4) Poročilo komisije obravnava občinski svet na seji vsaj enkrat letno.«

- prvi odstavek 6. člena predloga odloka pa naj se spremeni tako, da odslej glasi:

»6. člen

(odločba)

(1) Na podlagi meril določenih v tem odloku in predloga komisije izda občinska uprava odločbo o izvedbi vzdrževalnih del in jo vroči lastniku objekta.«

Pripombe Odbora za gospodarstvo, kmetijstvo in varstvo okolja **so** bile pri pripravi predloga odloka **v celoti upoštevane**.



Mnenje Odbora za turizem in šport:

Odbor za turizem in šport je predlog odloka obravnaval na 12. seji dne 6. decembra 2012 in sklenil, da se odlok predloži v prvo obravnavo občinskemu svetu.

Mnenje Statutarno pravne komisije:

Statutarno pravna komisija je predlog odloka obravnavala na 12. seji dne 10. decembra 2012 in sklenila, da se Občinskem svetu Občine Kobarid predlaga njegov sprejem v prvi obravnavi.

3. BESEDILO ČLENOV

V prilogi.

4. PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Kobarid (Uradni list RS, št. 91/09, 38/10) je Občinski svet Občine Kobarid na _____redni seji dne _____sprejel naslednji

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Kobarid sprejme predlog Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov v Občini Kobarid v prvi obravnavi.

II.

Sklep začne veljati takoj.

Županja Občine Kobarid
Darja Hauptman l. r.

Številka :

Datum :

Priloga:

- predlog Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov v Občini Kobarid

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, 111/05 Odl. US, 120/06 Odl. US, 126/07, 57/09 Skl. US, 108/09, 61/10 – ZRud-1 in 62/10 – popr.), 6. člena Odloka o urejanju in čiščenju javnih površin in o zunanjem videzu naselij ter posebni rabi javnih površin (Uradni list RS, št. ___) in 18. člena Statuta Občine Kobarid (Uradni list RS, št. 51/09 in 38/10) je Občinski svet Občine Kobarid na ___ seji dne _____ sprejel

O D L O K

O MERILIH IN POSTOPKU ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV V OBČINI KOBARID

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 ter vzdrževanja takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja in krajine v Občini Kobarid (v nadaljnjem besedilu: nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno v skladu s prostorskim aktom 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, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist;
- redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na zunanosti objekta s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta;
- 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 zunanjega 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, ZEMLJIŠČ IN VZDRŽEVALNIH DEL NA NJIH

3. člen

(merila za določitev nevzdrževanih objektov in zemljišč)

(1) Merila za določitev nevzdrževanih objektov in zemljišč (v nadaljevanju: objektov) so merila za ugotovitev pomanjkljivosti, ki so na zunanosti objekta in merila za ugotovitev slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine.

(2) Merila za ugotovitev pomanjkljivosti na zunanosti 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)
- neurejenost zemljišč z odloženim odpadnim materialom.

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

a) 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 ima status naselbinskega spomenika,
- lega v območju turističnih znamenitosti,
- lega ob objektih, namenjenih izvajanju javnih služb, kot so področje uprave, zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja,
- lega v območju, kjer sicer prevladuje visoka stopnja vzdrževanosti objektov in urejenosti njihove okolice ter strnjenih urbanih središčih,
- lega v območju izjemne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot.

b) Pomen objekta z vidika njegovega namena:

- objekt, v katerem se izvajajo javne službe na področju uprave, 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,
- drugi objekti, v lasti fizičnih oseb ali lasti pravnih oseb.

c) Pomen objekta z vidika kulturno-spomeniške vrednosti:

- objekt, ki ima status kulturnega spomenika oziroma kulturne dediščine.

(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

(komisija za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)

(1) Županja imenuje komisijo za določitev nevzdrževanih objektov in okvirno določitev potrebnih vzdrževalnih del (v nadaljnjem besedilu: komisija) za obdobje štirih let, v kateri morajo sodelovati najmanj naslednji predstavniki:

- strokovnjak s področja prostorskega načrtovanja oziroma s področja arhitekture s pooblastilom prostorskega načrtovalca oziroma pooblastilom s področja arhitekture,
- strokovnjak s področja gradbeništva,
- predsednik krajevne skupnosti, v kateri leži nepremičnina, in
- predstavnik zainteresirane javnosti.

(2) Komisija na podlagi ogleda na terenu, določi objekte na katerih so potrebna vzdrževalna dela in katera vzdrževalna dela so potrebna na njih ter oceni vrednost 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 posebej izpostavi. Komisija pripravi predlog o izboru objektov in opisom potrebnih vzdrževalnih del in ga predloži županu v potrditev.

(3) Predlog mora vsebovati tudi:

- objekt oziroma območje, na katerem stoji nevzdrževan objekt, z navedbo naslova, parcelne številke oziroma parcelnih števil in katastrske občine, na kateri stoji objekt,
- opredelitev glede prostorskega akta,
- prikaz stanja objekta (kot je fotografija ipd.),
- nabor oziroma vrsto vzdrževalnih del, s katerimi naj se odpravi pomanjkljivosti nevzdrževanih objektov,
- določitev predvidenih stroškov vzdrževalnih del.

(4) Poročilo komisije obravnava občinski svet na seji vsaj enkrat letno.

6. člen

(odločba)

(1) Na podlagi meril določenih v tem odloku in predloga komisije izda občinska uprava odločbo o izvedbi vzdrževalnih del in jo vroči lastniku objekta.

(2) Odločba o izvedbi vzdrževalnih del vsebuje: -- predlog komisije,
-- navedbo objekta pri katerem bi bila potrebna vzdrževalna dela,
-- navedbo objekta, pri katerih bi bila potrebna rekonstrukcija ali odstranitev,
-- navedbo lastnika objekta,
-- določbe o načinu izvedbe vzdrževalnih del.

7. člen

(pisno obvestilo lastniku nevzdrževanega objekta)

(1) Lastnika nevzdrževanega objekta se lahko kadarkoli 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 odločbe za nevzdrževani objekt odredilo prisilno vzdrževanje po predpisih o graditvi objektov.

(2) Upravno odločbo za prisilno vzdrževanje izda medobčinska inšpekcija po predpisih o inšpekcijskem nadzoru in splošnem upravnem postopku.

IV. KONČNA DOLOČBA

8. člen

(začetek veljavnosti)

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

Št. _____

Kobarid, dne _____

Županja
Darja Hauptman l.r.