



Številka: 351-168/2010-2  
Datum: 5. 7. 2010

**Občinski svet Občine Sežana**  
**Partizanska cesta 4**

**6210 SEŽANA**

**Zadeva: Predlog Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in za izvedbo vzdrževalnih del na objektih v občini Sežana – prva obravnava**

Predlagatelj: župan Davorin Terčon

## **I. Uvod**

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

## **II. Pravna podlaga:**

1) 16. člen Statuta Občine Sežana (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB), v katerem je določeno, da občinski svet med drugim sprejema tudi odloke.

2) 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 in 108/09) določa pogoje za začetek vzdrževanja objekta.

## **III. Obrazložitev:**

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 navedenega 6.

## PREDLOG ODLOKA – PRVA OBRAVNAVA

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 tako za izdelavo elaborata za določitev nevzdrževanih objektov (za enega ali več objektov), 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 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.

Na podlagi meril določenih v predlaganem odloku in izdelanega elaborata bo občina sprejela odlok o vzdrževanju objekta oziroma objektov, če jih bo več. V skladu z izdelanim elaboratom in pozneje sprejetim odlokom, bo pristojni 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 nevzdrževanem objektu, za katera ne bo potreboval gradbenega dovoljenja.

Nadalje predlagani odlok 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 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 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 nevdrževani objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, bo moral biti elaborat izdelan v sodelovanju z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine. Pri sprejemu odloka na podlagi predhodno izdelanega elaborata bo lahko župan imenoval posebno delovno skupino kot posvetovalno telo, ki bo sestavljena multidisciplinarno iz reprezentativnih strok, zlasti s področja arhitekture, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, varstva kulturne dediščine, ipd.

### IV. Zaključek

Iz obrazložitve odloka je razvidno, da se bo šele na podlagi sprejetega elaborata in pozneje sprejetih odlokov pristopilo k odpravi pomanjkljivosti na posameznemu nevdrževanemu objektu. V ta namen bo izdelava elaborata kot tudi izvedba del na nevdrževanih objektih na podlagi pozneje sprejetih odlokov ter izdanih odločb lastnikom objektov, predstavljalo določeno obremenitev za proračun Občine Sežana. Stroške, ki jih bo občina imela, bo na podlagi izstavljenega računa (račun je izvršilni naslov) lastnikom objektov, pridobila nazaj, razen če se občina bo 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 nevdrževanih objektov.

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog odloka v prvi obravnavi sprejme v predlagani vsebini.

Predlog odloka bo posredovan v mnenje Odboru za infrastrukturo in urejanje prostora.


### **Predlog Odloka o ureditvi, upravljanju in nadzoru mirujočega cestnega prometa v občini Sežana – prva obravnava**

#### **OBRAZLOŽITEV PO ČLENIH**

1. člen: določa vsebino odloka o merilih in postopku za določitev in izvedbo del na nevdrževanih objektih v občini Sežana;
2. člen: razlaga posameznih uporabljenih izrazov v odloku;
3. člen: določa merila za določitev nevdrževanih objektov, in sicer merila za ugotovitev pomanjkljivosti objekta in slabega vpliva na zunanjo podobo naselja in krajine;
4. člen: določa obseg vzdrževalnih del na nevdrževanem objektu;
5. člen: govori o izdelavi elaborata za določitev nevdrževanih objektov in vzdrževalnih del, in sicer kaj mora vsebovati in kdo je pristojen za njegovo izdelavo;
6. člen: določa, da se mora na podlagi meril v predlaganem odloku in v skladu z izdelanim elaboratom sprejeti odlok o vzdrževanju objekta oziroma objektov;
7. člen: določa kaj mora vsebovati odlok, ki bo sprejet na podlagi predlaganega odloka;
8. člen: določa, da je potrebno glede izvedbe nujno potrebnih vzdrževanih del na objektu, pisno obvestiti njegovega lastnika in ga povabiti k sodelovanju;
9. člen: govori o izdaji odločbe lastniku nevdrževanega objekta, s katero se ga zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela;
10. člen: določa postopek prisilne izvedbe vzdrževanih del na objektu, v kolikor lastnik v roku določenem v odločbi ne izvede vzdrževalnih del;
11. člen: določa začetek veljavnosti tega odloka;

PREDLOG ODLOKA – PRVA OBRAVNAVA

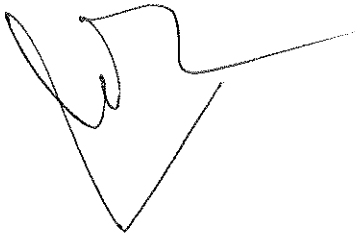
Pripravila:

Milan Potparič  
višji svetovalec II  


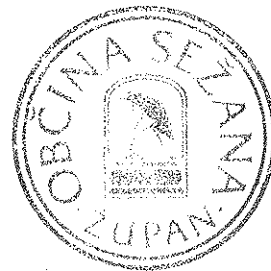
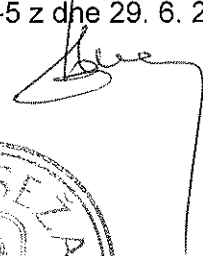
in

Andreja Škapin  
svetovalka-III  


Marko Kukanja  
Vodja oddelka  
za okolje, prostor in komunalno infrastrukturo



Božo Marinac  
podžupan  
po pooblastilu župana Davorina Terčona  
št. 020-3/2010-5 z dne 29. 6. 2010



## PREDLOG ODLOKA – PRVA 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, 111/05 Odl. US, 120/06 Odl. US, 126/07, 57/09 Skl. US in 108/09) in 16. člena Statuta Občine Sežana (Uradni list RS, št. 117/07) je Občinski svet Občine Sežana na 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 Sežana**

#### **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 Sežana (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, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist;
- redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in 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 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 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 (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.

(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 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,

## PREDLOG ODLOKA – PRVA OBRAVNAVA

- navedbo o sodelovanju z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine, če je nevezdrževani objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine,
- elaborat kot njegov sestavni del.

### **8. člen (pisno obvestilo lastniku nevezdrževanega objekta)**

Lastnika nevezdrževanega 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 nevezdrževani 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 nevezdrževanega 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) V 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 naslednji dan po objavi v Uradnem listu.

Št. \_\_\_\_\_  
Sežana, dne \_\_\_\_\_

Davorin Terčon  
Župan