

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001 in 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/2005, 67/2006 in 39/2008)

RAZGLAŠAM

ODLOK

O DOLOČITVI OBMOČIJ ZA IZVEDBO VZDRŽEVALNIH DEL, MERIL ZA NJIHOVO DOLOČITEV, OBJEKTOV TER VZDRŽEVALNA DELA IN OCENO NJIHOVIH STROŠKOV V MESTNI OBČINI KOPER

Številka: 3505 – 2/2011
Koper, 25. marec 2011-03-25

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič

Na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004-UPB1, 14/2005-popravek, 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005-odločba US, 120/2006-odločba US, 126/2007, 57/2009-sklep US, 108/2009, 61/2010-ZRud1, 62/2010-popr), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB, 76/2008, 79/2009 in 51/2010) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/2000, 30/2001, 29/2003 ter Uradni list RS, št. 90/2005, 67/2006 in 39/2008) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 24. marca 2011 sprejel

ODLOK

O DOLOČITVI OBMOČIJ ZA IZVEDBO VZDRŽEVALNIH DEL, MERIL ZA NJIHOVO DOLOČITEV, OBJEKTOV TER VZDRŽEVALNA DELA IN OCENO NJIHOVIH STROŠKOV V MESTNI OBČINI KOPER

I. SPLOŠNA DOLOČILA

1. člen

(predmet odloka)

Ta odlok določa območja, merila za določitev objektov, objekte ter vzdrževalna dela in oceno stroškov, 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 Mestni občini Koper (v nadaljnjem besedilu: nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno izvesti vzdrževalna dela po predpisih o graditvi objektov.

2. člen

(1) Posamezni izrazi uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- **objekt** je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami;



Verdijeva ulica - Via Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija
Tel. +386 05 6646 382 Fax +386 05 6271 602

- **stavba** je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti;
- **gradbeni inženirski objekt** je objekt, namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah;
- **objekt državnega pomena** je objekt, ki je pomemben za razvoj Republike Slovenije, objekt, ki lahko vpliva na varnost ali zdravje večjega števila ljudi ali bistveno vpliva na okolje, in objekt oziroma okoliš objektov posebnega pomena za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- **objekt v javni rabi** je objekt, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem in se glede na način rabe deli na javne površine in nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi;
- **gradbeno dovoljenje** je odločba, s katero pristojni upravni organ dovoli gradnjo in s katero določi konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati;
- **gradnja** je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta;
- **rekonstrukcija objekta** je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%;
- **odstranitev objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje;
- **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 zmožljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmožljivosti, 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 zmožljivosti, 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 zmožljivost 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. OBMOČJA ZA IZVEDBO VZDRŽEVALNIH DEL NA NEVZDRŽEVANIH OBJEKTIH

3. člen

Območja za izvedbo vzdrževalnih del na nevzdrževanih objektih zajemajo vsa območja naselij v Mestni občini Koper.

III. MERILA ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV

4. člen

- (1) Na podlagi teh meril se določijo nevzdrževani objekti, za katere je potrebno izvesti vzdrževalna dela.
- (2) Merila za določitev nevzdrževanih objektov so merila za ugotovitev pomanjkljivosti objekta in merila za ugotovitev slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine.
- (3) 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).
- (4) 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 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 kulturno-spomeniške vrednosti:
 - objekt, ki ima status kulturnega spomenika,
 - objekt, ki je kulturna dediščina.
- (5) Za določitev objekta kot nevzdrževanega mora biti izpolnjeno vsaj eno merilo iz tretjega (3) in vsaj eno merilo iz četrtega (4) odstavka tega člena.

IV. DOLOČITEV OBJEKTOV IN VZDRŽEVALNIH DEL TER OCENA PREDVIDENIH STROŠKOV

5. člen

(splošna določila)

- (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) 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.
- (3) Redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist se lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja.

6. člen

(objekti, kjer se izvedejo vzdrževalna dela, vrste vzdrževalnih del in ocena stroškov)

- (1) Objekti, na katerih je potrebno izvesti vzdrževalna dela, se določi na podlagi meril iz 4. člena tega odloka.
- (2) Objekti, vrsta vzdrževalnih del in ocena stroškov so določeni v prilogi, ki je sestavni del tega odloka.
- (3) Pri izvajanju odloka je predvideno dopolnjevanje odloka v delu Priloga, in sicer z objekti, ki bodo na podlagi neodvisnih strokovnih ocen in na podlagi meril tega odloka, določeni za nevzdrževane objekte, za katere je potrebno izvesti vzdrževana dela.

V. IZVEDBA VZDRŽEVALNIH DEL

7. člen

(izdaja odločbe)

Na podlagi tega 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 elaboratu.

8. 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. 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.

9. člen

(rekonstrukcija in odstranitev objekta)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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

10. člen

(zagotavljanje sredstev)

Sredstva za izvedbo vzdrževalnih del zagotovi lastnik objekta. V primeru subsidiarnega ukrepanja občine so sredstva zagotovljena v proračunu.

VI. KONČNA DOLOČBA

11. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 3505 – 2/2011
Koper, 24. marec 2011

MESTNA OBČINA KOPER
ŽUPAN
Boris Popovič

