



Številka: 050-14/2008

Datum: 20.9.2011

VSEM OBČINAM

ZADEVA: PRIPOROČILO za izvajanje 6. člena ZGO-1 v zvezi s predpisanimi ukrepi za obvezno vzdrževanje objekta

1. Uvod

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07, v nadaljevanju: ZGO-1b) je v 6. členu, ki govori o pogojih za začetek vzdrževanja objekta, predvidel tudi nekaj določb v zvezi s vzdrževalnimi deli na objektih, ki jih lahko namesto lastnika izvede občina. Te določbe so bile vnesene v Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 76/10 – ZRud-1A in 20/11 – odl. US, v nadaljevanju: ZGO-1) na pobudo nekaterih občin, ki so želele, da država na zakonski ravni čimprej zagotovi instrumente, ki bi občini omogočili tudi izboljšanje izgleda (zlasti mest) z določenimi posegi v lastninsko pravico, saj je to v splošnem gospodarskem interesu. Z izboljšanjem izgleda naselij postanejo le – ta privlačnejša za investicije, za razvoj turizma, kongresno dejavnost in drugo, s tem pa se doseže boljši razvoj mest in naselij, kar je v splošnem družbenem interesu. V skladu z ustavo RS ima država namreč pravico, da z zakonom določi način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija (67. člen Ustave RS), omogoča pa tudi omejitev lastninske pravice v javno korist proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini, pod pogoji, ki jih določa zakon (69. člen), Ustava vsebuje tudi določbe glede varstva kulturne dediščine, za kar skrbijo država in lokalne skupnosti (73. člen).

Ukrepe delne ali celovite prenove naselij pozna večina evropskih držav in so tudi regulirani na zakonski ravni. Na splošno pa je moč ugotoviti, da se večina evropskih držav v praksi redko in zgolj izjemoma poslužuje skrajnih prisilnih ukrepov za doseg svojih ciljev. Projekti prenove se običajno pričnejo z pozitivnimi ukrepi zlasti občin kot so sofinanciranje, promocija primerov dobre prakse, javno – zasebno partnerstvo ipd.. Ponekod se pri teh projektih aktivno vključuje tudi država s podobnimi aktivnostmi kot občine, zlasti za kulturno zaščitene objekte, nenazadnje pa tudi z zakonsko ureditvijo tega področja in z večjimi sistemskimi in načrtovanimi projekti v zvezi s prenovo objektov, ki se raztezajo na območje celotne države.

ZGO-1b je v 6. členu umestil nekaj osnovnih določb v zvezi z vzdrževanjem, ki ga lahko namesto lastnika izvede občina. Te določbe pa je treba v duhu vsega zgoraj navedenega – ustavnih določb, ki varujejo lastninsko pravico in primerjalnih ureditev, ki pred uporabo prisilnih ukrepov v praksi narekujejo politiko sodelovanja in spodbujanja – dopolniti z nekaterimi priporočili občinam pri pripravi odlokov in pri njihovem postopanju v zvezi z vzdrževanjem po 3. odstavku 6. člena ZGO-1. V preteklosti (Odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-113/98, Uradni list RS, št. 42/00) je Ustavno

sodišče že presojalo o ustavnosti določbe Zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84, 29/86, Uradni list RS 59/96 in 45/99, ZGO-84), ki je med inšpekcijskimi ukrepi tedanje Inšpekcije za graditev predvidel tudi ukrep, da inšpektor odredi izvedbo vzdrževalnih del na stroške lastnika s strani občine, če lastnik v roku, ki je določen, del ne izvede (91. člen ZGO). Ustavno sodišče se v tem primeru ni spuščalo v presojo ustavnosti same zakonske ureditve načina uživanja lastninske pravice z vidika ustavnih določb. Navedena določba je bila razveljavljena, ker je bilo z zakonom ukrepanje v zvezi z vzdrževanjem na občino preneseno (izvršitev inšpektorjeve upravne odločbe) kot prenesena naloga iz državne pristojnosti, ne da bi bilo pred tem pridobljeno predhodno soglasje občine, kot to določa ustava. Določba 6. člena ZGO-1b naloge občine v zvezi z izvedbo vzdrževalnih del ureja v okviru izvirnih pristojnosti občine, zato z vidika, ki ga je Ustavno sodišče presojalo že pri ZGO-84, ni sporna. Da bi zagotovili ustavno skladnost izvajanja 6. člena ZGO-1 z nekaterih drugih vidikov, ki na Ustavnem sodišču še niso bili predmet presoje, pa je treba občine s temu priporočili opozoriti na nekatere varovalke in mehanizme, ki jih je treba vključiti pred izvedbo ukrepov po 6. členu ZGO-1.

2. Določbe Zakona o graditvi objektov v zvezi z obveznim vzdrževanjem objektov po 6. členu

V 6. členu ZGO-1 je določeno, da 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. ZGO-1 torej vzdrževanje po 3. odstavku 6. člena izrecno razmejuje od nevarne gradnje po ZGO-1.

Vzdrževanje objekta je po ZGO-1 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. Z izjemo vzdrževalnih del v javno korist (ki jih opredeljujejo področni predpisi, npr. predpisi o javnih cestah ipd.) se med vzdrževalna dela ne morejo šteti dela, s katerimi bi se posegalo v konstrukcijo objekta ali s katerimi bi se spreminjala zmogljivost, velikost, namembnost in zunanji videz objekta:

- 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 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.

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.

Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah¹ v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku. 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.

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.

3. Aktivnosti in ukrepi pred uporabo določb o vzdrževanju po 3. odstavku 6. člena ZGO-1 – spodbude, sofinanciranje, ozaveščanje

Občinam priporočamo, da se še pred uporabo določb ZGO-1 vzdrževanju po 3. odstavku 6. člena ZGO-1 poslužijo ukrepov spodbujanja in dogovarjanja z lastniki nevzdrževanih objektov. Sem sodijo različne oblike sofinanciranja del², ki so potrebna za vzpostavitev ustreznega stanja objektov, spodbude oziroma olajšave ali poboti v zvezi s plačevanjem dajatev občini in druge oblike dogovarjanja z lastniki nevzdrževanih objektov. Možen ukrep je tudi zagotavljanje ali nudenje pravne pomoči za reševanje lastninskopravnih in stvarnopravnih zapletov v zvezi z objektom, katerega vzdrževanje bi bilo potrebno in druge oblike svetovanja. Možno je tudi ustanavljanje skladov za vzdrževanje in prenovo, iz katerih bi se črpala sredstva za obnovo stavb, uporaba instrumentov javno – zasebnega partnerstva in uporaba evropskih finančnih instrumentov kot je Jessica ipd., vse v skladu z veljavno zakonodajo o financiranju in razpolaganju s premoženjem občin³.

Po podatkih, posredovanih s strani občin, ki jih je na podlagi poziva zbralo Ministrstvo za okolje in prostor, imajo številne občine že vzpostavljene sisteme različnih oblik sofinanciranja obnove objektov, bodisi iz naslova prenove v okviru varstva objektov, ki

¹ Zaradi določbe drugega odstavka 36. člena Ustave RS se izvršba v primeru, da gre za takšna vzdrževalna dela (npr. že pri zamenjavi stavbnega pohištva, pri kateri je treba zaradi izvedbe del vstopiti v stanovanje), pri katerih bi bilo treba kršiti načelo nedotakljivosti stanovanja, lahko izvrši zgolj v postopku s prisilitvijo, ne pa po drugih osebah. To pa še zlasti velja za odrejeni ukrep odstranitve objekta, saj se pri tem ukrepu in skladno z ZGO-1 odstranitev objekta lahko izvrši le na podlagi gradbenega dovoljenja, ki pa ga na podlagi ZGO-1 lahko pridobi samo investitor.

² Sofinanciranje z namenom zagotavljanja javnega interesa ohranjanja in zagotavljanja nekega višjega standarda podobe naselja je nujno, obenem pa bi moral biti delež sofinanciranja prilagojen tudi premoženjskemu stanju lastnika in njegovim zmožnostim, da zahtevana dela izvede. Šele v skrajnem primeru, ko bi lastnik glede na svoje premoženjsko stanje očitno lahko izvedel zahtevana dela, ta pa so nujna v prevladujočem javnem interesu podobe določenega dela naselja, bi bilo mogoče ta dela naložiti, pri čemer bi bilo treba zagotoviti sofinanciranje teh del. V primeru odstranitve objekta pa bi bilo to mogoče samo po predhodni razlastitvi ali zakonski ureditvi postopka, ki bo zagotavljal enako pravno varstvo in odškodnino kot razlastitev.

³ Glede na že vzpostavljene sisteme sofinanciranja in zaradi ustavnopravne skladnosti izvajanja 6. člena ZGO-1 bi bilo priporočljivo vzpostaviti povezavo med sofinanciranjem kot prvim ukrepom in instrumenti iz 6. člena šele kot skrajnim ukrepom, občine lahko zagotovijo sofinanciranje po zgledu nekaterih občin z že delujočim mehanizmom sofinanciranja, z obstoječimi pravnimi podlagami zlasti v predpisih o javnih financah.

predstavljajo kulturno dediščino, iz naslova energetske učinkovitosti stavb ali iz naslova splošne urejenosti prostora. Navedeni uveljavljeni in že preizkušeni (tudi z vidika veljavne zakonodaje o financiranju občin) sistemi bi lahko bili vzorčni primeri za financiranje tudi v tistih občinah, ki teh sistemov še nimajo uvedenih. Nekateri primeri občin z uveljavljenimi sistemi sofinanciranja v letu 2010/2011 so:

- Mestna občina Ljubljana s projektom »Ljubljana - moje mesto« za prenovu stavbnih lupin v Ljubljani
<http://www.ljubljana.si/si/mol/mestna-uprava/oddelki/urejanje-prostora/javne-povrsine-in-prenova/akcija-ljubljana-moje-mesto/>;
- Mestna občina Ptuj s projektom obnove fasad in streh v starem mestnem jedru Ptuja
<http://ls.lex-localis.info/KatalogInformacij/VsebinaDokumenta.aspx?SectionID=6297fad0-8d34-4426-9c77-13bcf01620fd>
- Občina Krško s projektom preнове objektov v starem mestnem jedru mesta
http://www.krsko.si/obcina.php?page_id=1612
- Občina Črnomelj s projektom obnove streh in fasad ter drugih ureditev mestnem jedru Črnomlja, za območje zgodovinskega mestnega jedra
<http://www.lex-localis.info/KatalogInformacij/VsebinaDokumenta.aspx?SectionID=4168e6af-b0bb-491e-8e78-df74ea719fc3>
- Občina Kočevje s projektom obnove fasad v mestnem jedru mesta Kočevje
http://www.kocevje.si/upload/doc/78_Razpisna_dokumentacija.pdf
- Občina Jesenice s projektom sofinanciranja vzdrževalnih del za učinkovito rabo energije in izrabo obnovljivih virov energije s strani občine
<http://turizem.jesenice.si/en/za-obcana/register-predpisov/9-okolje-in-prostor/9-2-planski-akti/item/558-197-odlok-o-dodeljevanju>.

Priporoča se, da občina predvidi sofinanciranje dela stroškov v zvezi s predvidenimi vzdrževalnimi deli ter da inštrumente neformalnega spodbujanja lastnikov k temu, da sami izvedejo dela, vedno vključi v odloke o obveznem vzdrževanju. Pri sofinanciranju je priporočljivo, da se občine zgledujejo po tistih občinah, v katerih so že vzpostavljeni programi sofinanciranja. Priporoča se, da sheme sofinanciranja vsebujejo tudi ustrezna merila za uvrstitev stavb v tovrsten program – z vidika pomena objekta, pa tudi z vidika socialne korekcije (npr. prednost in večje število točk lastnikom z manjšo finančno/kreditno sposobnostjo⁴).

Priporočene so tudi različne oblike ozaveščanja občanov (prispevki v javnem glasilu, o pomembnosti kvalitete grajenega okolja in v tem okviru pomen skrbi za svojo lastnino, kar je v splošnem javnem interesu; različne aktivnosti v smislu promocije z namenom dvigovanja ozaveščenosti, natečaji oz. izbira najboljše vzdrževanih in urejenih stavb ipd.).

Prisilni inštrumenti, ki so regulirani v Zakonu o graditvi objektov, naj se uporabijo le v skrajnem primeru in šele po tem, ko občina izčrpa vse druge možne inštrumente neformalnega spodbujanja lastnikovih aktivnosti k izvedbi potrebnih vzdrževalnih del in če lastnik kljub ponujeni pomoči v smislu sofinanciranja, ob ugotovitvi ustreznosti njegovega premoženjskega stanja, vzdrževalnih del ne izvede. Takšni ukrepi so namreč primernejši način za zagotavljanje urejenosti objektov od prisilnih in se da z njimi predvsem na mehkejši in primernejši način doseči enak cilj. Menimo, da bi bilo v nasprotnem primeru, torej če bi občina inštrumente iz 6. člena izvedla in uporabila brez predhodnega sofinanciranja ali/in ukrepov dogovarjanja, odkupov ipd., ukrepi iz 6.

⁴ Glejte tudi opombo pod točko 2 in 3

člena ZGO-1 lahko predstavljali nesorazmeren poseg⁵ v lastninsko pravico občanov in s tem večje možnosti za ustavnopravno spornost tega zakonsko urejenega prisilnega posega.

4. Kriteriji in ukrepi za vzdrževanje objektov (razdelava okvirnih določb o slabem vplivu objektov na zunanjo podobo naselja/krajine iz ZGO-1)

ZGO-1 v 6. členu že vzpostavlja pravno podlago za obveznost lastnikov objektov, da objekt ohranjajo in vzdržujejo v dobrem stanju, tako da ne bodo kazili izgleda naselja ali krajine. Ker pa tega zakon ne more konkretizirati na občino natančno, ne da bi pri tem upošteval značilnosti in potrebe občine, ZGO-1 določa, da se potrebna standardi vzdrževanosti naselja na objektih določijo v odloku občine. Zato se priporoča, da občine v odlok na podlagi 6. člena ZGO-1 vključijo natančne določbe glede standarda vzdrževanja objektov, ki naj jih lastniki objektov upoštevajo v času uporabe objektov, ti pa naj sledijo tudi morebitnim določbam, ki to materijo urejajo v prostorskih aktih občine. Pri tem naj upoštevajo okvir, ki ga postavlja ZGO-1, da se odredi vzpostavitev stanja objektov, da na njih ne bodo nastale takšne pomanjkljivosti, da bi ti objekti zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vplivali na zunanjo podobo naselja in krajine, te pomanjkljivosti pa bi bile posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnine. Upoštevati je treba tudi razmejitev nevzdrževanih objektov in nevarne gradnje po ZGO-1, saj je nadzor nad nevarnimi gradnjami v pristojnosti gradbene inšpekcije in ne občine. Nevarna gradnja po ZGO-1 pomeni, da gradnja, ki se izvaja ali že zgrajeni objekt ogroža premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma njegovo okolico.

Prav tako se priporoča, da občine pred izdelavo odloka o vzdrževanju po 3. odstavku 6. člena ZGO-1 oziroma odlokov prenovi poskrbijo za izdelavo strokovnih analiz in ocen, na podlagi katerih bodo lahko pripravile spisek vzdrževalnih del, ki jih je treba izvesti na posameznih objektih, ki bodo vključeni v občinski odlok. Občina lahko ustanovi tudi posebno delovno skupino kot posvetovalno telo za pripravo konkretnih meril in pogojev za vzdrževanje, ki bi bila sestavljena multidisciplinarno iz reprezentativnih strok, zlasti s področja arhitekture, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, varstva kulturne dediščine in podobno.

Glede na to, da imajo nekatere občine že vzpostavljene sisteme sofinanciranja in v njih določene kriterije za izbiro (nevzdrževanih) objektov, drugim občinam pa se sprejem takšnih odlokov priporoča, je priporočljivo, da bi bila merila za izbiro objektov, katerih obnova se sofinancira in merila za obvezno vzdrževanje na določenih območjih, enaka. S tem bi bila omogočena tudi izvedba priporočila, v skladu s katerim naj se ukrepi iz 6. člena izvedejo subsidiarno, šele po tem, ko lastnik ne izvede vzdrževanja po shemi sofinanciranja.

Merila, ki naj jih občina predvidi pri določitvi objektov, na katerih se morajo izvesti vzdrževalna dela, lahko vključujejo na primer:

- pomen objekta z vidika spomeniško arhitekturne vrednosti,
- pomen stavbe glede na njeno lego oziroma območje (lega ob javnih površinah),
- zaključevanje že delno urejenih mestnih ambientov,

⁵ Ukrep iz 6. člena ZGO-1 je lahko v zvezi z izvedbo vzdrževalnih del po 6. členu skrajni ukrep in bi bilo pred tem treba kot glavne ukrepe uporabiti spodbujevalne ukrepe kot je sofinanciranje prenove ipd.. V občinskih predpisih in razpisih pa bi bilo smiselno urediti tudi pravne podlage za to, da se pred prisiilno naložitvijo vzdrževanja ocenjuje tudi potrebnost in možnost - torej tudi finančna in organizacijska sposobnost lastnikov, da takšno vzdrževanje tudi izvedejo (socialni korektivi).

- pomen stavbe z vidika dejavnosti v njej,
- dotrajanost stavbe,
- investicijska zahtevnost obnovitvenih del (manj zahtevna dela – vzdrževanje objekta).

5. Priprava odloka občine za vzdrževanje po 3. odstavku 6. člena ZGO-1

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.

Glede na naravo odloka, ki bo vseboval določbe o vzdrževanju objektov po 3. odstavku 6. člena ZGO-1 je priporočljivo, da občina pred njegovim sprejemom izvede splošno razpravo in javno razgrne predlog odloka ter na ta način v njegovo pripravo vključi širšo javnost. Pred razgrnitvijo odloka naj občina o tem posebej osebno obvesti lastnike objektov, ki so vključeni v odlok in jih povabi k sodelovanju pri pripravi končnega besedila odloka.

Občina lahko sprejme odlok za posamezen objekt, za skupino objektov ali za zaokroženo območje oziroma prostorsko enoto, lahko pa sprejme odlok za območje celotne občine.

Občina naj ima poleg odloka kot operativni instrument pripravljen projektni program prenove objektov, s katerim se določijo aktivnosti, nosilci aktivnosti, posamični dogodki in časovni potek prenove.

V odloku naj se povzamejo določbe ZGO-1, da lahko, v kolikor se lastnik ne bo odzval na ponujene inštrumente spodbujanja k izvedbi vzdrževalnih del, pristojni občinski organ na podlagi odloka 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 v odloku izrecno navesti, da se morajo dela v vsakem primeru izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.

V odloku sledi opozorilo, da če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku. 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.

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.

Odreditev rekonstrukcije in odstranitve objekta je izjemni ukrep, ki naj se uporabi le v skrajnih primerih⁶. Tovrstne ukrepe lahko izvede samo lastnik objekta, saj je za izvedbo odrejenih del rekonstrukcije in odstranitve treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Gradbeno dovoljenje pa se lahko glasi in ga lahko pridobi le lastnik objekta ali imetnik pravice graditi. Do opisanega primera lahko na primer pride ob odrejeni zamenjavi dotrajane strešne kritine, pa se pri njeni zamenjavi ugotovi tudi dotrajanost ostrešja. Zamenjava ostrešja pa po svoji vsebini predstavlja rekonstrukcijo, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Da ne bi prihajalo z izvedbo del, ki jih lahko izvede sama občina, do povzročanja škode lastniku objekta, je treba v tovrstnih primerih še pred izvedbo nadomestnih vzdrževalnih del s strani občine oceniti, ali bo lahko prišlo do tovrstnega primera. V primeru odrejene rekonstrukcije ali odstranitve je priporočljivo, da bi občina zagotovila nadomestno bivališče za stanovalce, ki je enakovredno obstoječemu. Če pa lastnik ali imetnik v objektu opravlja poslovno dejavnost in jo želi nadaljevati v drugih prostorih, je priporočljivo, da mu občina zagotovi nadomestne prostore za opravljanje dejavnosti.

6. Pokritje stroškov občine in vpis zakonite hipoteke

V kolikor stroške izvedbo vzdrževalnih del založi občina, se priporoča, da najprej lastniku izstavi račun v višini teh stroškov. Šele v kolikor lastnik teh stroškov ne poravnava, lahko občina uveljavlja plačilo teh stroškov na sodišču.

Na podlagi odločbe lahko občina zahteva vpis zaznambe vrstnega reda za vpis hipoteke v zemljiško knjigo. Izstavljen račun občine je izvršilni naslov, občina pa lahko na podlagi te odločbe predlaga vpis zakonite hipoteke v korist lokalne skupnosti, ki je stroške krila, do višine zneska, ki je razviden iz poračunanih stroškov v izstavljenem računu, povečan za obresti in stroške postopka za izterjavo obveznosti od lastnikov oziroma investitorja objekta.

7. Ustavnopravna skladnost in vzorci odlokov občin za izvajanje vzdrževanja objektov 6. člena ZGO-1

Ker so se po uveljavitvi 6. člena ZGO-1 v zvezi z vzdrževanjem objektov pojavljali določeni pomisleki glede ustavnopravne skladnosti tega člena, je Ministrstvo za okolje in prostor že v letu 2009 pri pravnih strokovnjakih za ustavnopravna vprašanja naročilo izdelavo mnenja. Iz tega mnenja izhajajo določeni pravni vidiki tega instrumenta, ki utegnejo biti, pri izvajanju 6. člena v praksi, ki ne upošteva predmetnih priporočil MOP, ustavnopravno vprašljivi. Zato občinam pri odločanju o pripravi in izvedbi ukrepov in instrumentov iz 6. člena ZGO-1 priporočamo tudi upoštevanje opozoril, ki so vključena v ta priporočila, zlasti upoštevanje zahteve po jasnosti in določenosti predpisane zunanje podobe in standardov vzdrževanja naselja v odlokih, zahteve po spoštovanju načela sorazmernosti (sofinanciranje vzdrževanja), zagotavljanja nadomestila ali odškodnine, problematike posega v nedotakljivost stanovanja ter konkretna opozorila pri pripravi občinskih odlokov.

Glede na to, da je po podatkih MOP kar nekaj občin, ki bodisi sprejemajo bodisi so že sprejele odloke o izvedbi vzdrževalnih dela po 6. členu ZGO-1, pri čemer je vsebina nekaterih že sprejetih odlokov glede na potrebe občin lahko različna, kot že omenjeno, pa se določeni med njimi navezujejo (ali pa se še bodo) na že vzpostavljene sisteme in

⁶ Posebna previdnost pri izvajanju te določbe ZGO-1 v praksi je potrebna še zlasti zaradi dejstva, da takšen ukrep po svoji vsebini predstavlja razlastitev in je po svoji vsebini tudi nesorazmeren, zato bi bila že sama določba ZGO-1 s tem v zvezi lahko protiustavna, razen če bi bila razlastitev objekta po naključju istočasno pokrita z razlastitvijo iz drugih razlogov, ki pa jih kot dopustne določajo drugi predpisi, npr. predpisi s področja urejanja prostora.

merila za sofinanciranje obnove objektov, MOP ne more ugoditi pobudam nekaterih občin, da pripravi vzorce odlokov občin po 6. členu ZGO-1. Menimo namreč, da bi s tem lahko prejudicirali že vzpostavljeno stanje na nekaterih občinah in s tem nepotrebno posegli v avtonomnost občin, da si glede na razmere v občini, njene potrebe in zmožnosti same urejajo vprašanje vzdrževanja objektov. Po podatkih, s katerimi razpolaga MOP, so odloke po 6. členu ZGO-1 sprejele (ali pa so v fazi njihovega sprejemanja) že naslednje občine:

- Občina Pivka
<http://rpls.pisrs.si/Predpis.aspx?id=59747&obcina=PIVKA>
- Občina Postojna, v kateri je bila po naših informacijah na podlagi ZGO-1 tudi že izdana odločba in v zvezi z njo odločeno vupravnem sporu št. III U 258/2010
<http://www.uradni-list.si/1/content?id=95587>
- Občina Komen
<http://www.lex-localis.info/KatalogInformacij/PodrobnostiDokumenta.aspx?SectionID=686472eb-17c4-4e01-b1a1-63f15512ce34>
- Občina Murska Sobota
<http://rpls.pisrs.si/Predpis.aspx?id=64793&obcina=MURSKA+SOBOTA>
- Občina Kočevje
<http://rpls.pisrs.si/Predpis.aspx?id=63946&obcina=KO%c4%8cEVJE>
- Občina Kuzma (odlok tik pred sprejemom).

Glede na vse zgoraj navedeno poudarjamo tudi priporočilno naravo teh navodil, kar pomeni, da so zapisana priporočila zgolj pripomoček in smernica za podrobnejše urejanje vprašanja vzdrževanja po 6. členu ZGO-1, da v ničemer ne prisiljujejo ali zavezujejo občin k določenemu ravnanju, občine pa zgolj opozarjajo na potrebo po postopanju v skladu z načelom sorazmernosti in drugimi ustavnopravnimi načeli.

Dr. Roko ŽARNIČ
MINISTER

