# **Aleksandra Velkovrh**

gradbena inšpektorica – višja svetnica, Inšpektorat RS za okolje in prostor

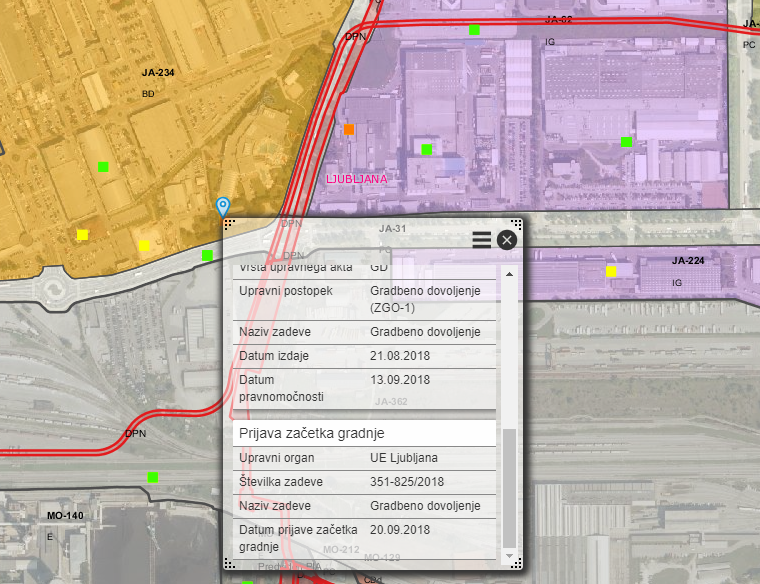
# **Bistvene novosti novega GZ**

# **Primerjava nekaterih novosti z ZGO-1**

**Od 1. junija 2018 se uporabljajo trije novi zakoni s področja prostora, graditve in poklicne zakonodaje za projektante in nadzornike:** **Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)**, **Gradbeni zakon (GZ) in Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (ZAID).**[[1]](#footnote-1)

**Zakon o urejanju prostora** (ZUreP-2),[[2]](#footnote-2) ki nadomešča prej veljavni ZUreP-1,[[3]](#footnote-3) ureja pravila prostorskega načrtovanja, pravila za udeležence, prostorske akte občinskega in državnega pomena, nove instrumente in ukrepe zemljiške politike ter predpisuje delovanje prostorskega informacijskega sistema (PIS).

**PIS** testno že deluje (<<http://storitve.pis.gov.si/pis-jv/informativni_vpogled.html>>). Od javno dostopnega vpogleda od 1. junija 2015 naprej je informativno že mogoče videti izdana gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, dokazila, da ima objekt uporabno dovoljenje, in prijave začetka del. Informativno so dostopni tudi podatki o veljavnih državnih, regionalnih in občinskih prostorskih aktih, omejitvah v prostoru in nepremičninskih evidencah.



**Legenda:**

* **rumena** – pravnomočno gradbeno dovoljenje
* zelena – uporabno dovoljenje, legalizacije objektov, ki hkrati nadomeščajo gradbeno in uporabno dovoljenje
* oranžna – pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje

**Vir:** Spletna stran MOP PIS.

**Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (ZAID)**[[4]](#footnote-4) določa pogoje za pooblaščene arhitekte, krajinske arhitekte, prostorske načrtovalce (PA, PKA, PPN) in pooblaščene inženirje (PI), kot posameznike, ter pogoje za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti ter poklicne naloge. Ureja delovanje poklicnih zbornic za arhitekte (Zbornica za arhitekturo in prostor − ZAPS) in za inženirje (Inženirska zbornica Slovenije − IZS).

Inženirske in arhitekturne dejavnosti so projektiranje, nadzor nad gradnjo, prostorsko načrtovanje, izdelava izvedenskih mnenj, svetovanje, zastopanje naročnika in vodenje investicij.

# **Bistvene novosti novega GZ in primerjava s prej veljavnim ZGO-1**

## **Graditev objektov in objekti**

Namen GZ je zaščita javnega interesa z dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom pri **graditvi objektov**.[[5]](#footnote-5)Novost po novem GZ je, da zdaj med **gradnjo** objektov poleg del, ki se izvajajo na podlagi gradbenega dovoljenja, sodijo tudi odstranitev in vzdrževanje objektov ter vzdrževanje v javno korist.[[6]](#footnote-6) Iz tega sledi, da morajo zdaj zakonske pogoje za izvajalce izpolnjevati tudi izvajalci, ki izvajajo vzdrževalna dela.

Še ena sprememba izhaja iz uvodnih določb GZ – spremenjena je definicija **objekta.** Po novemni več predpisano, da se za objekt, ki je zapadel pod določbe starega Zakona o graditvi objektov (ZGO-1),[[7]](#footnote-7) šteje samo tisti objekt, ki je bil povezan s tlemi in ga ni bilo mogoče premakniti v škodo za njegovo bistvo. Po GZ se torej obravnava širši nabor objektov. Objekti se definirajo in razvrščajo glede na dimenzije, možnost zadrževanja ali bivanja ljudi v njih, konstrukcijsko zahtevnost in prostorsko zaznavnost. Razširjen je tudi nabor vrst objektov, ki se štejejo med objekte. Med dele objekta v primerjavi z ZGO-1 ne sodijo več tehnološke naprave, temveč naprave v objektu, ki so namenjene delovanju objekta. Seveda pa se postavitev ali zamenjava tehnoloških naprav preverja po določbah GZ, kadar je za postavitev ali zamenjavo treba izvajati dela, za katera je pred gradnjo treba pridobiti gradbeno dovoljenje, na primer ojačitev, rekonstrukcija obstoječega objekta. Poleg stavb in gradbenih inženirskih objektov zdaj med objekte sodijo tudi »**drugi gradbeni posegi«**. Drugi gradbeni posegi trajno spreminjajo podobo ali rabo prostora in so v preteklosti že bili regulirani,[[8]](#footnote-8) saj je bilo do 1. januarja 2003 za te posege potrebno lokacijsko dovoljenje. V skladu z GZ je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za trajno preoblikovanje terena z nasipi, ki presegajo višino 2,5 m, za izkope, globje od 2 m, in za utrjene površine, večje od 50 m2.[[9]](#footnote-9)

Še ena pomemba sprememba je pri razvrščanju objektov: **šotori** so po starem ZGO-1 sodili med enostavne objekte, če so bili izdelani kot proizvodi, ki so bili dani na trg v skladu Zakonom o tehničnih zahtevah za proizvode in o ugotavljanju skladnosti,[[10]](#footnote-10) če so bili povezani s tlemi in niso bili namenjeni prebivanju.[[11]](#footnote-11) Po novem vsi šotori tlorisne površine nad 20 m2 sodijo med nezahtevne objekte, če se temelji ne betonirajo in se na gradbišču tudi ne varijo konstrukcijski elementi. Predhodno je za postavitev treba pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje, in sicer na podlagi proizvajalčeve dokumentacije, izjave Evropske skupnosti (ES) o skladnosti in izpolnitve zahtev iz gradbenotehničnih predpisov. Brez gradbenega dovoljenja se lahko postavijo šotori kot **začasni objekti**, vendar samo za prireditve ali sezonsko ponudbo in so lahko postavljeni največ med sezono, del leta.

Deregulacija je uvedena pri **odstranjevanju objektov.** Gradbeno dovoljenje ni več potrebno,ampak le prijava začetka gradnje, ki ji morajo biti priloženi načrt gospodarjenja z odpadki, projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI), če gre za odstranitev manj zahtevnega ali zahtevnega objekta (PZI za odstranitev),[[12]](#footnote-12) in posnetek dejanskega stanja kulturno varovanega objekta. Uredbo o ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, bo verjetno v 5. členu treba spremeniti, saj predpisuje, da če je za odstranitev objekta predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, mora investitor k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja priložiti načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.[[13]](#footnote-13) Če se bo odstranjeval zahteven objekt (merila, ali je objekt zahteven, so predpisana v Uredbi o razvrščanju objektov), mora investitor zagotoviti prisotnost nadzornika.

Če se ruši samo del objekta, to ne sodi med odstranitev, ampak med rekonstrukcije, za katere sta potrebni gradbeno in uporabno dovoljenje.

Lastnik zemljišča po odstranitvi objekta pri pooblaščenem inženirju s področja geodezije naroči elaborat novega stanja zemljišča in evidentiranje v bazo Geodetske uprave RS (GURS).[[14]](#footnote-14)

## **2. Udeleženci pri graditvi**

Udeleženci pri graditvi objektov so investitor, projektant, nadzornik in izvajalec.

**Projektant, nadzornik** in **izvajalec** so kot gospodarska družba ali samostojni podjetnik posameznik strokovni udeleženci pri graditvi in morajo ravnati kot dober gospodarstvenik oziroma kot dober gospodar. Ker pri gradnji izpolnjujejo obveznosti iz svoje poklicne dejavnosti, morajo ravnati z večjo skrbnostjo, po pravilih stroke in po običajih (skrbnost dobrega strokovnjaka).[[15]](#footnote-15)

**Investitorjeve** obveznosti so predpisane v GZ in so kogentne narave. V razmerju do pogodbenikov projektanta, nadzornika in izvajalca mora ravnati kot dober gospodar. Če izpolnjuje pogoje, predpisane v ZAID za nadzor in projektanta ali v GZ za izvajalca, je investitor lahko hkrati projektant, izvajalec, nadzornik, projektant in izvajalec ali projektant in nadzornik.[[16]](#footnote-16)

Investitor pisno naroči projekt pri **projektantu** (družbi ali samostojnem podjetniku), ki nato pri izdelavi projekta zagotovi sodelovanje strokovnjakov različnih strok, torej pooblaščenih arhitektov (PA) in pooblaščenih inženirjev (PI). Projektant določi osebo, ki vodi projekt, torej **vodjo projekta**, ki glede na namembnost objekta[[17]](#footnote-17) prevladuje, za stavbe je običajno pooblaščen arhitekt. Pogoji za opravljanje dejavnosti so torej predpisani v ZAID, obveznosti glede projektiranja pa v GZ, še zlasti v določbi 12. člena. Projektna dokumentacija je predpisana v 29. členu GZ in Pravilniku o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Pravilnik). Pravilnik določa vsebino, obliko in način izdelave dokumentacije za zahtevne, manj zahtevne in nezahtevne objekte, glede na vrste objektov (stavb, gradbene inženirske objekte ali druge gradbene poseg) ter glede na namen uporabe in vrsto gradnje.[[18]](#footnote-18)

Pred začetkom gradnje, ki se izvaja na podlagi gradbenega dovoljenja, mora investitor v pisni obliki zagotoviti tudi nadzor nad gradnjo, in sicer pri **nadzorniku** (družbi ali samostojnem podjetniku). Nadzornik določi osebo, ki vodi nadzor, tj. **vodjo nadzora**, ki glede na vrsto dela prevladuje, pri stanovanjski gradnji je to običajno **pooblaščeni inženir** s področja gradbeništva. Nadzornik zagotovi tudi sodelovanje vseh potrebnih strokovnjakov, ki bi morali biti na primer pri enostanovanjski gradnji pooblaščeni inženir s področja gradbeništva, elektrotehnike, strojništva in geotehnologije. Enakovredno kot pooblaščeni inženirji nadzor opravljajo tudi **nadzorni inženirji** (NI). Osnovne naloge nadzornika kot družbe so predpisane v 13. členu, naloge vodje nadzora pa v 64. členu GZ.

Pooblaščeni arhitekti so vpisani v imenik pooblaščenih arhitektov pri Zbornici za arhitekturo in prostor (ZAPS). Gradbeni inženirji, elektroinženirji, strojni in drugi inženirji so vpisani v imenik pooblaščenih inženirjev in pooblaščenih nadzornikov pri Inženirski zbornici Slovenije (IZS).

Pred začetkom gradnje, ki se izvaja na podlagi gradbenega dovoljenja, mora investitor v pisni obliki naročiti gradnjo pri enem ali več **izvajalcih** (družbi ali samostojnem podjetniku). Izvajalec določi osebo, ki vodi gradnjo, tj. **vodjo gradnje**, ki glede na vrsto dela prevladuje. Če investitor naroči gradnjo pri več izvajalcih hkrati, mora izmed njih določiti **vodilnega pogodbenika.** Vsak izvajalec ali podizvajalec mora določiti vodjo del. Izvajalci pri gradnji ali vzdrževanju so vsi, ki s svojim delom vplivajo na bistvene zahteve objekta[[19]](#footnote-19).

Osnovne naloge in pogoji za izvajalca kot družbo so predpisani 14. členu GZ.

## **3. Nekatere novosti**

– **Začasni objekti,** namenjeni prireditvam; postavi se jih za namen in čas trajanja prireditve. Lahko so namenjeni tudi sezonski ponudbi in so lahko postavljeni samo med sezono. Ne smejo biti postavljeni v nasprotju z določbami prostorskega akta in preostalimi predpisi (gradbeni, tehnični, varnost, varovanje okolja). Za postavitev ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Skladnost postavitve in trajanje na podlagi predpisanih zahtev nadzira občinska inšpekcija.

− **Nadomestna gradnja** je dovoljena ne glede na omejitve ali prepovedi nove gradnje v prostorskih izvedbenih aktih. Za gradnjo je potrebno gradbeno dovoljenje in v okviru tega kulturnovarstveno mnenje. Nadomestna gradnja je dovoljena na zakonito zgrajenih objektih oziroma objektih, če je zgrajen na stavbnih zemljiščih. Obstoječ objekt, ki se nadomešča, mora biti posnet glede lege, gabaritov, oblike in zunanjega videza, saj mora biti nadomestna gradnja glede lokacije, videza in namembnosti enaka nadomeščenemu objektu.[[20]](#footnote-20)

− **Predodločba[[21]](#footnote-21)** je nova vrsta odločitev pred upravnim organom, ki izdaja gradbena dovoljenja. Predodločba bodočemu investitorju daje gotovost glede pogojev, povezanih z gradnjo, ne dovoljuje pa začetka gradnje. Ta instrument je namenjen bodočim investitorjem pred nakupom nepremičnine, da z gotovostjo preverijo vprašanje, o katerem bi se odločilo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, brez izkazovanja pravice graditi.

Izdajo predodločbe za isto zemljišče lahko zahteva več oseb, zahteva se vloži na predpisanem obrazcu iz pravilnika[[22]](#footnote-22) s priloženo projektno dokumentacijo. Zahteva se lahko preverba glede skladnosti z določbami prostorskega akta, skladnosti s posameznimi ali vsemi predpisi mnenjedajalcev, zagotovljenosti minimalne komunalne oskrbe (vode, kanalizacije, elektrike, dostopa) ter vplivov in pogojev varstva narave pri varovanih območjih.[[23]](#footnote-23)

Organ vodi postopek po določbah, predpisanih za izdajo gradbenega dovoljenja, v postopku se preverjajo tiste vsebine, ki so zahtevane v vlogi, pri preverjanju skladnosti s pogoji iz prostorskega akta so lahko udeleženi tudi stranski udeleženci in občina kot mnenjedajalec, mogoča je pritožba in podobno. Odločitev v predodločbi velja dve leti po pravnomočnosti. V tem obdobju mora pridobitelj predodločbe pridobiti še pravico graditi z nakupom, stavbno pravico ali drugo,[[24]](#footnote-24) izdelati dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), pridobiti preostala mnenja, poravnati finančne obveznosti in nato zaprositi za pridobitev gradbenega dovoljenja. O dejstvih, o katerih je bilo že odločeno v predodločbi, se v postopku gradbenega dovoljenja ne odloča ponovno, ampak se pravnomočno odločena vsebina prenese v gradbeno dovoljenje.

Predodločba ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja

Pri istem zemljišču lahko za izdajo predodločbe zaprosi več oseb ali pa ista oseba zaprosi za več vsebinsko različnih predodločb. Ko postane prvo gradbeno dovoljenje, izdano na podlagi predodločbe, pravnomočno, se s posebno odločbo preostale predoločbe razveljavijo. Predodločbe se razveljavijo tudi, če je za isto zemljišče izdano (pravnomočno) gradbeno dovoljenje brez predhodne predodločbe.

Predodločba se lahko odpravi tudi na predlog občine ali države, kadar je zaradi naknadno sprejetega prostorskega izvedbenega akta ogrožen javni interes ali zaradi uskladitve predpisa s predpisi Evropske unije. Imetnik predodločbe, ki utrpi škodo zaradi odprave predodločbe, ima pravico do povračila celotne škode, ki jo lahko uveljavlja pri predlagatelju odprave predodločbe, oziroma na sodišču. V tem delu velja občinam in državi pri sprejemanju izvedbenih prostorskih aktov opozorilo, da upoštevajo veljavne pravnomočne predodločbe, saj so imetniki predodločb upravičeni do odškodnine. Do uveljavitve PIS bo težavno preverjati, katere predodločbe so izdane, kdaj poteče obdobje dveh let po pravnomočnosti in ali je znotraj tega obdobja vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Pregled stanja olajšuje že omenjen prostorski informacijski sistem − PIS, ki pa je do 1. januarja 2021 informativne narave.

− **Pomembne novosti** so še večje število obveznih strokovnih vsebin, sprememba soglasij v mnenja, spremembe v postopku pridobivanja mnenj, spremembe pri udeležbi stranskih udeležencev, dopolnitve zahteve za gradbeno dovoljenje, integralni postopek, ki združuje gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje, daljša veljavnost gradbenega dovoljenja, prevlada javne koristi, pogoji za izvajalca in njegove zaposlene osebe, ki vodijo dela, določba, da lahko investitor za svoje potrebe gradi sam, delno gradbeno dovoljenje, olajšana je sprememba namembnosti objekta, spremenjene so obveznosti investitorja, izvajalca in nadzornika, obvezna je prijava začetka gradnje, na katero je vezana tudi veljavnost gradbenega dovoljenja, uporabno dovoljenje je ponovno obvezno za enostanovanjske stavbe, za manj zahtevne objekte tehnični pregled ni več obvezen, brez uporabnega dovoljenja ni mogoče dobiti hišne številke in gradnjo nadzirajo tudi občinski ter drugi državni inšpektorji.

## **Legalizacije**

Novela Zakona o graditvi objektov (ZGO-1F)[[25]](#footnote-25) je podaljšal že odložene odloge izvršbe inšpekcijskih ukrepov na podlagi ZGO-1E[[26]](#footnote-26) na skupno dobo 5 let. Na tej podlagi izdani sklepi o odlogu izvršb so se začeli iztekati v letu 2018. Z večino sklepov so gradbeni inšpektorji odložili prisilno odstranjevanje objektov.

V tem obdobju je začel veljati novi GZ, ki predpisuje štiri nove vrste legalizacij, predpisane v posebnem poglavju zakona, in sicer V. poglavju z naslovom »Legalizacija izvedenih gradenj pred uveljavitvijo zakona«. Poleg teh posebnih postopkov, ki zajemajo izjeme oziroma olajšave za legalizacije objektov, je še vedno mogoče legalizirati objekte, ob izpolnjevanju vseh predpisanih pogojev, tudi po rednem postopku pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja.

Tri vrste postopkov legalizacij so predpisane glede na čas izgradnje objekta. Mejniki so:

– 31. december 1967 – odločba, da ima objekt gradbeno in uporabno dovoljenje po ZGO-1,

– 1. januar 1998 – objekti daljšega obstoja,

– 17. november 2017 – legalizacija objekta.

Četrta vrsta legalizacije je pridobitev uporabnega dovoljenja, če je bil objekt zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja, vendar z odstopanji, ki se zdaj štejejo za dopustna.

Nelegalni objekti, za katere je izrečen inšpekcijski ukrep in vpisana zaznamba nedovoljene/nelegalne gradnje v zemljiški knjigi, imajo trenutno v postopkih legalizacij težave pri vpisovanju v kataster stavb in morebitnem spreminjanju lastninske ali stavbne pravice.

### **4.1. Uporabno dovoljenje za objekte z dopustnimi odstopanji od gradbenega dovoljenja**[[27]](#footnote-27)

Pridobitev uporabnega dovoljenja je mogoča za objekte, ki so bili zgrajeni z veljavnim gradbenim dovoljenjem, vendar neskladno z njim. Če je tako zgrajen objekt zgrajen v okviru na novo predpisanih dopustnih odstopanj po 66. členu GZ, lahko lastnik objekta ali imetnik stavbne pravice pridobi uporabno dovoljenje.

Ta možnost legalizacije velja za objekte, ki so bili zgrajeni pred 17. novembrom 2017. Uporabno dovoljenje se pridobi kot po rednem postopku, vsebina zahteve je predpisana v 68. členu GZ, s smiselno uporabo 66. člena je treba dokumentaciji za pridobitev uporabnega dovoljenja predložiti potrditev projektanta, da gre za dopustna odstopanja. Priložena mora biti dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja, izdelana na podlagi predpisov, ki so veljali v času gradnje objekta ali v času izdaje uporabnega dovoljenja, če je to ugodneje.

Objekt je glede na kvaliteto in vrednost izenačen z legalno zgrajenimi, saj se z izjemo navedenega, uporabno dovoljenje izdaja po predpisanem postopku. Šteje se, da je tak objekt legalen in se lahko uporablja.

### **4.2. Stavbe, zgrajene pred 31. decembrom 1967**[[28]](#footnote-28)

Za stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967 (pogovorno: objekti zgrajeni pred letom 67) se **domneva, da imajo gradbeno in uporabno dovoljenje po ZGO-1**. Preverja se izpolnjevanje pogojev po določbah 197 in 198. člena ZGO-1. Legalizacija teh stavb ni avtomatična po samem zakonu, ampak na zahtevo lastnika. Ta možnost je najugodnejša, saj v tem postopku ni treba plačati komunalnega prispevka in tudi ne nadomestila za degradacijo ter uzurpacijo prostora. Enako kot v preostalih postopkih legalizacije je treba dokazati, da na objektu po predpisanem datumu ni bilo sprememb.

Objekt glede na kakovost in vrednost ni izenačen z legalno zgrajenimi, saj se za objekt ne preverja izpolnjevanja bistvenih zahtev. S pridobitvijo odločbe se šteje, da je objekt legalen in se lahko uporablja.

### **4.3. Dovoljenje za objekte daljšega obstoja**[[29]](#footnote-29)

Če je bil objekt brez gradbenega dovoljenja zgrajen pred 1. januarjem 1998, lahko lastnik objekta ali imetnik stavbne pravice pridobi dovoljenje za objekt daljšega obstoja, če objekt od takrat obstaja v enakem obsegu, bistveno enaki namembnosti in je stavba evidentirana v katastru stavb ali je objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske infrastrukture pri GURS. Pridobitev tega dovoljenja ni časovno omejena. Čeprav neposredno iz zakona to ne izhaja, se ta postopek uporablja tudi za neskladne gradnje in neskladne uporabe objektov.

V postopku pridobitve dovoljenja je treba izkazati pravico graditi, predložiti posnetek stanja objekta, dokazila, da po 1. januarju 1998 objekt ni bil spremenjen, izkazati evidentiranost objekta v GURS ter plačilo komunalnega prispevka. Upravni organ izračuna nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo ter na Inšpektoratu RS za okolje in prostor in pri drugih pristojnih inšpekcijah preveri, ali je bil za objekt izrečen inšpekcijski ukrep zaradi nevarne gradnje/objekta po določbi 154. člena ZGO-1 ali 85. člena GZ, v postopku lahko sodelujejo tudi stranski udeleženci. Pomembno je, da se ne preverja skladnosti objekta z določbami prostorskega izvedbenega akta.

Po izdaji dovoljenja in po njegovi pravnomočnosti bi moral GURS obstoj le-tega evidentirati v zemljiškem katastru z oznako »Pogojna veljavnost dovoljenja za objekt daljšega obstoja«, vendar GURS teh dovoljenj trenutno ne evidentira. Izdano dovoljenje za objekt daljšega obstoja je pogojno veljavno, saj ga upravni organ pod določenimi pogoji na zahtevo države ali občine lahko razveljavi brez odškodnine.

GZ ne določa, da je pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, ki je zgrajen na kmetijskem zemljišču, tudi plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. Zakon o kmetijskih zemljiščih predpisuje, da mora investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču in ima zemljiška parcela boniteto zemljišča več kot 50, plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.[[30]](#footnote-30)

Objekt glede na kvaliteto in vrednost ni izenačen z legalno zgrajenimi, saj se za objekt ne preverja izpolnjevanja bistvenih zahtev. Šteje se, da je takšen objekt legalen in se lahko uporablja.

### **4.4. Odločba o legalizaciji**[[31]](#footnote-31)

Do 31. maja 2023 je predpisan tudi postopek za nelegalne, neskladne objekte ali objekte z neskladno uporabo, ki so bili zgrajeni do grobih gradbenih del (pod streho) pred 17. novembrom 2017. Glede na dosedanje izkušnje je postopek izdaje odločbe o legalizaciji do zdaj najmanj uporabljan instrument legalizacij. Razlog je v zahtevani podpisani izjavi pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja, da so za objekt, ki je predmet legalizacije, izpolnjene bistvene in druge zahteve po zdaj veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje za zahtevne in manj zahtevne objekte, ki s podpisom prevzemajo odgovornost za objekt in ne samo za dokumentacijo.

V postopku pridobitve dovoljenja je treba izkazati pravico graditi, predložiti posnetek stanja objekta, mnenja mnenjedajalcev, dokumentacijo za legalizacijo, dokumente o zagotovljeni minimalni komunalni oskrbi in evidentiranosti objekta v bazah GURS ter o plačilu komunalnega prispevka.

Ta postopek omogoča tudi legalizacije na kmetijskih zemljiščih, po predhodnem postopku lokacijske preveritve[[32]](#footnote-32) v katerem občina odobri legalizacijo, in če je bila bonitetna ocena zemljišča pred gradnjo nižja od 40.

Upravni organ izračuna nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, v postopku lahko sodelujejo tudi stranski udeleženci. Legalizirati ni mogoče objektov, zgrajenih pred 30. aprilom 2004 in z vplivi na okolje po Zakonu o varstvo okolja (ZVO-1)[[33]](#footnote-33) ali za katere je bila obvezna presoja sprejemljivosti po ZON.

Objekt je glede na kakovost in vrednost izenačen z legalno zgrajenimi, saj s podpisom izjave pooblaščen arhitekt ali pooblaščen inženir potrdi izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev. Šteje se, da je tak objekt legalen in se lahko uporablja.

**Sklep**

Brez dvoma je nova zakonodaja v pravni red graditve prinesla potrebno urejenost. Ker je bila uzakonitev ureditve celotnega področja precejšen zalogaj, bo v (bližnji) prihodnosti potrebna kakšna zakonska sprememba, nekatere dileme pa bodo rešene s sodno prakso.

Ena izmed najbolj perečih določb, in sicer o »ničnosti vseh pravnih poslov« brez izkazanega gradbenega dovoljenja, je kljub težavam prinesla nesluten pozitiven publicistični učinek v splošni javnosti; zdaj se kupci pri nakupu nepremičnine želijo zavarovati ne samo s predpisanim gradbenim dovoljenjem, ampak tudi z uporabnim dovoljenjem, kar bo zagotovo prineslo urejenost nepremičninskega trga v prihodnosti, in to je dobro.

Trenutno povzroča največ težav število oseb, ki izpolnjujejo pogoje za vpis v poklicno zbornico, oziroma pomanjkanje le-teh. Pokazala se je praznina pri osebah, ki so do zdaj opravljale poklicne dejavnosti postransko, s pogodbami o delu, poleg svojih primarnih zaposlitev. Te osebe zdaj ne izpolnjujejo (oziroma ga ne bodo po prehodnem obdobju) predpisanega pogoja zaposlitve in z njo povezanega zavarovanja. ZAID je »fušanje« zdaj ustrezno reguliral, posledica pa je pomanjkanje kadrov.

Na drugi strani pa je GZ z **dovoljeno gradnjo za lastno** potrebe skozi stranska vrata pripeljal delo na črno. Pri tem je seveda dovoljeno, da se gradi »za lastne potrebe«, po končanju gradnje pa tak objekt »graditelj« ne uporablja za lastne potrebe, ampak ga proda. Na vsak način pri teh gradnjah nadzornik prevzema večjo vlogo.

1. Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17 – popr. [↑](#footnote-ref-1)
2. ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2913)). [↑](#footnote-ref-2)
3. ZUreP-1 (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2). [↑](#footnote-ref-3)
4. Ur. l. RS, št. [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2913). [↑](#footnote-ref-4)
5. Člen 2 GZ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Člen 3 GZ. [↑](#footnote-ref-6)
7. Neveljaven Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. [102/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-4398) – UPB in nasl.) [↑](#footnote-ref-7)
8. Neveljaven 50. člen Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS, št. 18/84 in nasl.). [↑](#footnote-ref-8)
9. Uredba o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. [37/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-1900)). [↑](#footnote-ref-9)
10. Ur. l. RS, št. 17/11. [↑](#footnote-ref-10)
11. Neveljavna Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. l. RS, št. [18/13](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-0654), [24/13](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-0866) in [26/13](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-0950)). [↑](#footnote-ref-11)
12. Člen 21 Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. [36/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-1840) in [51/18 – popr.](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-21-2643)). [↑](#footnote-ref-12)
13. Člen 5 Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. [34/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-1360)). [↑](#footnote-ref-13)
14. Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in 7/18). [↑](#footnote-ref-14)
15. Obligacijski zakonik – OZ (Ur. l. RS, št. [97/07](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2007-01-4826) – UPB in nasl.). [↑](#footnote-ref-15)
16. Člen 13 GZ. [↑](#footnote-ref-16)
17. Namembnosti so predpisane v Prilogi 1 Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 37/18). [↑](#footnote-ref-17)
18. Ur. l. RS, št. [36/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-1840) in [51/18 – popr.](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-21-2643) [↑](#footnote-ref-18)
19. Člen 15 GZ. [↑](#footnote-ref-19)
20. Člen 20 ZUreP-2. [↑](#footnote-ref-20)
21. Člen 34 GZ. [↑](#footnote-ref-21)
22. Glej opombo 11. [↑](#footnote-ref-22)
23. Zakon o ohranjanju narave – ZON (Ur. l. RS, št. [96/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-4233) – UPB in nasl.). [↑](#footnote-ref-23)
24. Točka 3 drugega odstavka, tretji in četrti odstavek 35. člena GZ. [↑](#footnote-ref-24)
25. Ur. l. RS, št. 19/15. [↑](#footnote-ref-25)
26. Ur. l. RS, št. 110/13. [↑](#footnote-ref-26)
27. Člen 113 GZ. [↑](#footnote-ref-27)
28. Člen 118 GZ. [↑](#footnote-ref-28)
29. Člen 117 GZ. [↑](#footnote-ref-29)
30. Člen 3g Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-D (Ur. l. RS, št. 58/12). [↑](#footnote-ref-30)
31. Členi 114 do 116 GZ. [↑](#footnote-ref-31)
32. Členi od 127 do 133 ZUreP-2. [↑](#footnote-ref-32)
33. Ur. l. RS, št. 39/06 – UPB1 in nasl. [↑](#footnote-ref-33)