



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

Številka: 0320-0008/2011

Datum: 15.09.2011

Zadeva: Gradivo za 11. točko dnevnega reda 10. redne seje Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina

Predlagatelj: mag. Branko Kidrič, župan

Zadeva: Informacija o pripravi podlag za določitev izvajanja vzdrževalnih del na nevzdrževanih objektih

Pravne podlage: Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02)
Poslovnik Občinskega sveta Občine Rogaska Slatina (Uradni list RS št. 109/03, 15/08)

Poročevalka: ga. Petra Gašparić



OBČINA ROGAŠKA SLATINA
OBČINSKI SVET

Izletniška ulica 2, 3250 Rogaska Slatina

T: 03 81 81 700

F: 03 81 81 724

E: obcina@rogaska-slatina.si

www.rogaska-slatina.si

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ROGAŠKA SLATINA

Številka: 0320-0008/2011

Datum: 2.9.2011

Zadeva: Informacija o pripravi podlag za določitev izvajanja vzdrževalnih del na zapuščenih objektih in meril za njihovo določitev

Urejanje javne infrastrukture in urejenega videza modernega in vzdrževanega turističnega mestnega jedra je eden izmed temeljnih pristopov, ki jih v občinskih strokovnih službah zasledujemo z namenom ustvariti visoko vzdrževan sistem najbolj dostopnih mest ob ožjem turističnem jedru.

Zaradi različnih razlogov posamezni lastniki nepremičnin ob glavnih vpadnicah z le-temi ne ravnajo s primerno skrbnostjo. Občina ima v Zakonu o graditvi objektov podano pravno podlago za pripravo in sprejem splošnega akta, s katerim se določijo območja za izvedbo vzdrževalnih del, merila za njihovo določitev ter vrsta vzdrževalnih del in ocena njihovih stroškov. Nekomulativna merila za določitev nujnih del na nevzdrževanih objektih so predvsem: status kulturnega spomenika, lega ob vpadnici in vidne poškodbe na fasadi, strehi ali stavbnem pohištvu. Za vsako ugotovljeno pomanjkljivost objekta se določijo samo tista vzdrževalna dela, ki so potrebna, da se izboljša izgled tistih delov objekta, ki je viden iz javnih površin. V prilogi splošnega akta je na podlagi predhodno pripravljenih projektov potrebno opredeliti sporen objekt, opisati nujna vzdrževalna dela in pripraviti oceno stroškov.

Na podlagi tako definirane odloka in vseh njegovih določil, 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 gradbenem elaboratu. 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.

Če občina za izvršbo 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. Če se pri sami 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 rušitev. Sredstva za izvedbo vzdrževalnih del je dolžan zagotoviti lastnik objekta. V primeru subsidiarnega ukrepanja občine je sredstva potrebno zagotoviti v proračunu. Z vzdrževalnimi

deli v javno korist se lahko začne brez gradbenega dovoljenja in brez pridobitve lokacijske informacije.

V občinskih strokovnih službah ocenjujemo, da je objekt, ki ob glavni vpadnici najbolj kazi območje centra, Vila Štern ob Kidričevi ulici. Objekt ni zaščiten po predpisih s področja kulturne dediščine, niti ni označen za nevaren objekt. Po pridobljenih predračunih bi zgolj osnovna sanacija dveh fasad in strehe bremenila lastnika (oz. posledično proračun občine) v znesku 80.000 EUR, kar ocenjujemo nesmotrno ob upoštevanju dejstva, da je celoten objekt potreben vsebinske prenovе – oz. rušitve. Ostali nevezdrževani objekti niso toliko izpostavljeni in ob javnih poteh, da bi jih bilo smiselno uvrščati v prilogo splošnega akta. Za Hotel Trst je izdelan lokacijski načrt, zaradi česar ocenjujemo, da samo popraviljanje fasade ne bi dalo zelenega učinka.

Ne nazadnje je Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani izdelal mnenje o ustavnosti 6. člena Zakona o graditvi objektov, v katerem ugotavlja, da ima zakonska določba resne ustavne pomanjkljivosti, tako glede dokazovanja javnega interesa, načela sorazmernosti ter morebitne odstranitve objekta brez poprejšnje razlastitve.

Vsekakor pa bomo z gradbenim inšpektorjem preverili, ali je kateri izmed objektov nevaren za okolico in lastnike pozvali k višji stopnji urejenosti, k čemur jih sili že povišana stopnja pri odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Petra GAŠPARIĆ
Podsekretarka

mag. Branko KIDRIČ
Župan