

ZADEVA: Predlog odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih

NAMEN: druga obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: tajnica Občine Središče ob Dravi JELKA ZIDARIČ TRSTENJAK

PRAVNA PODLAGA:

- Zakon o lokalni samoupravi ZLS (Uradni list RS, št. 76/2008 s spremembami in dopolnitvami)

- Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo) (ZGO-1-UPB1) Ur.l. RS, št. 102/2004 (14/2005 popr.) Zakon o graditvi objektov Spremembe Ur.l. RS, št. 120/2006

Odl.US: U-I-286/04-46, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.)

- Statut Občine Središče ob Dravi (Uradni vestnik Občine Ormož št. 8/2007),

Predlagatelj OBČINA SREDIŠČE OB DRAVI – ŽUPAN

Pristojni organ: OBČINSKI SVET

Gradivo obravnaval: Odbor za okolje in prostor

PREDLOG SKLEPA:

Sprejme in potrdi se predlog Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih

Predlog odloka je sestavni del sklepa.

Odlok se objavi v Uradnem glasilu Občine Središče ob Dravi in se začne uporabljati 15 dan po njegovi objavi

Ta sklep velja takoj

I. UVOD

Pravna podlaga

Zakon o graditvi objektov v 6. členu določa, da lokalna skupnost lahko določi objekte, ki zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih oseb in kot posledica opustitve njihove redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo krajev v občini Središče ob Dravi . Na teh objektih je zaradi zavarovanja javne koristi zato potrebno izvesti redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela ali vzdrževalna dela v javno korist (v nadaljevanju vzdrževalna dela), pri čemer pa ne gre za nevarne gradnje po predpisih o graditvi objektov.

Cilji in načela odloka

S predlaganim odlokom Občina Središče ob Dravi želi urediti sam izgled območja, ki ga kazi kar nekaj dotrajanih stavb tako stanovanjskih kot poslovnih in kmetijskih, ki so v lasti predvsem fizičnih oseb.

Sam izgled krajine seveda ni najpomembnejši, ampak je potrebno predvsem zagotoviti varnost drugih občanov, ki se gibljejo v območju stavb, ki so nevzdrževane in tako predstavljajo eventualno nevarnost

Finančne posledice

Sprejem odloka lahko ima nekaj finančnih posledic.

Po imenovanju komisije, ki pripravi predlog odloka o stavbah na katerih je potrebno izvesti vzdrževalna ali druga dela in po končanju vseh postopkov, ki se nanašajo na ureditev oz ureditev razmerja z lastniki, lahko pride do potrebe po založitvi sredstev s strani občine, da se vzdrževalna dela izvedejo. V nadaljevanju pa ima občina prav tako možnost da si ta sredstva povrne od lastnikov tudi preko institucij kot DURS, da se finančno obremenijo lastniki.

Na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – PB1, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 Odl. US: U-I-150-04-19, 120/06 Odl. US: U-I-286/04-46 in 126/07) in 16. člena Statuta Občine Središče ob Dravi, (Uradni vestnik občine Ormož št. 8/2007) je Občinski svet Občine Središče ob Dravi na . seji dne sprejel

ODLOK

o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se določi objekte, ki zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih oseb in kot posledica opustitve njihove redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo krajev v občini Središče ob Dravi . Na teh objektih je zaradi zavarovanja javne koristi zato potrebno izvesti redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela ali vzdrževalna dela v javno korist (v nadaljevanju vzdrževalna dela), pri čemer pa ne gre za nevarne gradnje po predpisih o graditvi objektov.

Ta odlok določa objekte v območju, ki se urejajo z Občinskim prostorskim načrtom na katerih je potrebno izvesti vzdrževalna dela po predpisih o graditvi objektov, vrsto vzdrževalnih del oziroma merila za njihovo določitev ter oceno stroškov za izvedbo vzdrževalnih del.

2. 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:

- poškodbe, nevzdrževanost, onesnaženost in odpadanje ometov,
- dotrajanost žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,
- zamakanje strehe,
- poškodbe 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, mestnem trgu, in ob/na drugih atraktivnih 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 iz 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-spomeniško 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.

3. člen

(merila za določitev vzdrževalnih del)

(1) Za vsako ugotovljeno pomanjkljivost objekta se določi tista vzdrževalna dela, ki bodo to pomanjkljivost odpravila optimalno 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, predpis o varovanju kulturne dediščine 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 mora komisija upoštevati vse pozitivne in negativne strani predvidenih posegov in z njimi 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.

III. DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN VZDRŽEVALNIH DEL

4. člen

(komisija za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)

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

- strokovnjak s področja arhitekture s pooblastilom pooblaščenega arhitekta,
- strokovnjak s področja gradbeništva s pooblastilom pooblaščenega inženirja,
- strokovnjak s področja prostorskega načrtovanja s pooblastilom prostorskega načrtovalca,
- sodni cenilec s področja investicij in finančne presoje na področju gradbeništva,
- predstavnik občinske uprave,
- predstavnik krajevno pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

(2) Komisija deluje na podlagi poslovnika, ki ga sprejme na svoji prvi seji in ki ga potrdi župan.

5. člen

(priprava odloka)

(1) Komisija na podlagi meril, določenih v tem odloku, pripravi predlog odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih.

(2) Poleg predloga odloka komisija izdela tudi zaključno poročilo, v katerem za vsak objekt posebej obrazloži in utemelji določitev objekta za nevzdrževanega ter predlagan nabor vzdrževalnih 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 v zaključnem poročilu posebej izpostavi.

(3) Komisija posreduje osnutek odloka in zaključno poročilo županu.

6. člen

(vsebina predloga odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih)

Predlog odloka o vzdrževanju objektov vsebuje:

- 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,
- navedbo objektov, pri katerih je bila potrebna rekonstrukcija ali odstranitev del.

7. člen

(javna razgrnitev in javna obravnava predloga odloka o določitvi nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del na njih)

(1) Župan z javnim naznanilom na krajevno običajen način in v svetovnem spletu javnost obvesti o javni razgrnitvi in javni obravnavi predloga odloka o vzdrževanju objektov. Obenem se javno razgrne in obravnava se tudi zaključno poročilo komisije.

(2) Javno naznanilo mora biti objavljeno vsaj sedem dni pred javno razgrnitvijo, vsebovati pa mora navedbo:

1. kraja in časa javne razgrnitve ter spletnega naslova, na katerem je dostopen predlog odloka z zaključnim poročilom,

2. kraja in časa njune javne obravnave in

3. načina dajanja mnenj in pripomb javnosti ter roka za njihovo posredovanje.

(3) Poleg sestavin iz prejšnjega odstavka mora javno naznanilo vsebovati tudi opozorilo, da bo na podlagi sprejetega odloka o vzdrževanju objektov možno za nevzdrževane objekte odrediti prisilno vzdrževanje po predpisih o graditvi objektov.

(4) Lastnike nevzdrževanih objektov se o javni razgrnitvi in javni obravnavi obvesti pisno.

(5) Javna razgrnitev mora trajati vsaj 15 dni, v tem času pa mora biti zagotovljena tudi javna obravnava.

(6) V okviru javne razgrnitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge.

(7) Občina preuči pripombe in predloge javnosti in do njih zavzame stališče, ki ga objavi na krajevno običajen način in v svetovnem spletu. Lastnike nevzdrževanih objektov mora občina pisno seznaniti s svojimi stališči glede pripomb in predlogov, ki so jih izrazili v okviru javne razgrnitve in javne obravnave.

(8) Po končani javni obravnavi občina na podlagi stališč iz prejšnjega odstavka pripravi usklajen predlog odloka in ga posreduje v sprejem v občinski svet. Po sprejemu se odlok objavi v uradnem glasilu.

IV. IZVEDBA VZDRŽEVALNIH DEL

8. člen

(sofinanciranje obnove objektov)

(1) Občina po objavi odloka o vzdrževanju objektov izvede javni razpis za sofinanciranje obnove objektov.

(2) Kolikor lastniki nevzdrževanih objektov v roku, ki je določen v javnem razpisu za sofinanciranje obnove objektov občine, ne prijavijo sodelovanja in omogočilo izvedbe vzdrževalnih del, lahko občina na podlagi predpisov o graditvi objektov z odločbo odredi prisilno izvedbo vzdrževalnih del.

9. 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.

(3) Če 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. Če lastnik objekta, ki ga je potrebno 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.

(4) Če je lastnik nevzdrževanega objekta prejel odločbo o prisilni izvedbi vzdrževalnih del in ta objekt uporablja za bivanje, ter ima na tem naslovu stalno bivališče več kot dve leti, lahko poda pritožbo na odločbo, s sklicevanjem na svoje socialne razmere. O upravičenosti pritožbe odloča Komisija za socialne zadeve v roku 30 dni od prejema pravočasno vložene pritožbe.

IV. KONČNA DOLOČBA

10. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok prične veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Središče ob Dravi

Številka:

Datum

JURIJ BORKO

ŽUPAN

OBRAZLOŽITEV – ZAKONSKE DOLOČBE

1) Redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist se lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se dela iz prejšnjega odstavka ne smejo izvajati v nasprotju s prostorskim aktom

(3) 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 po tem zakonu, 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.

(4) Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) Če občina za izvršbo iz prejšnjega odstavka 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.

(6) 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 objekta, lahko občina odredi odstranitev objekta.

OBČINSKA UPRAVA