

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 in 62/10 popr.) in 17. člena Statuta Mestne občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 23/2007-UPB in 49/2010) je Mestni svet mestne občine Murska Sobota na seji dne .....sprejel

**O D L O K**  
**o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov**  
**v Mestni občini Murska Sobota**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**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 ter vzdrževanja takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja in krajine v Mestni občini Murska Sobota (v nadaljnjem besedilu: nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno v skladu s prostorskim aktom 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 zunanosti objekta 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, ki so na zunanosti objekta in merila za ugotovitev slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine.

(2) Merila za ugotovitev pomanjkljivosti na zunanosti 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:

a) 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 ima status naselbinskega spomenika,
- lega v območju turističnih znamenitosti,
- lega ob objektih, namenjenih izvajanju javnih služb, kot so področje uprave, zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja,
- lega v območju, kjer sicer prevladuje visoka stopnja vzdrževanosti objektov in urejenosti njihove okolice ter strnjenih urbanih središčih,
- lega v območju izjemne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot.

b) Pomen objekta z vidika njegovega namena:

- objekt, v katerem se izvajajo javne službe na področju uprave, 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,
- drugi objekti, v lasti fizičnih oseb ali lasti pravnih oseb.

c) Pomen objekta z vidika kulturno-spomeniške vrednosti:

- objekt, ki ima status kulturnega spomenika oz. kulturne dediščine.

(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** **(komisija za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)**

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

- strokovnjak s področja prostorskega načrtovanja oziroma s področja arhitekture s pooblastilom prostorskega načrtovalca oziroma pooblastilom s področja arhitekture,
- strokovnjak s področja gradbeništva, ki je obenem sodni cenilec s področja investicij in finančne presoje na področju gradbeništva,
- predstavnik s področja umetnostne zgodovine oziroma drugih zgodovinskih ved;
- predstavnik mestne uprave,
- predstavnik zainteresirane javnosti.

(2) Komisija na podlagi ogleda na terenu, določi objekte na katerih so potrebna vzdrževalna dela in katera vzdrževalna dela so potrebna na njih. 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 posebej izpostavi. Komisija pripravi predlog o izboru objektov in opisom potrebnih vzdrževalnih del in ga predloži županu v potrditev.

## **6. člen**

### **(elaborat za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)**

(1) Na podlagi določb 3. in 4. člena tega odloka ter predloga komisije 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 naslova, parcelne številke oziroma parcelnih števil in katastrske občine, na kateri stoji objekt,
- opredelitev glede prostorskega akta,
- navedbo o sodelovanju z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine, če je nevzdrževani objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, ter pridobitev ustreznih pogojev in soglasij;
- grafični prikaz stanja objekta (kot je fotografija, ipd.)
- nabor oziroma vrsto vzdrževalnih del, s katerimi naj se odpravi pomanjkljivosti nevzdrževanih objektov,
- določitev predvidenih stroškov vzdrževalnih del

## **7. člen**

### **(pisno obvestilo lastniku nevzdrževanega objekta)**

Lastnika nevzdrževanega objekta se lahko kadarkoli, obvezno pa pred pripravo predloga 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.

## **8. člen**

### **(priprava odloka)**

Na podlagi meril določenih v tem odloku, se pripravi odlok o izvedbi vzdrževalnih del na objektih v Mestni občini Murska Sobota.

## **9. člen**

### **(vsebina odloka o izvedbi vzdrževalnih del na objektih)**

Odlok o izvedbi vzdrževalnih del vsebuje:

- elaborat kot njegov sestavni del,
- navedbo objektov pri katerih bi bila potrebna vzdrževalna dela,

- navedbo objektov, pri katerih bi bila potrebna rekonstrukcija ali odstranitev,
- določbe o izdaji odločb,
- določbe o načinu izvedbe vzdrževalnih del.

#### **IV. KONČNA DOLOČBA**

##### **10. člen (začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 351-0009/2010-3 (182)  
Murska Sobota, dne .....

Anton ŠTIHEC, univ.dipl.inž.gradb.  
ŽUPAN  
Mestne občine Murska Sobota

## **O B R A Z L O Ž I T E V**

### **PRAVNA PODLAGA**

Osnutek Odloka je pripravljen 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 20/2011 Odl.US), ki podaja občini možnost, da sprejme odlok v katerem določi merila za določitev nevzdrževanih objektov, določitev vzdrževalnih del in oceno njihovih stroškov ter način izvedbe vzdrževalnih del na takih objektih. Tak odlok občina sprejema zaradi zavarovanja javne koristi.

### **VSEBINA ODLOKA**

V predloženem odloku o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov se bodo natančno določila merila z definiranimi pomanjkljivostmi in merila o negativnem vplivu objekta na javni prostor. Pri določitvi vzdrževalnih del mora prevladati načelo sorazmernosti med težo predvidenega posega in javno koristjo.

Odlok določa tudi, da nabor objektov in okvirno določitev vzdrževalnih del izvede komisija, ki jo sestavljajo člani določenih strok. Komisija bo v svojem predlogu posebej opozorila na objekte pri katerih pa je potrebna rekonstrukcija ali odstranitev. Župan bo imenoval komisijo za obdobje dveh let.

Komisija bo izvedla terenski ogled in izvedla nabor objektov, na katerih so potrebna vzdrževalna dela. Na podlagi predloga komisije bo pooblaščen podjetje izdelalo elaborat, v katerem morajo biti vsi objekti natančno definirani s fotografijami, parcelnimi številkami in k.o.–ji, tako tudi z natančnimi popisi del in tudi ocenjeno višino stroškov vzdrževalnih del. Za objekte, ki so že opredeljeni kot kulturna dediščina bo potrebno pridobiti v fazi izdelave elaborata tudi kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

Nadalje odlok določa, da mora občina pred pripravo drugega odloka o izvajanju vzdrževalnih del, obvestiti lastnika nepremičnine o nameri občine, ter ga pozvati, da sam pristopi k vzdrževanju svojega objekta, obenem pa ga je treba opozoriti na posledice, če občina v izvršilnem postopku sama izvede vzdrževanje. V predlaganem odloku je v 9. členu določena tudi vsebina tega drugega odloka o izvedbi vzdrževalnih del, katerega sestavni del bo elaborat za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del, izdaja odločb, način izvedbe prisilnega vzdrževanja, posledice za lastnika in predvideno višino, ki jih bo občina prispevala za pokritje stroškov v zvezi s predvidenimi vzdrževalnimi deli.

### **FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE**

Sprejetje Odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov v Mestni občini Murska Sobota sam po sebi nima finančnih posledic za občinski proračun. Bo pa po sprejetju potrebno zagotoviti ustrezna sredstva za morebitne stroške 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.

## UPOŠTEVANJE SKLEPA MESTNEGA SVETA

Predlog odloka o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov v Mestni Občini Murska Sobota je bil v I. obravnavi sprejet na 5. seji Mestnega sveta, ki je bila 10. maja 2011. Pripombe, ki so bile podane v razpravi bo občina upoštevala pri pripravi drugega odloka, ki bo natančneje določal izvedbo vzdrževalnih del. Sprejet je bil sklep, da se naj do II. obravnave v sam odlok smiselno vključijo stališča odbora za urbanizem in urejanje prostora. Vse pripombe so v celoti upoštevane tako, da je odlok korigiran:

v 2. členu na način, da se je izbrisal tekst, ki je sicer bil prepisan po zakonu o graditvi objektov in je govoril o rednih vzdrževalnih delih tudi v notranjosti objektov, čeprav je v nadaljevanju odloka bilo definirano, da se bodo posegi izvajali samo in izključno na zunanosti objektov. V izogib napačnemu razumevanju določb odloka, se je tekst, ki govori o notranjih prostorih črtal v celoti, dodatno pa se je zapisala še določba »na zunanosti objekta«.

Zapis korigiranega teksta:

- redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del **na zunanosti objekta** ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so prepletkanje, popravilo vrat, oken, zamenjava poda, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvo enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmožljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmožljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta;

tekst 5. člena se je korigiral na način, da se je komisiji določil mandat za obdobje dveh let, da se je k prostorskemu načrtovalcu dodal strokovnjak s področja arhitekture, črtal se je predstavnik s področja kulturnih dejavnosti, dopolnil pa se je s tekstom, ki določa, da bo član komisije predstavnik s področja umetnostne zgodovine in drugih zgodovinskih ved.

Zapis korigiranega teksta:

(1) Župan imenuje komisijo za določitev nevzdrževanih objektov in okvirno določitev potrebnih vzdrževalnih del (v nadaljnjem besedilu: komisija) **za obdobje dveh let**, v kateri morajo sodelovati najmanj naslednji predstavniki:

- strokovnjak s področja prostorskega načrtovanja **oziroma s področja arhitekture** s pooblastilom prostorskega načrtovalca **oziroma pooblastilom s področja arhitekture**,
- strokovnjak s področja gradbeništva, ki je obenem sodni cenilec s področja investicij in finančne presoje na področju gradbeništva,
- ~~predstavnik s področja kulturnih dejavnosti,~~
- predstavnik s področja ~~zgodovinskih ved~~ **umetnostne zgodovine oziroma drugih zgodovinskih ved**;
- predstavnik mestne uprave,
- predstavnik zainteresirane javnosti.

Mestnemu svetu predlagamo, da obravnava predlog odloka in ga v II. obravnavi sprejme.

Pripravil:

Oddelek za infrastrukturo, okolje in prostor ter gospodarske javne službe, MOMS