



**OBČINA DIVAČA
ŽUPANJA**

Kolodvorska ulica 3/a, 6215 Divača
Tel.: 05/731 09 30; Fax: 05/731 09 40
www.divaca.si; obcina@divaca.si

Številka: 007-0004/2016-4

Datum: 1.4.2016

**Občinski svet Občine Divača
Kolodvorska ulica 3a
6215 Divača**

Zadeva: *Predlog Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Divača*

Predlagatelj: *Županja Občine Divača Alenka Štrucl Dovgan*

Pripravljaivec: *Občinska uprava*

I. Uvod

Predlagani Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Divača (v nadaljevanju: 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 Divača (v nadaljnjem besedilu: nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno izvesti vzdrževalna dela po predpisih o graditvi objektov.

Po prvi obravnavi na občinskem svetu dne 22.2.2016 se je izvedla javna razprava predloga odloka. V času trajanja javne razprave in vse do danes občinska uprava ni prejela nobenih pripomb, dopolnitev ali popravkov odloka, zato županja predlaga v drugo obravnavo nespremenjen odlok.

II. Pravna podlaga

- **6. člen 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, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13, 17/14 - ZUOPŽ, 22/14 - odl. US in 19/15) v katerem je med drugim določeno, da občina zaradi zavarovanja javne koristi lahko zaveže lastnika, da izvede nujno potrebna vzdrževalna dela. Občina sprejme odlok, v katerem določi območja oziroma objekte, na katerih je treba izvesti vzdrževalna dela, katera vzdrževalna dela je treba izvesti oziroma merila za njihovo določitev ter predvidi oceno njihovih stroškov.
- **16. člen Statuta Občine Divača** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/14, 24/14, 9/15) v katerem je določeno, da občinski svet med drugim sprejema odloke in druge občinske akte.

III. Obrazložitev

Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07 ZG01-b) je bil vzpostavljen instrument, s katerim občina na podlagi navedenega 6. člena lahko uveljavlja javni interes in zaveže lastnika, da izvede nujno potrebna vzdrževalna dela, če so na objektu takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja in krajine in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnin, 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.

Zakon nalaga občini, da sprejme odlok v katerem določi območja oziroma objekte na katerih je potrebno izvesti vzdrževalna dela, katera vzdrževalna dela je potrebno izvesti oziroma merila za njihovo določitev ter predvidi oceno njihovih stroškov.

S tem odlokom, ki ga predlaga županja na pobudo Odbora za gospodarstvo in okolje, bi določili merila in postopek za določitev objektov, ki ne predstavljajo nevarne gradnje po predpisih o graditvi objektov (kar je pristojnost gradbenega inšpektorja), 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 Divača.

Odlok bi omogočal uveljavljanje javnega interesa po ustrezni ureditvi naselij v občini Divača, kar bi doprineslo k izboljšanju življenjskega okolja prebivalcev. Občina bi postala privlačnejša za nove investicije ter gospodarski razvoj, še zlasti turizma. Občina bi lahko z odločbo lastnika neprimerno vzdrževanega objekta zavezala k izvedbi potrebnih vzdrževalnih del v določenem roku.

Predlagani odlok je podlaga tako za izdelavo elaborata za določitev nevzdrževanih objektov (enega ali več), ki ga bo izdelala fizična ali pravna oseba, ki v skladu s predpisi o graditvi objektov opravlja dejavnost projektiranja, kot tudi za sprejem odloka o vzdrževanju objekta oziroma objektov. Elaborat bo med drugim vseboval:

- objekt oz. območje na katerem stoji nevzdrževani objekt, z navedbo parcelne številke oz. parcelnih števil in katastrske občine, v kateri stoji objekt,
- nabor oz. vrsto vzdrževalnih del, s katerimi naj se odpravi pomanjkljivosti nevzdrževanih objektov,
- določitev predvidenih stroškov vzdrževalnih del.

Na podlagi meril določenih v predlaganem odloku in izdelanega elaborata bo občina sprejela odlok o vzdrževanju objekta oz. objektov, če jih bo več. V skladu z izdelanim elaboratom in kasneje sprejetim odlokom, bo pristojen občinski organ na podlagi predpisov o splošnem upravnem postopku po uradni dolžnosti izdal lastniku nevzdrževanega objekta odločbo, v kateri mu bo določil rok in obseg del, ki jih bo moral lastnik v določenem roku izvesti na nevzdrževanemu objektu, za katera ne bo potreboval gradbenega dovoljenja.

Predlagani Odlok v nadaljevanju določa postopek prisilne izvedbe vzdrževanih 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. Če 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. Izstavljeni račun občine je izvršilni 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 pomanjkljivost 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 bo glede na stanje objekta obstajal 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.

V primeru, da bo nevzdrževani objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, bo potrebno dela izvajati v sodelovanju z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine.

Pri sprejemanju odloka na podlagi predhodno izdelanega elaborata, bo lahko župan imenoval posebno delovno skupino kot posvetovalno telo, ki bo postavljena multidisciplinarno iz reprezentativnih strok, zlasti s področja arhitekture, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, varstva kulturne dediščine, ipd.

IV. Obrazložitev po členih

1. Predlog Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Divača

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, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13, 17/14 - ZUOPŽ, 22/14 - odl. US in 19/15) in 16. člena Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/14, 24/14, 9/15) je Občinski svet Občine Divača na _____ redni seji dne _____ sprejel

Obrazložitev:

*V skladu z določili 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 je občinski svet pristojen, da če so na objektu takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vpliva na zunanjo podobo naselja in krajine in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnine, pa ne gre za nevarno gradnjo, občina zaradi zavarovanja javne koristi lahko zaveže lastnika, da izvede nujno potrebna vzdrževalna dela. **Občina sprejme odlok**, v katerem določi območja oziroma objekte, na katerih je treba izvesti vzdrževalna dela, katera vzdrževalna dela je treba izvesti oziroma merila za njihovo določitev ter predvidi oceno njihovih stroškov. V odloku lahko občina predvidi tudi višino sredstev, ki jih bo prispevala za pokritje dela stroškov v zvezi s predvidenimi vzdrževalnimi deli. Na podlagi navedenega odloka pristojni občinski organ po uradni dolžnosti izda odločbo, s katero lastnika objekta zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, opredeljena v odloku. Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.*

Občinski svet je tudi najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine. v okviru svojih pristojnosti občinski svet sprejema odloke in druge splošne akte v skladu z veljavnim Statutom.

O D L O K

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

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 Divača (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.

Obrazložitev:

Besedilo prvega odstavka določa vsebino odloka o merilih in postopku za določitev in izvedbo del na nevzdrževanih objektih v Občini Divača.

Besedilo drugega odstavka je oblikovano na podlagi določil Zakona o enakih možnostih žensk in moških /ZEMŽM/ in Zakona o uresničevanju načela enakega obravnavanja /ZUNEO/, ki zahtevajo dosledno uporabo izrazov, ki se nanašajo na osebe v ženski in moški jezikovni obliki.

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 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 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.

Obrazložitev:

Besedilo prvega odstavka podaja razlago posameznih uporabljenih izrazov v odloku.

Besedilo drugega odstavka pa pove, da so izrazi, ki niso zavzeti v prvem odstavku, enaki kot v veljavni gradbeni zakonodaji.

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.

Obrazložitev:

Besedilo tretjega člena je oblikovano na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 in določa merila za določitev nevzdrževanih objektov in sicer merila za ugotovitev pomanjkljivosti objekta in slabega vpliva na zunanjo podobo naselja.

**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.

Obrazložitev:

Besedilo četrtega člena je oblikovano na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 in določa obseg vzdrževalnih del na nevzdrževanemu objektu.

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 izdelata 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.

Obrazložitev: Besedilo petega člena je oblikovano na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 in govori o izdelavi elaborata za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del, in sicer kaj mora vsebovati in kdo je pristojen za njegovo izdelavo.

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.

Obrazložitev: Besedilo šestega člena je oblikovano na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 in določa, da se mora na podlagi meril v predlaganem odloku in v skladu z izdelanim elaboratom sprejeti odlok o vzdrževanju objekta oziroma objektov, če jih je več.

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.

Obrazložitev: Besedilo sedmega člena je oblikovano na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 in določa kaj mora vsebovati Odlok o vzdrževanju objekta, ki bo sprejet na podlagi predlaganega odloka.

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.

Obrazložitev: Besedilo osmega člena je oblikovano na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 in določa, da je potrebno glede izvedbe nujno potrebnih vzdrževanih del na objektu, pisno obvestiti njegovega lastnika in ga povabiti k sodelovanju ter ga opozoriti na posledice nesodelovanja oziroma neizvedbe del.

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.

Obrazložitev: Besedilo devetega člena je oblikovano na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 in določil Zakona o splošnem upravnem postopku/ZUP, ki določa postopanje organov samoupravnih lokalnih skupnosti, ko v upravnih zadevah odločajo o pravicah, obveznostih ali pravnih koristih posameznikov, pravnih oseb in drugih strank in govori o izdaji odločbe lastniku nevzdrževanega objekta, s katero se ga zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela.

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 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 nedenarno obveznost s prisilitvijo.

Obrazložitev: Besedilo desetega člena je oblikovano na podlagi določil 6. člena Zakona o graditvi objektov/ZGO-1 in določa postopek prisilne izvedbe vzdrževanih del na objektu, v kolikor lastnik v roku določenem v odločbi ne izvede vzdrževalnih del.

V. KONČNA DOLOČBA

11. člen (začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Obrazložitev: Besedilo je oblikovano na podlagi določila 66. člena Zakona o lokalni samoupravi /ZLS/, ki določa, da morajo biti statut in predpisi občine objavljeni, veljati pa začnejo petnajsti dan po objavi, če ni v njih drugače določeno. Statut in drugi predpisi občine se objavijo v uradnih glasilih. 122. člena Statuta Občine Divača, pa določa, da mora biti statut in drugi predpisi občine objavljeni v Uradnem glasilu slovenskih občin in začnejo veljati petnajsti dan po objavi, če ni v njih drugače določeno. .

2. Predlog Sklepa o javni razpravi Predloga Odloka o merilih in postopku za določitev nevezdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Divača

Obrazložitev: V skladu z določili Resolucije o normativni dejavnosti (ReNDej), ki zavezuje tudi samoupravne lokalne skupnosti in s katero je Državni zbor RS določil, da je treba pri pripravi predpisov določiti standarde sodelovanja javnosti, da se dosegajo boljša kakovost, čim večja družbena sprejemljivost in utemeljenost predpisov se je v Poslovniku občinskega sveta določilo, da se predlog Odloka o proračunu občine, po predstavitvi predloga in izvedeni splošni razpravi, da v javno razpravo, ki traja najmanj 15 dni. Sklep o navedenem sprejme občinski svet.

Smiselno lahko občina uporabi ta določila tudi za druge predpise, ki jih sprejema, čeprav k temu ni zavezana, saj s tem doseže večjo transparentnost dela in podaja možnost vsakemu, da poda svoje mnenje, stališče ali pripombo.

Zakon o dostopu do informacij javnega značaja (ZDIJZ) pa določa, da je vsak organ dolžan posredovati v svetovni splet predloge predpisov, ki se nanašajo na delovno področje organa. V skladu z določilom tretjega odstavka 10. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja pa mora organ (župan) objaviti predlog predpisa vsaj 7 dni pred njegovo izdajo.

Z besedilom sklepa se v skladu z določili Resolucije o normativni dejavnosti določa standard sodelovanja javnosti pri sprejemu predpisov občine. Določeno je še, da občina objavi način in rok za vlaganje pripomb in predlogov občanov k predlogu odloka na svojih spletnih straneh in na krajevno običajen način.

V času javne razprave obravnavajo predlog odloka delovna telesa sveta, sveti ožjih delov občine ter zainteresirana javnost. Pripombe in predlogi k predlogu odlokase pošljejo županu.

V. Zaključek

Iz obrazložitve odloka je razvidno, da se bo šele na podlagi sprejetega elaborata in pozneje sprejetih odlokov pristopilo k odpravi pomanjkljivosti na posameznemu nevezdrževanemu objektu. V ta namen bo izdelava elaborata kot tudi izvedba del na nevezdrževanih objektih na podlagi pozneje sprejetih odlokov ter izdanih odločb lastnikom objektov, predstavljalo določeno obremenitev za proračun Občine Divača. Stroške, ki jih bo občina imela, bo na podlagi izstavljenega računa (račun je izvršilni naslov) lastnikom objektov, pridobila nazaj razen, če se bo občina odločila za sofinanciranje del, ki so potrebna za vzpostavitev ustreznega stanja objektov. V ta namen govorimo o spodbudah oziroma olajšavah ali pobotu v zvezi s plačevanjem dajatev občini in druge oblike dogovarjanja z lastniki nevezdrževanih objektov.

Cilj spremembe odloka je izvedba ukrepov za izboljšanje življenjskega okolja in omogočanje razvoja občine.

Občinskemu svetu predlagam, da predlog odloka v prvi obravnavi sprejme in potrdi v predlagani vsebini.

Predlog odloka bo posredovan v mnenje Statutarno pravni komisiji in Odboru za gospodarstvo in okolje

VI. Finančne posledice

Sprejetje Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov v Občini Divača sam po sebi nima finančnih posledic za občinski proračun.

Po sprejetju pa bo potrebno zagotoviti ustrezna sredstva za morebitne stroške delovne skupine - komisije, vsekakor pa za 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.

Stroški, ki jih je potrebno predvideti bodo:

- plačilo elaborata za določitev nevzdrževanih objektov (enega ali več), ki ga bo izdelala fizična ali pravna oseba, ki v skladu s predpisi o graditvi objektov opravlja dejavnost projektiranja, in ga bo naročila občina,
- stroški (plačilo) posebne delovne skupine kot posvetovalnega telesa, ki bo postavljena multidisciplinarno iz reprezentativnih strok, zlasti s področja arhitekture, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, varstva kulturne dediščine, ipd.,
- založitev sredstev za izvedbo vzdrževalnih del v primeru nespoštovanja izdane odločbe,
- stroški postopka za povrnitev denarnih sredstev s strani lastnika objekta – izvršba.

VII. Priloge

- Predlog Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Divača
- Predlog sklepa o sprejemu odloka.

Pripravil:

Iztok Felicjan, univ.dipl.inž.el., MCP

Direktor občinske uprave občine Divača



Županja Občine Divača

Alenka Štrucl Dovgan



Vložiti:

- Arhiv sej OS,
- v zadevo.

PREDLOG ODLOKA – II. obravnava

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, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13, 17/14 - ZUOPŽ, 22/14 - odl. US in 19/15) in 16. člena Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/14, 24/14, 9/15) je Občinski svet Občine Divača 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 Divača

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 Divača (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;
 - redna 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 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 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
(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.
- (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 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 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 nedenarno obveznost s prisilitvijo.

V. KONČNA DOLOČBA

11. člen (začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

Županja Občine Divača
Alenka Štrucl Dovgan

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi določil 16. člena Statuta Občine Divača (Uradno glasilo slovenskih občin št. 4/14, 24/14 in 9/15) je občinski svet občine Divača na _____ redni seji z dne, _____ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Sprejme se Odlok o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v Občini Divača v predlagani obliki.

2.

Ta sklep velja takoj.

Županja občine Divača
Alenka Štrucl Dovgan

Sklep prejmejo:

- Občinska uprava Občine Divača,
- Arhiv, tu.