

## GRADIVO K TOČKI 5

SPREJEM ODLOKA O DOLOČITVI OBJEKTOV ZA  
IZVEDBO VZDRŽEVALNIH DEL NA OBMOČJU PO9/2  
(MAJLONT – SEVER), PO19/4 (MAJLONT – JUG) IN  
PO39/1 (ZGORNJA KOLODVORSKA), KI SE UREJA Z  
OBČINSKIM PROSTORSKIM NAČRTOM OBČINE  
POSTOJNA


**OBČINA POSTOJNA**
**ŽUPAN**

Ljubljanska cesta 4, 6320 Postojna

Tel.: 05 / 7280 700, Faks: 05 / 7280 780

e-pošta: [obcina@postojna.si](mailto:obcina@postojna.si), [www.postojna.si](http://www.postojna.si)

Številka: 03201-2/2011

Datum: 4. 4. 2011

**OBČINSKI SVET  
OBČINE POSTOJNA**

<b>ZADEVA:</b>	Obravnava in sprejem Odloka o določitvi objektov za izvedbo vzdrževalnih del na območju PO9/2 (Majlont – sever), PO19/4 (Majlont – jug) in PO39/1 (Zgornja Kolodvorska), ki se urejajo z Občinskim prostorskim načrtom Občine Postojna
<b>NAMEN:</b>	Sprejem odloka
<b>PRAVNA PODLAGA:</b>	Zakon 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 (62/10 popr.) in 20/11 Odl.US) ter 16. člen statuta Občine Postojna (Uradni list RS, št. 30/07 in 53/10)
<b>PREDLAGATELJ:</b>	Jernej Verbič, Župan Občine Postojna
<b>GRADIVO PRIPRAVIL:</b>	Anita Kranjc, Višja svetovalka za urbanizem
<b>POROČEVALEC:</b>	Boštjan Udovič, Direktor občinske uprave
<b>PREDLOG SKLEPA:</b>	Občinski svet Občine Postojna sprejema Odlok o določitvi objektov za izvedbo vzdrževalnih del na območju PO9/2 (Majlont – sever), PO19/4 (Majlont – jug) in PO39/1 (Zgornja Kolodvorska), ki se urejajo z Občinskim prostorskim načrtom Občine Postojna

**Obrazložitev:**

Občina Postojna že več let sofinancira obnovo fasad, streh ter menjavo oken in vrat v starem delu mesta. Na ta način spodbuja prebivalce, da urejajo svoje nepremičnine, s tem pa mesto dobiva novo podobo in postaja privlačnejše za domačine in obiskovalce.

Občina Postojna je s spremembo Zakona o graditvi objektov (Uradni list. RS št. 126/07, ZGO1-B) dobila inštrument s pomočjo katerega lahko uveljavlja javni interes in s tem izboljša videz mest. V letu 2010 je občina s pomočjo Odloka o določitvi objektov za izvedbo vzdrževalnih del v območju, ki se ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Center v Postojni, že obnovila dva objekta. V letu 2011 je predvidena obnova celotne infrastrukture starega dela mesta Majlont, zato bo s pomočjo predlaganega odloka tudi lastnike nepremičnin v Majlotnu skušala spodbuditi k obnovi fasad, streh ter ostalega stavbnega pohištva.

Pravno podlago za sprejem odloka predstavlja Zakon o graditvi objektov, s katerim je bil vzpostavljen instrument, s pomočjo katerega lahko občina uveljavlja javni interes in na objektih, kjer so opazne pomanjkljivosti, ki zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja in krajine, zaradi zavarovanja javne koristi zaveže lastnika, da izvede nujno potrebna vzdrževalna dela. Občinski organ na podlagi odloka izda odločbo, v kateri naloži lastniku objekta, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, opredeljena s tem odlokom.

Zakon o graditvi objektov določa vzdrževanje objekta, ki ga namesto lastnika lahko izvede občina. Vzdrževalna dela so posebej poudarjena v povezavi z zavarovanjem javne koristi, pri čemer ne gre za nevarno gradnjo. 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.

Odlok je podlaga za izdajo odločbe po uradni dolžnosti, s katero občina lastnika objekta zaveže, da se v določenem roku izvedejo vzdrževalna dela. Celotno območje Majlonta leži v območju kulturne dediščine 23086 Postojna – Mestno jedro, zato je vsa dela na objektih potrebno izvajati v sodelovanju z Zavodom za varstvo kulturne dediščine.

Nespoštovanje odločbe ima za posledico izvršbo za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu z ZUP. Če občina z izvršbo sama založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na objektu zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe. Če vzdrževalna dela ne zadostujejo za odpravo pomanjkljivosti na objektu (ki se jih sicer izvaja z vzdrževalnimi deli in kar se ugotovi pri sami izvedbi), občina lahko izda novo odločbo, s katero odredi rekonstrukcijo objekta (podlaga mora biti neodvisna strokovna ocena). Če tudi ta ne zadostuje za odpravo pomanjkljivosti pa občina odredi odstranitev 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 ni možno.

Občina Postojna v zadnjih letih vodi aktivno politiko rekonstrukcij objektov v starem mestnem jedru in na različne načine lastnike spodbuja k izvedbi potrebnih vzdrževalnih del. Končni cilj vseh izvedenih ukrepov je izboljšanje življenjskega okolja za občane na teh območjih, pa tudi ureditev nekaterih objektov, ki kazijo podobo mesta in na ta način prispevajo tudi k zmanjševanju interesa potencialnih vlagateljev. Sprejem predlaganega odloka je eden od korakov v smeri polepšanja Majlonta in dodatna motivacija za lastnike objektov.

Pripravila:  
Anita Kranjc  
Višja svetovalka za urbanizem

Jernej Verbič  
Župan

*(predlog odloka)*

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 (62/10 popr.) in 20/11 Odl.US) ter 16. člena Statuta Občine Postojna (Uradni list RS, št. 30/07 in 53/10) je Občinski svet Občine Postojna na svoji seji dne sprejel

**Odlok o določitvi objektov za izvedbo vzdrževalnih del na območju PO9/2 (Majlont – sever), PO19/4 (Majlont – jug) in PO39/1 (Zgornja Kolodvorska), ki se urejajo z Občinskim prostorskim načrtom Občine Postojna**

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 mesta Postojna. 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 Občine Postojna, 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  
(objekti, kjer se izvedejo vzdrževalna dela)

Objekti, vrsta vzdrževalnih del in ocena stroškov iz prejšnjega odstavka so določeni v prilogi, ki je sestavni del tega odloka. Podlaga za določitev vrste vzdrževalnih del in ocena stroškov sta elaborata št. 45/11, ki ga je izdelalo podjetje Corus inženirji d.o.o. v aprilu 2011.

3. člen  
(izdaja odločbe in izvršba)

Na podlagi določb tega odloka občinska uprava izda odločbo, s katero lastnika posameznega objekta zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela.

Če zavezanec 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.

V kolikor 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.

Če zgolj vzdrževalna dela ne zadostujejo za odpravo pomanjkljivosti na objektu, občina na podlagi neodvisne strokovne ocene lahko izda novo odločbo, v kateri odredi rekonstrukcijo objekta, če tudi ta ne zadostuje za odpravo pomanjkljivosti, pa lahko občina odredi odstranitev objekta.

4. člen  
(rok za izdajo odločbe)

Rok za izdajo odločbe iz prvega odstavka prejšnjega člena je 24 mesecev po uveljavitvi tega odloka.

5. člen  
(rekonstrukcija in odstranitev objekta)

V primeru, da se v postopku izvedbe vzdrževalnih del z neodvisno strokovno oceno ugotovi, da vzdrževalna dela ne zadostujejo za odpravo pomanjkljivosti na objektu, občina izda odločbo, s katero odredi rekonstrukcijo objekta, v kolikor pa za odpravo pomanjkljivosti ne zadostuje niti rekonstrukcija objekta, občina odredi odstranitev objekta.

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. člen  
(zagotavljanje sredstev)

Sredstva za izvedbo vzdrževalnih del zagotovi lastnik objekta. V primeru subsidiarnega ukrepanja občine so sredstva zagotovljena v proračunu za namen vzdrževanja in prenove stanovanj in revitalizacije stanovanjskih sosesk.

7. člen  
(pričetek veljavnosti)

Ta odlok prične veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Datum:  
Številka:

Jernej Verbič  
Župan

**POVZETKI ELABORATA**  
(gradivo bo posredovano naknadno)

**PRILOGA**