



Številka: 03200-2/2014-23
Datum: 31.3.2014

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Odgovor na svetniška vprašanja mestne svetnice Mojce Škrinjar (SDS), št. 03200-2/2014-14 v zvezi z zaščito mestnega griča z nekdanj uglednim hotelom Bellevue

Vprašanja:

- **Kaj je MOL do sedaj naredila, da bi zaščitila mestni grič z nekdanj uglednim malim hotelom Bellevue?**
- **Ima MOL na voljo sistemske ukrepe za preprečitev takih posledic?**
- **Lahko MOL ob primerni normativni podlagi sama obnovi objekt, nato pa stroške zaračuna lastniku? Ter v primeru neplačila stroškov postane lastnica objekta, ki ga nato proda najboljšemu ponudniku?**
- **Če MOL take zakonodaje nima in ni pristojna za to, je kdaj državi predlagala tako ali katerokoli drugo rešitev, ki bi se uredila v zakonodaji?**
- **Koliko časa bo MOL pri mestni sramoti Bellevue še nedejavna?**

Odgovor:

MOL ni lastnica nepremičnin (zemljišč, objektov), ki predstavljajo nekdanji hotel Bellevue, zato bi kakršnokoli ukrepanje pomenilo poseg v tujo lastnino, to tudi ni v njeni pristojnosti. Stavbe, kakršen je Bellevue, ki so zaradi starosti in nevezdrževanja s strani lastnikov v takem stanju, da lahko ogrožajo premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma njihovo okolico, in zato pomenijo »nevarno gradnjo« po 2. členu, točki 12.3. Zakona o graditvi objektov (ZGO). Ukrepanje je v pristojnosti gradbene inšpekcije (154. člen ZGO), lastnik takšne stavbe se lahko kaznuje za prekršek (181. člen ZGO). Poleg tega lastnikom stavb odgovornejši odnos do vzdrževanja svoje lastnine narekuje tudi Obligacijski zakonik, ki v 160. členu določa, da so odgovorni za škodo, ki nastane s tem, da se npr. poruši ali odpade del stavbe.

ZGO sicer v 6. členu omogoča občinam, da s sprejemom odloka pridobijo možnost ukrepanja v primerih, če so na objektih kot posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnine s strani lastnikov takšne pomanjkljivosti, da zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja. Odlok naj bi bil podlaga za izdajo odločbe, s katero občina zaveže lastnika objekta, da v določenem roku izvede v odloku opredeljena vzdrževalna dela, in v kolikor tega ne stori, opravi izvršbo, ki lahko vključuje tudi zalaganje sredstev za izvedbo vzdrževalnih del s strani občine s pravico do zakonite hipoteke kot zavarovanja za povrnitev teh stroškov. Pri tem je treba upoštevati, da zahteva po izvedbi vzdrževalnih del ni možna v primerih, da gre pri nevezdrževanem objektu za nevarno gradnjo po ZGO, za katero je ukrepanje v pristojnosti države (gradbene inšpekcije). Odlok naj bi določal objekte, na katerih je treba izvesti vzdrževalna dela, katera vzdrževalna dela je treba izvesti oziroma merila za njihovo določitev ter hkrati tudi predvidel oceno njihovih stroškov. Iz navedenega izhaja, da je za pripravo takega odloka potrebno predhodno izvesti strokovno analizo stanja objektov, popis vzdrževalnih del in oceno njihove vrednosti, vključno z zagotovitvijo potrebnih sredstev v proračunu za izvedbo potrebnih

strokovnih del in morebitno zalaganje za izvedbo vzdrževanja v primerih, ko se lastniki ne bi odzvali na izdane odločbe v skladu z odlokom. Gre za obsežno delo s kompleksno problematiko vsebinske, organizacijske in finančne narave, na katero se veže tudi vodenje upravnega postopka ter upoštevanja lastninsko pravnih vprašanj, kar vse lahko občutno vpliva na trajanje in uspešnost izvajanja določil odloka. Predvsem pa morebitno ukrepanje z izvedbo vzdrževalnih del ne bi bila pravna podlaga za pridobitev lastništva in nadaljnjo prodajo objekta najugodnejšemu ponudniku.

MOL je možnost ukrepanja proučevala v sodelovanju z MOP in drugimi občinami, vendar se zaradi opisane problematike in s tem povezanimi organizacijskimi in finančnimi posledicami za MOL, doslej ni odločila za izvedbo.

MOL je vsekakor zainteresirana, da se objekt Bellevue ohrani in prenovi. Zato je že v letu 2009 s takratnimi lastniki in ZVKDS sodelovala pri pripravi idejnih zasnov za prenovo obstoječega hotela in prizidka. Da bi omogočila čimprejšnjo realizacijo načrtovanega objekta (prenove in prizidka), je MOL, glede na to, da obstoječi urbanistični dokument tega ni dopuščal, pristopila k pripravi novega izvedbenega akta (OPPN). Za izvajanje prenove objekta, ki ni v njeni lasti, pa MOL seveda nima pooblastil.

Lep pozdrav,

Pripravili:

Nuša Rus, univ. dipl. prav.
vodja Referata za splošne zadeve

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Vodja odseka za PIA in prenovo

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl./inž. arh.
vodja oddelka



Poslano/vročiti:
- naslovnici