



Številka:
Ljubljana, ...
EVA 2018-2550-0012
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si
ZADEVA: Zakon o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona – predlog za obravnavo
1. Predlog sklepov vlade:
<p>Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo ter 109/08, 55/09, 38/10-ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13-ZDU-1G, 65/14 in 55/17) je Vlada Republike Slovenije na redni seji dne sprejela</p> <p style="text-align: center;">SKLEP</p> <p>Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona (EVA 2018-2550-0012) in ga pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije v sprejem.</p> <p style="text-align: right;">Stojan Tramte GENERALNI SEKRETAR</p> <p>Prejmejo:</p> <ul style="list-style-type: none">– Državni zbor Republike Slovenije,– vsa ministrstva,– Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije,– Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo,– Urad Vlade Republike Slovenije za komuniciranje.
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:
<p>Predlagatelj predlaga sprejem predloga sprememb Gradbenega zakona po skrajšanem postopku na podlagi 142. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17). Pri predlogu gre za spremembe in dopolnitve zakona v zvezi z odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije U-I-64/14-20 z dne 12. 10. 2017.</p> <p>Hkrati gre tudi za nekatere manj zahtevne spremembe in dopolnitve zakona, ker se je tekom predstavitev zakonodaje po občinah in upravnih enotah in tudi že pri izvajanju izkazalo, da so nekatere rešitve nejasne in neučinkovite. Zato je predlagatelj s predlaganimi spremembami Gradbenega zakona, ki se je začel uporabljati 1. 6. 2018, želel popraviti te nejasnosti.</p>
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
Luka Ivanič, vodja službe za sistem okolja in prostora Sonja Ristanović, sekretarka službe za sistem okolja in prostora
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:
Simon Zajc, minister

Aleš Prijon, državni sekretar Luka Ivanič, vodja službe za sistem okolja in prostora Sonja Ristanović, sekretarka		
5. Kratek povzetek gradiva:		
<p>Predlagane spremembe in dopolnitve Gradbenega zakona so predvsem posledica odločbe Ustavnega sodišča U-I-64/14. Sodišče je v odločbi ugotovilo neustavnost in nezakonitost določb 152. in 156. člena Zakona o graditvi objektov. Ugotovilo je neustavnost v poseg v pravico do spoštovanja doma. Ker so rešitve v Gradbenem zakonu, ki se je začel uporabljati s 1. 6. 2018, in ki je nadomestil Zakon o graditvi objektov, enake, je predlagatelj moral pripraviti spremembe Gradbenega zakona.</p> <p>Spremembe in dopolnitve vsebujejo določbe, po katerih bo pred odstranitvijo nelegalnega objekta, ki posamezniku predstavlja dom, omogočeno, da pristojno sodišče presodi sorazmernost posega v pravico do spoštovanja doma. Šele če bo sodišče ugotovilo, da ne gre za dom, bo lahko pristojni inšpektor opravil izvršbo (odstranitev nelegalnega objekta), v nasprotnem primeru pa bo za pet let odložil izvršitev inšpekcijskega ukrepa (odstranitev objekta).</p> <p>Druge spremembe se nanašajo na možnost upravnega organa, da v primeru molka mnenjedajalca tudi sam odloči, enako kot zakon že določa v primeru neusklajenih in nejasnih mnenj. Dodatno je določeno, kdaj preneha veljati gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti. Upravljavci, notarji, in druge osebe javnega in zasebnega prava morajo na prepovedi, ki jih je izrekel inšpektor kot del inšpekcijskega ukrepa in so vpisane v zemljiško knjigo, paziti po uradni dolžnosti pri izdaji dovoljenj, soglasij, pri vpisih, sklepanju pravnih poslov in podobno.</p> <p>Na novo se določi pristojnost ministrstva, pristojnega za graditev, med drugim se določa njegova pristojnost tudi za objekte, ki jih v skladu s predpisi, ki urejajo spodbujanje investicij, kot strateško investicijo določi vlada.</p> <p>Gradbeno dovoljenje bo potrebno tudi za odstranitev zahtevnega objekta in za odstranitev objekta kulturne dediščine.</p> <p>Predvideno je, da se prijava začetka gradnje vloži tudi za večja vzdrževalna dela, ki so novost in so nekaj več od vzdrževanja in nekaj manj od rekonstrukcije, in za vzdrževalna dela v javno korist.</p> <p>Sprememba se nanaša tudi na zakoličenje objekta, ki se izvede na podlagi dokumentacije za izvedbo in ne gradbenega dovoljenja, ker so glede same izvedbe gradnje dopustna tudi manjša odstopanja.</p> <p>Poleg tega so spremembe pri pridobivanju uporabnega dovoljenja za enostanovanjske hiše na lažji in cenejši način. Omogočeno je pridobivanje samo uporabnega dovoljenja za objekte, ki so bili pred letom 1998 zgrajeni z gradbenim dovoljenjem, a brez uporabnega dovoljenja.</p>		
6. Presoja posledic za:		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	DA
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:		

Negativne finančne posledice				
– I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna	BO			
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov	BO			
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna	BO			
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
MOP				
MJU				
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
SKUPAJ				

OBRAZLOŽITEV:**I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu**

V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:**Kratka obrazložitev****8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:**

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

- pristojnosti občin,
- delovanje občin,
- financiranje občin.

DA/NE

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE
- Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE

Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:

- v celoti,
- večinoma,
- delno,
- niso bili upoštevani.

Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA/NE
-----------------------------------------------------------------------	-------

(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)

(Če je odgovor DA, navedite:

Datum objave:

V razpravo so bili vključeni:

- nevladne organizacije,
- predstavniki zainteresirane javnosti,
- predstavniki strokovne javnosti.
- .

Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):

Upoštevani so bili:

- v celoti,
- večinoma,
- delno,
- niso bili upoštevani.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

Poročilo je bilo dano

Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
--------------------------------------------------------------------------------------------	----

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA
--------------------------------------------------	----

MINISTER

**ZAKON
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH GRADBENEGA ZAKONA**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Dne 17. 11. 2017 je začel veljati Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17- popr., v nadaljevanju: GZ), ki pa se je začel uporabljati s 1. 6. 2018.

V času po uveljavitvi GZ pa je bila dne 24. 11. 2017 objavljena odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije št. U-I-64/14-20, s katero je ustavno sodišče odločilo, da sta člena 152. in 156. a Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 -popr., 126/07, 108/09, 57/12, 110/13 in 19/15, v nadaljevanju; ZGO-1) v neskladju z Ustavo. Hkrati je sodišče odredilo, da mora Državni zbor ugotovljeno protiustavnost odpraviti v roku enega leta po objavi odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije. ZGO-1 se je prenehal uporabljati 1. 6. 2018, ko se je začel uporabljati Gradbeni zakon. Vendar pa ima GZ enake rešitve kot 152. člen ZGO-1, zato je treba ugotovljeno neustavnost iz ZGO-1 odpraviti v GZ. Ustavno sodišče je ugotovilo neskladnost določb 152. in 156. a člena ZGO-1 z Ustavo zaradi neskladja s pravico do spoštovanja doma (prvi odstavek 36. člena Ustave).

V mesecu oktobru 2018 je Ministrstvo za okolje in prostor na temo izvajanja nove prostorske in gradbene zakonodaje izvedlo anketo, ki je bila namenjena strokovni in splošni javnosti. V njej je s svojimi opažanji sodelovalo 437 članov Inženirske zbornice Slovenije in Zbornice za arhitekturo in prostor, 163 zaposlenih na posameznih občinah, 152 zaposlenih na upravnih enotah, le pet mnenjedajalcev, 20 inšpektorjev, 31 članov Notarske zbornice oziroma članov Nepremičninske zbornice, 85 členov obrtne zbornice in kar 394 investitorjev. Iz odgovorov izhajajo nekatere pozitivne novosti gradbene in prostorske zakonodaje, nekaj odgovorov pa je kazalo na nekatere pomanjkljivosti v obstoječem Gradbenem zakonu. Iz odgovorov se kaže neustrezna rešitev 93. člena GZ. Največ pripomb notarjev, nepremičninskih posrednikov in investitorjev je bilo na vsebino 93. člena, ki da naj bi bil preširoko zastavljen. V praksi so zahteve nekaterih notarjev in bank po predložitvi uporabnih dovoljenj ob sklepanju pravnih poslov, česar GZ niti ne zahteva, vplivale na otežen in upočasnjen pravni promet. Te zahteve so vplivale tudi na povečan obseg dela upravnih enot, saj se je zelo povečalo število vlog za pridobitev uporabnega dovoljenja po prehodnih določbah Gradbenega zakona in vlog za pridobitev upravnih dovoljenj iz arhivskih zbirk. Vse te okoliščine je ugotovilo tudi ministrstvo iz vsakokratnih pisanj občanov, Notarske zbornice, Združenja bank Slovenije, Ministrstva za javno upravo, Direktorata za stvarno premoženje, iz predlogov sprememb tega člena, ki sta bila v postopku v Državnem zboru. V praksi se je pravni promet z nepremičninami zelo otežil. Stanje na trgu ni samo posledica določb GZ, vendar njegova zelo široka vsebina in možnost različnih tolmačenj terja njegovo spremembo. Ker iz samega 93. člena ni jasno razvidno, ali se prepovedi nanašajo na vse nelegalne objekte oziroma njihovo neskladno uporabo ali velja le za tiste, za katere je bil izreče inšpekcijski ukrep z odločbo inšpektorja in to vpisano v zemljiško knjigo, in ker je pravni posel, ki bi bil sklenjen kljub prepovedi ničen, so se pojavljale zahteve po predložitvi gradbenih in uporabnih dovoljenj. Težava se je pokazala tudi pri premoženju, nepremičninah, ki jih država pridobiva v last kot zapuščino brez dedičev in iz naslova omejitve dedovanja. Te nepremičnine so praviloma v slabem stanju. Država teh nepremičnin ne namerava uporabljati za lastne potrebe. Stroški sanacije pa bi bistveno presegle samo vrednost nepremičnine, tako da se bo v državni lasti kopičilo nepremično premoženje, za katero sanacija ne bi mogla biti prikazana kot upravičeni strošek. Za te objekte praviloma ni mogoče izkazati

gradbenega dovoljenja, stroški pridobitve dovoljenja pa bi doseli ali celo preseгли vrednot nepremičnine. Država za to ni zainteresirana. Osnovni cilj je, da se tovrstno premoženje čim prej in s čim manj stroški odproda zainteresiranemu kupcu, kar pa je trenutno zelo oteženo.

Pri spremljanju zakonodaje v praksi je bilo veliko pripomb na obveznost pridobitve uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe. Uporabno dovoljenje za enostanovanjske stavbe v času od 28. 7. 2012 (sprememba Zakona o graditvi objektov) do začetka uporabe Gradbenega zakona (1. 6. 2018) ni bilo potrebno. Ker pa je opaziti relativno slabo seznanjenost državljanov z novimi zahtevami na tem področju, je predlagana sprememba, ki sicer ne gre v smer odpravljanja obveznosti po uporabnih dovoljenjih za enostanovanjske stavbe, temveč bi se bistveno zmanjšala potrebna dokumentacija. Predlagatelj meni, da bi bila ukinitve obveznega pridobivanja uporabnega dovoljenja korak v napačno smer, ki bi bil v škodo javnemu interesu. Pri slednjem tudi ne gre samo za vprašanje gradbeno-tehnične ustreznosti oziroma varnosti objektov in njihove urbanistične skladnosti, temveč je pravni in dejanski red na tem področju podlaga tudi za druga upravna področja, namene in postopke (evidentiranost posegov v prostor, pridobitev hišne številke). Ureditev pred junijem 2018, ko uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko hišo ni bilo treba pridobiti, se je izkazala za neprimerno, ker sistem ni vseboval dovolj močnih varoval za izpolnitev bistvenih zahtev. S tem je bila ogrožena varnost zdravja in življenja ljudi, posredno pa tudi pravna varnost državljanov v prometu z nepremičninami. Posledica takšne zakonodaje je bila namreč med drugim tudi ta, da so investitorji z gradbenim dovoljenjem za enostanovanjski objekt zgradili večstanovanjski objekt, pri čemer ni nihče tega preverjal, ker uporabno dovoljenje ni bilo predpisano. Posledica takšnega stanja je ogromno število nedovoljenih objektov. O tem so večkrat kot o sistemsko pomanjkljivi zakonodaji poročali tudi strokovna javnost in mediji, na to pa je opozarjal tudi Varuh človekovih pravic.

V mesecu januarju 2019 je ministrstvo pridobilo podatke o kadrovski sestavi upravnih delavcev na upravnih enotah. Iz pripomb evalvacije nove zakonodaje je namreč izhajalo večinsko mnenje tako investitorjev kot projektantov, da delavci na upravnih enotah niso dovolj strokovno usposobljeni za reševanje strokovnih vprašanj, povezanih z gradnjo (ugotavljanje skladnosti, branje projektov, odločanje o tehničnih rešitvah in), kar vodi v podaljševanje postopkov in nikoli končano dokazovanje nekaterih dejstev. Pripravlavec je že ob pripravi sedaj veljavnega zakona prišel do enakih zaključkov in je poskušal vplivati na zaposlovanje na upravnih enotah tudi s strokovno tehničnim kadrom, vendar v medresorski obravnavi ni uspel. Na podlagi opravljene ankete je ugotoviti, da je le 18% javnih uslužbencev, ki vodijo postopek izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja, inženirjev arhitekture, krajinske arhitekture ali gradbeništva, ostalo pa so pravniki (29%), upravni delavci (27%) in drugo (26%). V nekaterih upravnih enotah sploh nimajo zaposlenega uslužbenca tehnične izobrazbe. Zato je kot rešitev predlagano, da postopek vodi oziroma izvaja posamezna dejanja v postopku posameznik, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca.

V tretjem odstavku 31. člena je določeno, da je občina, na katere območju se nahaja nameravana gradnja (razen na območju državnega prostorskega načrta), mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe. Absolutno gre za napako pri zapisu člena, kar je mogoče ugotoviti na podlagi različnih metod razlage te določbe. Kljub temu pa vse občine besedila niso razumele tako, kot je bil njegov namen. V predlogu zakona, ki je bil poslan v Državni zbor, je tako med cilji, načeli in poglavitnimi rešitvami predloga zakona (stran 29) navedeno: »V povezavi z občinsko pristojnostjo in vlogo predlog zakona sledi cilju krepitve vloge občine v postopkih dovoljevanja. Tako je občini dana pravna podlaga za podajanje mnenja glede skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti in pravili zakona o urejanju prostora.« Eden izmed ključnih ciljev prenove prostorske in gradbene zakonodaje je bil tudi okrepiti vlogo občin in to ne

le na področju prostorskega načrtovanja ampak tudi dovoljevanja. Na ta način se je sledilo željam in potrebam občin, da prostorski akt, ki so ga sprejele, tudi tolmačijo in z izdajo mnenj v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja vplivajo na njegovo izvajanje. Zaradi nedvoumnega zapisa se v tekst doda vejica.

Ugotovljene so tudi manjše pomanjkljivosti v posameznih določbah zakona, ki bi lahko predstavljale težavo pri samem izvajanju, in so zato predmet sprememb.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj predlagane spremembe in dopolnitve je odpraviti neustavnost določb GZ, ki se nanašajo na ukrepanje inšpektorjev v primeru nelegalne gradnje in neskladne uporabe objekta, in zagotoviti, da bi poseg v pravico do spoštovanja doma zaradi odstranitve objekta temeljil na sodni odločbi, s katero bi sodišče presojalo sorazmernost posega, na kar napotuje ustavno sodišče v svoji odločbi.

Ustavno sodišče nalaga, da zakonodajalec celovito uredi varstvo pravice do spoštovanja doma v inšpekcijskih postopkih zaradi nelegalne gradnje in da zagotovi predhodno sodno presojo sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma ter omogoči, da bo sodišče v konkretnih postopkih imelo pooblastila, s katerimi bo lahko učinkovito varovalo pravico do spoštovanja doma.

Glede na dogajanja v praksi, ko se je kot posledica uporabe 93. člena Gradbenega zakona upočasnil in zapletal pravni promet z objekti, ker so stranke pri sklepanju poslov iskale uporabna dovoljenja (za stare objekte), in številnih pobud Notarske zbornice, bank, Gospodarske zbornice – Zbornica za posredovanje z nepremičninami, Ministrstva za javno upravo in Direktorata za stvarno premoženje, je predlagana sprememba tega člena. Cilj spremembe je jasna dikcija, ki se nanaša na vpise prepovedi, ki jih izreče inšpektor kot ukrep pri nedovoljenem objektu in neskladni uporabi objekta. Na ta način bi se »sprostil« pravni promet za nepremičnine, ki so legalno zgrajene oziroma za katere ne obstoja inšpekcijska odločba. Vendar je cilj tudi zavarovati udeležence pri prometu za nepremičninami, zato je dodan še člen, ki zavezuje k skrbnemu ravnanju upravljavce, notarje, pooblaščen inženirje s področja geodezije in druge pri izvedbi posameznih dejanj v zvezi z nepremičninami (pravni promet, priključevanje, parcelacija inp.).

Z ostalimi spremembami se želi doseči jasne norme, da ne bi prihajalo do zadreg in različnih tolmačenj pri njihovem izvajanju.

2.2 Načela

Zakon sledi načelu sorazmernosti poseganja v pravico do spoštovanja doma, tako da se omogoči tehtanje med upravičenostjo posegov v pravico do spoštovanja doma in javnim interesom v zvezi z odstranitvijo nelegalnih objektov. Ključno tehtanje opravi sodišče v kontradiktornem postopku, s čimer zakon sledi tudi načelu kontradiktornosti.

Pri tehtanju glede odstranitve nelegalnega objekta je upoštevan socialni in družbeni položaj inšpekcijskega zavezanca oziroma posameznika, ki v objektu biva, pri čemer zakon sledi načelu socialne pravičnosti. Z možnostjo odloga izvršbe inšpekcijskega ukrepa, če bi sodišče ugotovilo nesorazmeren poseg v pravico do spoštovanja doma, je posamezniku omogočena nadaljnja uporaba objekta, vse dokler se morebiti ne spremenijo okoliščine.

Spremembe zakona sledijo načelu učinkovitosti in ne odstopajo od načel, ki so bila ključna pri

sprejemu Gradbenega zakona (integracija postopkov, racionalizacija, skladnost s prostorskimi akti, pravna varnost).

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Osrednja sprememba GZ je posledica odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije. Zato spremembe sledijo vsebini navedene odločitve, ki se nanaša na tehtanje med javnim interesom, ki narekuje odstranitev nelegalno zgrajenega objekta, in med pravico do spoštovanja doma. Pravica do spoštovanja doma posamezniku zagotavlja, da objekt, v katerem domuje, ne bo odstranjen, če obstajajo okoliščine, zaradi katerih bi bil poseg v pravico do spoštovanja doma nesorazmeren.

V skladu z ustavno odločbo je sodišču dana možnost presoje sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma, pri čemer sodišče pri presoji prav tako upošteva kriterije, ki so primeroma naštetih v zakonu. V sodnem postopku je tako dana možnost posamezniku, da navaja svoje osebne okoliščine, ki vplivajo na vsebino presoje. Te okoliščine mora sodišče pretehtati in na drugi strani upoštevati tudi javni interes. Če sodišče ugotovi nesorazmernost posega v pravico do spoštovanja doma, inšpektor izda sklep, s katerim izvršitev ukrepa odloži, s čimer je onemogočen poseg v pravico do spoštovanja doma.

V času nastajanja zakona sta bili proučeni tudi varianti, da bi sam inšpektor začel postopek pred sodiščem zaradi presoje posega v pravico do spoštovanja doma ali pa da bi inšpektor sam v svojem postopku presojal, ali bi z ukrepom odstranitve posegal v pravico do spoštovanja doma, na vsako njegovo odločitev pa bi bila dovoljena pritožba in upravni spor, ki bi zadržala izvršitev inšpekcijskega upravnega akta. Vendar je prevladalo mnenje, da bi take dolžnosti in naloge inšpektorjem pomenile veliko dodatnega dela, za katerega pa glede na svojo izobrazbo niti niso usposobljeni.

Sprememba se nanaša tudi na jasnost določbe, ki odreja posebne prepovedi. Iz besedila veljavnega zakona ni jasno razvidno, ali prepovedi obstajajo le, če so izrečene z inšpekcijsko odločbo ali tudi sicer, če gre za nelegalen objekt, pa zanj še ni bil izrečen inšpekcijski ukrep. Osebe javnega in zasebnega prava in drugi organi, ki so pristojni za izvedbo dejanj v zvezi s prepovedmi, bi morali v primeru, da prepovedi veljajo, tudi če jih ni izrekel inšpektor, opravljati delo inšpektorja, za kar pa niso usposobljeni. Posledica neupoštevanja tega je ničnost pravnih poslov, kar bi ob razumevanju, da prepovedi veljajo, tudi če jih ni izrekel inšpektor (torej da prepovedi obstajajo po samem zakonu), lahko pomenilo (in že pomeni) veliko oviro pri sklepanju pravnih poslov. Zato je bilo treba upoštevati pripombe, ki so jih na Ministrstvo za okolje in prostor poslali Notarska zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Ministrstvo za javno upravo in Združenje bank Slovenije. V predlogu sprememb zakona je upoštevano, da prepovedi veljajo le za nedovoljene objekte in neskladno uporabo objekta, za katere je bil izrečen inšpekcijski ukrep. Te prepovedi se kot del inšpekcijskih ukrepov vpisujejo v zemljiško knjigo, kar omogoča, da tisti, ki so udeleženi pri dejanjih v zvezi s prepovedmi, upoštevajo vpise v zemljiški knjigi. Če jih ne, so pravni posli nični. Takšna rešitev je bila tudi v Zakonu o graditvi objektov. V spremembah je predlagana tudi določba, ki pa bi upravljavcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava in drugim organom, ki so udeleženi pri sklepanju pravnih poslov za objekte, izvedbi posameznih dejanj ter za priključevanje, omogočalo, da pred izvedbo teh dejanj zahtevajo gradbeno oziroma uporabno dovoljenje, če ta niso razvidna iz zbirke upravnih aktov v prostorskem informacijskem sistemu, ki je javno dostopen. Trenutno so v tej zbirki vsi upravni akti s področja graditve (vključno z inšpekcijskimi odločbami), ki so bili izdani po 15. 6. 2015, deloma pa se polnijo tudi podatki za izdana dovoljenja pred tem datumom. Če podatka o tem v

omenjeni bazi podatkov ni, so dolžni ti deležniki stranke zaradi večje pravne varnosti opozoriti na možnost neobstoja gradbenega dovoljenja oziroma uporabnega dovoljenja in s tem na morebitna tveganja.

Deloma na novo bi se spremenila pristojnost Ministrstva za okolje in prostor glede izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja. Če bi v skladu s 23. členom Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18) vlada ugotovila, da konkretna investicija izpolnjuje pogoje za strateško investicijo, bi bilo Ministrstvo za okolje in prostor pristojno za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja v primeru gradnje objektov, ki bi bili potrebni za izvedbo investicije. Na ta način se izdaja dovoljenj pospeši, saj ni pritožbenega postopka, ampak je dopusten zgolj upravni spor. Ministrstvo bi bilo pristojno tudi za izdajo gradbenega dovoljenja v integralnem postopku, kar pomeni, da če je bilo že prej izdano pravnomočno okoljevarstveno dovoljenje in ne gre za objekt državnega pomena, o izdaji gradbenega dovoljenja odloči upravna enota.

Za pridobitev uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo se določa manjši obseg prilog. Ne zahteva se več dokazilo o zanesljivosti, le izjava nadzornika, da stavba izpolnjuje bistvene zahteve. Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov že sedaj omogoča, da se zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži dokumentacija za izvedbo gradnje, če med gradnjo ni prišlo do odstopanj od gradbenega dovoljenja.

Kot minimalna sprememba se kaže sprememba 31. člena, v katerem je pisna napaka, ker manjka vejica pri naštevanju, kdaj se zahteva mnenje občine. Zakonodajalec je že ob sprejemu Gradbenega zakona predvidel mnenje občine o 1. skladnosti gradnje s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, 2. glede gradnje v varovalnem pasu občinskih cest in 3. glede komunalne oskrbe, kar nedvomno izhaja tudi iz obrazložitve tega člena. Ker pa je manjkala vejica med naštetimi primeri (med 1. in 2.), nekatere občine mnenj glede skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi niso izdajale, s čimer so posamezni investitorji neenakopravno obravnavani, takšno stališče pa tudi otežuje delo na upravnih enotah. Zato se med 1. in 2. primer postavi vejica. Bolj jasno je tudi določeno, kakšna naj bo vsebina mnenj, saj je nanje upravni organ praviloma vezan. Iz mnenj mora jasno izhajati, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenja. Ker se izdaja mnenje o skladnosti s prostorskim aktom, upravni organ tega pogoja posebej ne ugotavlja (kot do sedaj), ampak tudi v tem delu sledi mnenju (enako kot pri vseh ostalih mnenjih).

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja (116. člen) se šteje za uporabno dovoljenje. V postopku morajo biti dane izjave, da so izpolnjene bistvene zahteve. Takšna izjava se lahko da le, če je objekt končan, uporabno dovoljenje pa tudi pomeni, da se da v uporabo dokončan objekt. V 114. členu GZ je za pridobitev dovoljenja za objekt daljšega obstoja (med drugim) pogoj dejstvo, da je objekt do grobih gradbenih del zgrajen pred 17. 11. 2017 (pred uveljavitvijo GZ). Za sam postopek zadostuje, da je bil objekt na navedeni dan izveden do grobih gradbenih del, objekt pa mora biti ob izdaji dovoljenja dokončan. Ker to ni jasno izhajalo iz obstoječih določb, je kot pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja dodano še, da je objekt dokončan, da se lahko zahtevi za legalizacijo ugodi.

Druge predlagane spremembe pomenijo bolj jasno besedilo in ne pomenijo novih rešitev glede na zakon, ki se spreminja. Določeno je tudi, da gradbena dovoljenja, ki so bila izdana po Zakonu o graditvi objektov, veljajo pet let od pravnomočnosti. Na ta način je veljavnost teh dovoljenj izenačena z veljavnostjo dovoljenj, ki so izdana na podlagi Gradbenega zakona.

b) način reševanja

Zaradi nove kategorije večjih vzdrževalnih del bo treba dopolniti in spremeniti Uredbo o

razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18).

c) Normativna usklajenost predloga zakona

Predlog zakona je usklajen z veljavnim pravnim redom, saj je njegov sprejem namen uskladitve s pravnim redom oziroma Ustavo, kar je bilo predmet odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije (o pravici do spoštovanja doma). Prav tako gre za uskladitev s Konvencijo o varstvu človekovih pravic in temeljnih svoboščin.

č) Usklajenost predloga zakona

V predlogu zakona sta upoštevani tudi mnenji Notarske zbornice Slovenije in Gospodarske zbornice Slovenije, Zbornice za poslovanje z nepremičninami.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Pričakovati je večji obseg dela za sodišča, ki naj bi v nepravdnem postopku presojala sorazmernost posega v pravico do spoštovanja doma. V te postopke na sodišču naj bi bili kot zastopniki javnega interesa vključeni državni odvetniki, kar tudi zanje pomeni novo zadolžitev in posledično pritisk na dodatne zaposlitve.

Nova je pristojnost občine v primeru ukrepanja pri nevarni gradnji, če inšpektor ne najde zavezanca (investitor, lastnik nevarne gradnje). To ukrepanje bo zahtevalo dodatna finančna sredstva, ima pa občina na nepremičnini zakonito zastavno pravico, dokler niso poplačani vsi stroški, nastali zaradi izvrševanja ukrepa.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Sredstva za izvajanje zakona v proračunu niso zagotovljena.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Zakon ni predmet usklajevanja s pravom Evropske unije.

V drugih pravnih sistemih so ureditve področja graditve v povezavi izvrševanjem inšpekcijskih ukrepov zelo različne. V večini držav so podlage za vodenje upravnih postopkov in izvršb predmet posebnih zakonov, ki urejajo splošna pravila upravnega postopka. Pri pregledu ureditve izvršbe v drugih pravnih sistemih, posebej za področje izvršbe odločb gradbene inšpekcije, je treba upoštevati različnost teh ureditev in dejstvo, da države možnosti ukrepanja in izvršitve, vključno z zadržanjem, urejajo na zelo različne načine. Izjemno veliko kršitev pravice do spoštovanja doma je Evropsko sodišče za človekove pravice ugotovilo v Bolgariji, ki ni pristopila k spremembi ureditve, tako da je bolgarska »Civilna iniciativa za enake možnosti« na Evropsko komisijo poslala memorandum, v katerem opisuje diskriminatorno ravnanje oblasti glede nelegalnih gradenj Romov in odstranitvi teh gradenj brez upoštevanja pravice do spoštovanja doma.

V večini evropskih držav nelegalne gradnje ni mogoče vpisati v zemljiško knjigo.

Avstrija

V Avstriji področje graditve objektov urejajo deželni zakoni, katerih vsebina je zelo različna. Gradbeni zakonik za deželo Dunaj (Bauordnung für Wien) na primer v okviru določb, ki urejajo vprašanja v zvezi z objekti, zgrajenimi brez gradbenih dovoljenj, predvideva na zahtevo investitorja možnost izdaje posebnega dovoljenja za objekte ali dele objektov, ki so bili zgrajeni pred 1. majem 1997 in zanje ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja po rednem postopku dovoljevanja in pod pogoji, ki so za pridobitev takšnega dovoljenja določeni v zakonu. Pridobitev posebnega dovoljenja za nelegalno zgrajen objekt omogoči odlog inšpekcijskega ukrepanja in objektu za določen čas omogoči status legalnosti. Veljavnosti takšnega dovoljenja je omejena na največ 10 let. O tem dovoljenju odloči posebna gradbena komisija stvarno pristojnega upravnega okraja, sam ugotovitveni postopek pa vodi občinski urad, pri katerem se vloži zahtevo za izdajo posebnega dovoljenja. Po končanem ugotovitvenem postopku mora občina zahtevo s celotno dokumentacijo posredovati gradbeni komisiji na upravnem okraju. Zahtevi za izdajo posebnega dovoljenja je treba priložiti načrte, ki se zahtevajo tudi v rednem postopku dovoljevanja. Posebno dovoljenje se izda na podlagi tehtanja med razlogi (javnim interesom oz. koristi) za ohranitev in med razlogi za odstranitev objekta (na strani interesov sosedov ali javnega interesa). Pri tem tehtanju mora pristojni upravni organ upoštevati kriterije, ki so določeni v zakonu in med njimi našteva tudi socialne razloge (objekti, namenjeni bivanju), gospodarske razloge (nujnost ohranitve obrata zaradi potreb kraja), skladnost s cilji prostorskega načrtovanja, združljivost objekta z rabo drugih objektov in podobno. V času odloga inšpekcijskega ukrepanja mora lastnik takšnega objekta poskrbeti za pridobitev gradbenega dovoljenja po rednem postopku in v ta namen, če je to potrebno, doseči tudi ustrezno spremembo prostorskega akta, v nasprotnem primeru se po poteku veljavnosti posebnega dovoljenja inšpekcijski ukrepi lahko izvršijo.

Organ lahko odredi, da strokovni svet za urbanistično načrtovanje in urbanistično oblikovanje za posamezne gradbene projekte izdela izvedensko mnenje, če pomembno vplivajo na lokalno podobo mesta; pri tem ima pravico, da v utemeljenih primerih vključi enega ali dva arhitekta (Gradbeni zakon za deželo Dunaj).

Štajerski gradbeni zakon določa, da mora deželna vlada voditi seznam neuradnih izvedencev za gradbeništvo. Če upravni organ nima na razpolago uradnih izvedencev, mora iz tega kroga izbrati neuradne izvedence. Deželna vlada mora seznam enkrat letno javno objaviti.

Po Štajerskem gradbenem zakonu mora nadzornik upravni organ obvestiti o začetku gradnje in prevzem vodenja gradnje potrditi s podpisom načrtov in opisa gradnje.

Hrvaška

Na Hrvaškem odlog izvršbe ureja Zakon o splošnem upravnem postopku in sicer ureja to materijo zelo podobno kot ZUP, saj ureditev izhaja iz zveznega jugoslovanskega zakona o splošnem upravnem postopku. Tudi na Hrvaškem je po splošnem zakonu na predlog stranke možen odlog izvršbe do pravnomočnosti odločitve o upravni stvari in sicer zaradi preprečitve nastanka nepopravljive škode, če to ne nasprotuje javnemu interesu in če poseben zakon ne določa drugače. Izvršba se odloži tudi, če je odlog dovoljen ali če se namesto začasne odločbe izda odločba o glavni stvari, ki se od začasne odločbe razlikuje. Hrvaški zakon, ki ureja področje graditve objektov in urejanja prostora, pa ne vsebuje posebnih določb, ki bi urejale posebne primere odloga izvršbe posebej za področje graditve. Vendar po hrvaškem Zakonu o gradbeni inšpekciji izvršba zastara v desetih letih. Pravico do spoštovanja doma deloma ureja Zakon o izvršilnem postopku, vendar le za dolžnike (ne za nelegalne gradnje). Če se je dolžnik dolžan izseliti iz nepremičnine, ki je bila prodana v izvršilnem postopku, ima pravico do denarnega nadomestila iz državnega proračuna za stroške nastanitve, ob pogoju, da nima v lasti druge

nepremičnine za bivanje. O tem nadomestilu odloča center za socialno delo. To nadomestilo se izplačuje največ 18 mesecev in znaša mesečno največ 500% osnove, na podlagi katere se izračunavajo zneski pri uveljavljanju drugih pravic iz socialnega varstva, vendar ne več kot znaša dogovorjena najemnina.

V kataster in zemljiško knjigo se objekt lahko vpiše po dokončanju gradnje in šele po tem, ko je izdano uporabno dovoljenje. Pristojno sodišče na podlagi obvestila katastrskega urada o evidentiranju in na podlagi priloženega uporabnega dovoljenja v zemljiški knjigo pribeleži, da je za potrebe evidentiranja objekta v katastru priloženo uporabno dovoljenje, navede pristojni organ, ki ga je izdal, številko in datum njegove izdaje.

Tudi hrvaški Gradbeni zakon pozna prijavo začetka gradnje. Ta se vloži pri organu, ki je izdal gradbeno dovoljenje, ta pa mora o prijavi obvestiti Ministrstvo za notranje zadeve, gradbeno inšpekcijo, inšpekcijo za delo in občino, ki je pristojna za določanje komunalnega prispevka ter organ, ki je pristojen za vodni prispevek. Gradbeno inšpekcijo obvesti tudi o tem, ali je prijava popolna.

Nemčija

Bavarski gradbeni zakon kot ukrep inšpekcije pri nelegalni gradnji prav tako določa odstranitev. Ne ureja odloga izvršbe ne glede na pravico do spoštovanja doma. Kot ukrep inšpekcije pa daje tudi možnost, da inšpektor investitorja napoti na pridobitev gradbenega dovoljenja.

Bavarski gradbeni zakon določa, da se prijava začetka gradnje vloži na gradbeni inšpekciji.

Švedska

Švedski zakon o prostorskem načrtovanju in graditvi daje pooblastilo za izdajo gradbenih dovoljenj, za nadzor nad izvajanjem del in za sankcioniranje morebitnih kršitev zakona, vključno z nelegalnimi in neskladnimi gradnjami, gradbenim komisijam, ki delujejo v okviru občin. V zvezi z nelegalnimi gradnjami, ki se izvajajo ali so izvedene brez predpisanega dovoljenja, zakon omogoča gradbeni komisiji, da za določen čas (ki ga določi komisija sama) odloži ukrepanje v zvezi s takšno gradnjo, če presodi, da bi bilo za objekt mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje. Gradbena komisija določi tudi rok, v katerem mora lastnik vložiti zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če lastnik v odrejenem roku ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, lahko gradbena komisija ne glede na to po uradni dolžnosti presodi skladnost in ugotavlja izpolnjevanje pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer lahko na stroške lastnika naroči izdelavo vseh potrebnih načrtov in drugih dokumentov, ki so potrebni za presojo v zadevi. Šele če izdaja gradbenega dovoljenja v nobenem primeru ni možna, se inšpekcijski ukrepi izvršijo.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Razlog za uvedbo novega postopka pred sodiščem je odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije št. U-I-64/14-20 z dne 12. 10. 2017, iz katere izhaja dolžnost, da zakonodajalec uredi poseg v pravico do spoštovanja doma na način, da je inšpekcijskemu zavezancu v inšpekcijskem postopku zaradi nelegalne gradnje zagotovljeno, da lahko pred odstranitvijo objekta v kontradiktornem postopku pred sodiščem učinkovito uveljavlja vse okoliščine, ki vplivajo na varovanje pravice do spoštovanja doma. Javni interes, ki je s tem podan, je varovanje pravice do spoštovanja doma. Pričakovati je povečan pripad vlog na sodišče zaradi presoje sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma.

Izvrševanje inšpekcijska ukrepa pri nevarni gradnji pomeni novo nalogo za občine.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Stranke, ki bodo uveljavljale pravico do spoštovanja doma, bodo imele strošek zaradi postopka pred sodiščem.

Investitorji bodo morali pridobiti gradbeno dovoljenje tudi za odstranitev zahtevnega objekta in objekta kulturne dediščine. Dolžnost prijave začetka gradnje se razširi tudi na večja vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:

Predlagani zakon bo imel posledice na okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki. Nelegalne gradnje posegajo v splošen interes države, prostor, okolje in naravo. Odstranitev nelegalne gradnje je odrejena z namenom, ker se je z nelegalno gradnjo lahko poseglo tudi v območje, ki je posebej varovano, ker ni upoštevana usmeritev prostorskega načrtovanja in podobno. Z uveljavljanjem pravice do spoštovanja doma pa bodo nelegalne gradnje lahko ostale tudi nedoločen čas, s čimer bodo zaradi varovanja pravice do spoštovanja doma v opreki z različnimi javnimi interesi, ki se jih zasleduje oziroma udejanja skozi prostorske akte in druge predpise, ki dopuščajo ali pogojujejo izvajanje posegov v prostor.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:

Pristojnosti ministrstva za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja za strateško investicijo, ki bi jo s sklepom ugotovila vlada, bi bistveno skrajšala postopek izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja, saj bi se v upravnem postopku odločalo le na eni stopnji. Zoper izdano odločbo bi bil mogoče le upravni spor.

6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:

Zakon bo imel posledice na socialnem področju, saj bo posameznik, če mu bo priznana pravica do spoštovanja doma, še naprej nemoteno bival v nelegalnem objektu. Zagotavlja se tudi učinkovito sodno varstvo pravice do spoštovanja doma.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:

Predlagani zakon ne bo imel posledic na dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Zakon na drugih področjih ne bo imel posledic.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

- a) Predstavitev sprejetega zakona:

Zakon bo predstavljen upravnim enotam, občinam, pristojnim inšpekcijam, za širšo javnost pa bo na voljo na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor.

- b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje predpisa bo redno spremljalo Ministrstvo za okolje in prostor.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

Predlog zakona je bil objavljen na E-Demokraciji in bil poslan v medresorsko obravnavo.

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

Simon Zajc, minister

Aleš Prijon, državni sekretar

Luka Ivanič, vodja službe za sistem okolja in prostora

Sonja Ristanović, sekretarka

—

II. BESEDILO ČLENOV

PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH GRADBENEGA ZAKONA (GZ-A)

1. člen

V Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.) se v 3. členu v prvem odstavku:

- v 14. točki črta besedilo »ne glede na določbe prostorskega izvedbenega akta«,
- v prvi alineji 18. točke se črtata besedi »ali razveljavljeno«,
- za 38. točko se doda nova 39. točka, ki se glasi:
»večja vzdrževalna dela so tista vzdrževalna dela, ki pomenijo zamenjavo posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter preboji,«,

Ostale točke se preštevilčijo,

42. točka se spremeni tako, da se glasi:

»42. vzdrževanje objekta so dela, namenjena izboljšavam ter ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta,«.

43. točka se spremeni tako, da se glasi:

»43. začasen objekt je objekt, namenjen prireditvam ali sezonski ponudbi, ki se postavi samo za namen in čas prireditve ali med sezono, ali objekt, namenjen drugim začasnim potrebam, vendar ne dlje kot za eno leto;«

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Podrobnejša merila za razvrščanje enostavnih, nezahtevnih, manj zahtevnih, zahtevnih objektov, drugih gradbenih posegov, začasnih objektov in vzdrževalnih del ter njihovo razvrstitev predpiše Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada).

2. člen

V 4. členu se napovedni stavek v prvem odstavku spremeni tako, da se glasi:

»(1) Za novogradnjo, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti objekta in za odstranitev zahtevnega objekta ali objekta kulturne dediščine je treba:«.

3. člen

V 5. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Ne glede na prejšnji člen gradbeno dovoljenje za gradnjo in prijava začetka gradnje nista pogoj za:

- enostaven objekt in vzdrževanje objektov,
- začasen objekt, razen tistega, ki je namenjen drugim potrebam in
- izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa.«.

Drugi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Odstranitev nezahtevnega in manj zahtevnega objekta, vzdrževalna dela v javno korist, večja vzdrževalna dela ter postavitve začasnega objekta, namenjenega drugim potrebam, se lahko začnejo na podlagi prijave začetka gradnje.«.

4. člen

Za 6. členom se doda nov 6.a člen, ki se glasi:

»6.a člen
(pravni posli z objekti)

(1) Upravljavcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava in drugim organom, ki so udeleženi pri sklepanju pravnih poslov za objekte, izvedbi posameznih dejanj ter za priključevanje, mora biti pred njihovo izvedbo predloženo gradbeno oziroma uporabno dovoljenje, če sta bili izdani.

(2) Če osebam iz prejšnjega odstavka gradbeno oziroma uporabno dovoljenje ni predloženo, morajo opozoriti stranke na morebitna tveganja.«.

5. člen

V 7. členu se na koncu prvega odstavka doda nov stavek, ki se glasi:

»Za izdajo odločb iz V. poglavja tega zakona je pristojna upravna enota, na območju katere je objekt, ki je predmet legalizacije.«.

Drugi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»Ne glede na prejšnji odstavek je za izdajo dovoljenj po tem zakonu in odločb iz V. poglavja tega zakona za objekte državnega pomena in izdajo dovoljenj v integralnem postopku pristojno ministrstvo, pristojno za gradbene zadeve (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo).

V tretjem odstavku se črtajo točke: 1č, 7f in 8.b.

Dodata se nov četrti in peti odstavek, ki se glasita:

»(4) Če v skladu s predpisi, ki urejajo spodbujanje investicij, vlada ugotovi, da investicija izpolnjuje pogoje za strateško investicijo, se gradnje, potrebne za njeno izvedbo, štejejo za objekte državnega pomena.

(5) Ne glede na določbi prvega in drugega odstavka tega člena je za izdajo uporabnega dovoljenja pristojen organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje.«.

6. člen

V 8. členu se v drugem odstavku črta besedilo »in drugimi predpisi občine«.

7. člen

9. člen se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Postopki izdaje odločb po tem zakonu, razen postopki inšpekcijskega nadzora, se izvajajo preko storitev prostorskega informacijskega sistema. Če tega po elektronski poti ni mogoče izvesti, se v pisni obliki, skupaj s predpisano dokumentacijo, posreduje pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve, ki jih evidentira v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Vlada v predpisu iz 6. odstavka 248. člena ZUreP-2 predpiše pravila vodenja podatkov in storitev iz prejšnjega odstavka.«.

8. člen

V 11. členu se na koncu 4. točke črta beseda »in« in se doda nova 5. točka, ki se glasi: »zagotovi projektantu dokumentacije za izvedbo gradnje, redn dostop in spremljanje gradnje, in«.

Dosedanja 5. točka postane 6. točka.

9. člen

V 14. členu se na koncu petega odstavka doda besedilo, ki se glasi: » Izvajalec, ki zaposluje na ta način v imenik vpisanega vodjo del, ki ima dokončano vsaj srednjo poklicno izobrazbo s

področja opravljanja dejavnosti ali ustrezno višjo stopnjo strokovne izobrazbe, lahko kot izvajalec del izvaja tudi posamezna dela na novogradnjah.«.

V šestem odstavku se v drugi alineji se besedilo »višješolsko strokovno izobrazbo« zamenja z besedilom: »srednješolsko strokovno izobrazbo«.

10. člen

V 15. členu se v drugem odstavku 6. točka spremeni tako, da se glasi:

»6. varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije,«.

11. člen

V 31. členu se v tretjem odstavku za besedo »občine« doda vejica in na koncu stavka doda nov stavek, ki se glasi:

»Na območju državnega prostorskega načrta je občina mnenjedajalec glede varovalnih pasov občinskih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne gospodarske javne službe.«.

Dodata se nov osmi in deveti odstavek, ki se glasita:

»(8) Iz mnenja mora jasno izhajati stališče pristojnega mnenjedajalca glede nameravane gradnje, navedena mora biti pravna podlaga za stališče in mora biti obrazloženo.

(9) Če v posameznem zakonu ni določeno drugače, se za mnenje v skladu s tem zakonom šteje tudi mnenje upravljavca vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda, voda namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in drugih vodov za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma v javno korist, če se gradnja nahaja v 3 metrskem varovalnem pasu takšnih vodov, merjeno od osi voda, pod pogojem, da so ti vodi evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture.«.

Osmi odstavek postane deseti odstavek.

12. člen

V 34. členu se v prvem odstavku na koncu besedila doda nov stavek, ki se glasi:

»V primeru legalizacije objekta ni mogoče izdati predodločbe.«.

13. člen

V 35. členu se v drugem odstavku v 3. točki v tretji alineji črta beseda »ali«, se doda nova četrta alineja, ki se glasi:

»- koncesijska pogodba za zemljišča, kjer je koncedent lastnik teh zemljišč, ali«.

Sedanja četrta alineja postane peta.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»Šteje se, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja popolna, če so priloženi dokumenti iz 1. in 3. točke drugega odstavka tega člena, v primeru iz šestega odstavka 93. člena tega zakona pa le dokumenti iz 1. točke drugega odstavka tega člena.«.

14. člen

V 40. členu se drugi stavek drugega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Če v tem roku mnenje ni izdano, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve odloči sam, ga pridobi od pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali od izvedenca, pri čemer stroške izvedenca v celoti krije mnenjedajalec.«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) V primeru neuskkljenih, nejasnih mnenj ali mnenj, ki nimajo ustrezne pravne podlage, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve razpiše ustno obravnavo z namenom

uskladitve ali spremembe mnenj ali pridobi dopolnitev mnenja. Če uskladitev ali sprememba mnenj ni dosežena, lahko odloči sam po opravljenem ugotovitvenem postopku ali s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali s pomočjo izvedenca.«.

15. člen

V 43. členu se 1. točka prvega odstavka črta.

3. točka se spremeni tako, da se glasi:

»3. iz mnenj izhaja, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,«

V 4. točki se za besedo »dovoljenja« doda besedilo »ali pogodbe o opremljanju, ki jo določajo predpisi s področja urejanja prostora,«.

V 6. točki se beseda »te« nadomesti z besedo »stvarne«.

Doda se nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Postopek izdaje gradbenega dovoljenja mora voditi oziroma opraviti posamezna dejanja, ki se nanašajo na ugotovitev skladnosti s prostorskim aktom, le uradna oseba, ki izpolnjuje pogoje za prostorskega načrtovalca.«.

16. člen

V 45. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.«.

17. člen

V 47. členu se v prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda upravna enota, je dovoljena pritožba v osmih dneh od njene vročitve. Taksa za pritožbo znaša 0,1% investicijske vrednosti objekta, vendar največ 2000 eurov. Zoper odločbo, ki jo izda ministrstvo, ni dovoljena pritožba, je pa dovoljen upravni spor. Stranke se lahko odpovejo pravici do upravnega spora.«.

Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Upravne spore zoper odločbe, izdane v postopkih, za katere je po določbah tega zakona pristojno ministrstvo, rešuje sodišče prednostno.«.

Ostali odstavki se preštevilčijo.

18. člen

V 48. členu se v prvem odstavku na koncu stavka črta pika, doda vejica in besedilo, ki se glasi:

»v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti.«.

V tretjem odstavku se za besedilom »Gradbeno dovoljenje« vstavi vejica in doda besedilo »ki je vsaj dokončno,«.

19. člen

V 52. členu se v prvem odstavku drugi stavek spremeni tako, da se glasi:

»Če mnenje pristojnega mnenjedajalca ni izdano v roku, pristojni upravni organ za gradbene zadeve odloči sam, lahko ga pristojni upravni organ za gradbene zadeve pridobi od pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali od izvedenca, pri čemer stroške izvedenca v celoti krije mnenjedajalec.«.

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) V primeru neuskklajenih, nejasnih mnenj ali mnenj, ki nimajo ustrezne pravne podlage, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve razpiše ustno obravnavo z namenom uskladitve ali spremembe mnenj ali pridobi dopolnitev mnenja. Če uskladitev ali sprememba mnenj ni dosežena, lahko odloči sam po opravljenem ugotovitvenem postopku ali s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali s pomočjo izvedenca.«.

20. člen

V 60. členu se v prvem odstavku besedilo »s pogoji iz gradbenega dovoljenja in dokumentacije« nadomesti z besedilom »z dokumentacijo«.

21. člen

V 62. členu se v prvem odstavku črta besedilo:«in pred odstranitvijo zahtevnega objekta,«.

22. člen

Spremeni se 63. člen tako, da se glasi:

»(1) Investitor mora pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja najmanj osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, razen pri spremembi namembnosti, prijaviti začetek gradnje. Prijava se vloži na obrazcu. Prijavi se priložijo:

- zapisnik o zakoličenju iz 60. člena tega zakona;
- dokumentacija za izvedbo gradnje s podatki, določenimi v predpisu iz osmega odstavka 29. člena tega zakona, če se ta zahteva v skladu z 61. členom tega zakona, ki sta jo podpisala projektant in vodja projekta, pri čemer je njen sestavni del tudi njuna podpisana izjava, da so v dokumentaciji za izvedbo gradnje v celoti izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona;
- pri odstranitvi zahtevnega objekta dokumentacija za odstranitev z izjavo projektanta in vodje projekta, kot je določeno v predpisu iz osmega odstavka 29. člena tega zakona in načrt gospodarjenja z odpadki v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z gradbenimi odpadki;
- če se ob izvajanju gradbenih del pridobiva nekovinska mineralna surovina v skladu s predpisi, ki urejajo rudarstvo, količino in opis načina uporabe te mineralne surovine;
- če gre za odstranitev objekta kulturne dediščine: posnetek dejanskega stanja in
- če so bili v gradbenem dovoljenju zaradi prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave določeni izravnalni ukrepi: mnenje organizacije, pristojne za ohranjanje narave, da so izpolnjeni pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko investitor pred prijavo začetka gradnje prijavi pripravljalna dela na gradbišču, pri čemer prijava pripravljalnih del vsebuje samo podatke in dokazila iz prejšnjega odstavka, ki se nanašajo na ta dela.

(3) Investitor mora pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve najmanj osem dni pred začetkom izvajanja gradnje, za katero je predpisana le prijava začetka gradnje, na predpisanem obrazcu prijaviti začetek gradnje. Prijavi se:

- pri večjih vzdrževalnih delih in vzdrževalnih delih v javno korist priloži izjava pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja o izpolnjevanju pogojev iz tretjega odstavka 5. člena zakona;
- pri odstranitvi manj zahtevnega objekta dokumentacija za odstranitev z izjavo projektanta in vodje projekta, kot je določeno v predpisu iz osmega odstavka 29. člena tega zakona in načrt gospodarjenja z odpadki v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z gradbenimi odpadki.

(4) Če je izdano gradbeno dovoljenje za več objektov in se gradnja ne bo izvajala hkrati, ali če je gradbeno dovoljenje izdano za več faz, je treba prijaviti začetek gradnje vsakega objekta posebej oziroma vsake faze posebej.

(5) V prijavi se navedejo podatki o nadzorniku. Prijaviti je treba vsako spremembo v zvezi z nadzornikom.

(6) S prijavo začetka gradnje se seznanijo mnenjedajalci, gradbeni inšpektor in drugi pristojni inšpektorji.

(7) Obrazec iz tega člena predpiše minister.«.

23. člen

V 66. členu se v prvem odstavku napovedni stavek spremeni tako, da se glasi:

»(1) V času veljavnosti gradbenega dovoljenja so dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:«.

V prvem odstavku se v 6. alineji črta besedilo »in njegove namembnosti«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) V času veljavnosti gradbenega dovoljenja je dopustna sprememba investitorja, pri čemer je treba spremembo prijaviti pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve. Novi investitor prevzame pravice in obveznosti dotedanjega investitorja po tem zakonu.«.

24. člen

V 67. členu se v prvem odstavku beseda »spremenita« nadomesti z besedo »spremeni« in se črta besedilo »in njegova namembnost«.

25. člen

V 68. členu se v prvem odstavku beseda »Investitor« nadomesti z besedo »Vlagatelj«.

V drugem odstavku se črta prva alineja, druga in tretja alineja pa se glasita:

»- dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja z označenimi odstopanji od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer je njen sestavni del tudi podpisana izjava projektanta in vodje projekta ter nadzornika in vodje nadzora, da so dela izvedena skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem;

- dokazilo o zanesljivosti objekta, pri čemer je njegov sestavni del tudi podpisana izjava izvajalca in vodje del ter nadzornika in vodje nadzora, da so dela dokončana skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem in dokumentacijo za izvedbo, iz česar izhaja, da so izpolnjene predpisane bistvene zahteve;«

Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Ne glede na določbo drugega odstavka tega člena se za enostanovanjsko stavbo, zgrajeno na podlagi gradbenega dovoljenja, izda uporabno dovoljenje, če investitor zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja poleg dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja z označenimi dopustnimi manjšimi odstopanji od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja priloži izjavo nadzornika, da takšna stavba izpolnjuje predpisane bistvene zahteve.«.

Ostali odstavki se preštevilčijo.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Če zaradi smrti udeležencev pri graditvi, starosti objekta ali drugih izjemnih okoliščin ni mogoče predložiti dokazila o zanesljivosti objekta, se dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev dokazuje z izjavo, ki jo lahko poda projektant, nadzornik ali izvajalec in njegov pooblaščen arhitekt ali inženir.«.

26. člen

V 69. členu se za četrtim odstavkom doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) V primeru, če se je sočasno z gradnjo objektov zagotavljalo tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju, se uporabno dovoljenje za objekte lahko izda le, če je bila

zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.«.

27. člen

V 77. členu se črta besedilo:«in zadev«.

28. člen

V 79. členu se v četrtem odstavku beseda »državi« nadomesti z besedilom »občini, v kateri se nahaja objekt«.

V petem odstavku se beseda »država« nadomesti z besedo »občina«.

29. člen

V 81. členu se v prvem odstavku za besedilom »gradbeni inšpektor« doda besedilo »oziroma inšpektorji iz tretjega odstavka 8. člena tega zakona«.

V drugem odstavku se v prvem in drugem stavku za besedilom »gradbeni inšpektor« doda besedilo »oziroma inšpektorji iz tretjega odstavka 8. člena tega zakona«.

V tretjem odstavku se za besedilom »gradbenemu inšpektorju« doda besedilo »oziroma inšpektorjem iz tretjega odstavka 8. člena tega zakona«.

30. člen

Za 89. členom se dodata nova 89.a in 89.b člen, ki se glasita:

» 89.a člen (odlog izvršbe)

(1) Inšpekcijski zavezanec ali posameznik, ki prebiva v objektu (v nadaljevanju upravičena oseba), za katerega je bil izrečen inšpekcijski ukrep odstranitve ali prepovedi uporabe objekta, lahko po vročitvi sklepa o dovolitvi izvršbe ter najkasneje do začetka dejanske izvršbe vložijo pri okrajnem sodišču predlog za presojo nesorazmernosti izrečenega ukrepa v njegovo pravico do spoštovanja doma.

(2) Inšpektor na podlagi predložitve dokazila o vložitvi predloga iz prejšnjega odstavka s sklepom prekine postopek izvršbe do pravomočne odločitve sodišča iz 89. b člena. Predložitev dokazila zadrži izvršbo inšpekcijskega ukrepa.

(3) Če sodišče odloči, da je izrečen inšpekcijski ukrep nesorazmeren, inšpektor izda sklep o odlogu izvršbe za 5 let od vročitve tega sklepa. Odlog izvršbe se lahko podaljša, če predlagatelj pred potekom roka iz prejšnjega stavka vložijo ponoven predlog iz prvega odstavka.

(4) Zoper sklep, s katerim se odloči o odlogu izvršbe, je možna pritožba, ki zadrži izvršitev sklepa.

(5) Ne glede na določbo prvega odstavka tega člena se predlog lahko vložijo tudi po vročitvi odločbe, s katero je izrečen inšpekcijski ukrep odstranitve ali prepovedi uporabe objekta. Inšpektor na podlagi dokazila o vložitvi predloga s sklepom zadrži izdajo sklepa o dovolitvi izvršbe do pravomočne odločitve sodišča. Zoper sklep o zadržanju pritožba ni dovoljena.

(6) Če sodišče v primeru iz prejšnjega odstavka odloči, da je izrečen inšpekcijski ukrep nesorazmeren, inšpektor izda sklep o dovolitvi izvršbe z rokom izvršitve odločbe 5 let od vročitve tega sklepa. Ta rok se lahko podaljša, če predlagatelj pred njegovim potekom vložijo ponoven predlog iz prvega odstavka tega člena.

(7) V primeru nevarne gradnje odlog izvršbe ni dopusten.

89.b člen
(sodna presoja nesorazmernosti posega)

(1) Sodišče v nepravdnem postopku s sklepom dopusti presojo dopustnosti predloga iz prvega odstavka prejšnjega člena, če:

- je predlog vložila upravičena oseba,
- je predlog vložen v predpisanem roku,
- upravičena oseba izkaže, da je objekt, ki je predmet inšpekcijskega ukrepa, njegov dom ali dom osebe, ki tam prebiva.

(2) Za dom se šteje, če oseba v objektu iz prejšnjega odstavka dejansko in neprekinjeno biva vsaj eno leto pred začetkom inšpekcijskega postopka ter je družbeno povezana z objektom in njegovo okolico.

(3) Če sodišče dopusti presojo predloga iz prvega odstavka, pretehta osebne okoliščine predlagatelja in cilje, pomembnost in nujnost zaščite javnega interesa ter na tej podlagi odloči, ali izvršitev inšpekcijskega ukrepa predstavlja nesorazmeren poseg v pravico do spoštovanja doma. Sodišče lahko odredi tudi obveznost priključitve na javno vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje, če je to tehnično mogoče.

(4) Pri presoji osebnih okoliščin se primeroma upošteva:

- ali je bivanje v objektu ali njegovem delu nezakonito in se je predlagatelj zavedal nezakonnosti,
- ali si je predlagatelj prizadeval pridobiti ustrezna dovoljenja za odpravo nelegalnosti objekta,
- ali je predlagatelj oziroma njegov ožji družinski član imetnik stvarne ali obligacijske pravice, ki mu omogoča nastanitev v primernem stanovanju,
- ali je predlagatelju bila ponujena preselitev v drugo primerno stanovanje,
- ali je predlagatelj predstavnik deprivilegirane in ranljive družbene skupine.

(5) Zaščita javnega interesa je upravičena, če država zasleduje legitimne cilje, kot so na primer:

- varstvo človekovih pravic,
- varstvo zdravja in življenja ljudi,
- državna varnost države,
- varstvo okolja in ohranjanje narave,
- varstvo kulturne dediščine,
- varstvo kulturne krajine in kakovostnih urbanih ambientov.

(6) Za zaščito javnega interesa, ki je zasledovan z izrečenim inšpekcijskim ukrepom, kot udeleženec postopka sodeluje državni odvetnik.«.

31. člen

V 92. členu se v četrtem odstavku na koncu besedila doda nov stavek, ki se glasi:

»V tem primeru nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo odmeri občinska uprava.«.

32. člen

V 93. členu se v prvem odstavku za besedilom »Za nedovoljen objekt in neskladno uporabo objekta« doda vejica in besedilo »za katerega je po določbah tega zakona izrečen inšpekcijski ukrep,«.

V 5. točki se črta besedilo »overitve pogodb,«, za besedo »sklepanje« se doda beseda »drugih« in črta se besedilo »sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih, delovršnih in drugih pravnih poslov«.

V petem odstavku se črta besedilo »ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in«.

Šesti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Prepovedi iz prvega odstavka tega člena ne veljajo, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve izrečenih inšpekcijskih ukrepov ali pridobitve dovoljenj in drugih predpisanih dejanj po tem

zakonu, kar se dokazuje s potrdilom pristojnega organa za izdajo gradbenega dovoljenja, da je v teku postopek za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma postopek legalizacije in da so izpolnjeni pogoji za izdajo ustrezne odločbe.«.

33. člen

V 96. členu se v prvem odstavku za besedo »tablo« vstavi besedilo »z navedbo, da je izrečen inšpekcijski ukrep,« in črta zadnji stavek.

34. člen

V 103. členu se v prvem odstavku črta besedilo »ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in«.

35. člen

V 106. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»(2) Ne glede na določbe ZGO-1 gradbeno dovoljenje, ki je bilo izdano na podlagi ZGO-1 in je na dan 1. 6. 2018 še veljalo, preneha veljati v petih letih od pravnomočnosti, če investitor v tem času ne vloži popolne prijave začetka gradnje.«.
Ostali odstavki se preštevilčijo.

36. člen

V 107. členu se v naslovu beseda »dovoljenji« nadomesti z besedo »soglasji«.

37. člen

V 110. členu se v četrtem odstavku za besedo »gradnje« doda besedilo »in dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja«.

38. člen

V 112. členu se deseti odstavek črta.

39. člen

Za naslovom V. poglavja: Legalizacija izvedenih gradenj pred uveljavitvijo zakona se doda nov 112. a člen, ki se glasi:

»112.a člen (rok za pritožbo)

Rok za pritožbo zoper odločbe, ki so izdane na podlagi določb tega poglavja, je 8 dni.«.

40. člen

V 114. členu se v prvem odstavku za besedo »stavba« doda beseda »vsaj«.

41. člen

V 116. členu se na koncu šeste alineje četrtega odstavka pred besedo »in« doda besedilo: »ali je predloženo potrdilo geodetske uprave, da je vložena vloga za evidentiranje vključno z elaboratom«.

V četrtem odstavku se na koncu sedme alineje črta pika in doda nova osma alineja, ki se glasi:
»- da je objekt dokončan.«.

Dodata se nov peti in šesti odstavek, ki se glasita:

»(5) Ne glede na izrečen inšpekcijski ukrep o ustavitvi gradnje in odstranitvi zgrajenega objekta sme investitor objekta iz prvega odstavka 114. člena tega zakona pred izdajo odločbe o zahtevi za legalizacijo objekt dokončati, če je občina podala pozitivno mnenje o skladnosti zgrajenega objekta s prostorskim izvedbenim aktom, ki se šteje za mnenje mnenjedajalca iz tretjega odstavka 114. člena tega zakona.

(6) Če iz mnenja občine izhaja, da zgrajen objekt ni v skladu s prostorskim izvedbenim aktom, lahko občina zahteva, da investitor da pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen omogočanja legalizacije.«.

Ostali odstavki se preštevilčijo.

Na koncu enajstega odstavka se črta pika in doda besedilo: « razen če je bilo za objekt izdano pravnomočno okoljevarstveno soglasje oziroma pravnomočno naravovarstveno soglasje z opravljeno presojo sprejemljivosti.«.

42. člen

V 117. členu se v prvem odstavku na začetku stavka za besedo »objekt« doda besedilo «ali del objekta«.

V drugem odstavku se tretja alineja črta.

Doda se nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve pošlje kopijo zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja s posnetkom obstoječega stanja pristojni občini, ki po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek, če gre za gradnjo, za katero je treba v skladu s predpisi o urejanju prostora plačati komunalni prispevek, če ta še ni bil odmerjen in plačan.«

Ostali odstavki se preštevilčijo.

Osmi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(8) Šteje se, da je objekt daljšega obstoja evidentiran, če je zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja iz 2. odstavka tega člena priloženo potrdilo geodetske uprave, da je vložena vloga za evidentiranje vključno z elaboratom.«.

V desetem odstavku se črta besedilo »oziroma odločbe iz prejšnjega odstavka«.

43. člen

Za 117. členom se doda nov 117.a člen, ki se glasi:

»117.a člen

(1) Če gre za objekt, ki je bil pred 1. 1. 1998 zgrajen z gradbenim dovoljenjem, lahko pridobi uporabno dovoljenje, če zahtevi:

- predloži posnetek obstoječega stanja v merilu 1:100 in
- izjavo pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja, da je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem.

(2) Vlagatelj zahteve je lahko investitor objekta ali katerikoli lastnik ali solastnik objekta.«.

44. člen

V 120. členu se v tretjem odstavku v drugem stavku besedilo »šestih mesecih« nadomesti z besedilom »dveh letih«.

Doda se nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Delovne izkušnje, ki so bile pridobljene do začetka uporabe zakona (1. 6. 2018), se štejejo kot pridobljene delovne izkušnje po tem zakonu.«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

45. člen

V inšpekcijskih postopkih, ki so se začeli pred začetkom uporabe tega zakona, se uporabljajo določbe 89.a in 89.b člena zakona.

46. člen

- (1) Šteje se, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu vse enostanovanjske stavbe, ki so:
- bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja pred 1. 6. 2018,
 - so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi,
 - zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep oziroma niso v etažni lastnini, razen če je bila etažna lastnina vzpostavljena s sodno odločbo in
 - so evidentirane v katastru stavb.
- (2) Na zahtevo lastnika enostanovanjske stavbe pristojni upravni organ za gradbene zadeve ob izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka izda odločbo, da ima enostanovanjska stavba uporabno dovoljenje po samem zakonu.

47. člen

Določba šestega odstavka 43. člena se začne uporabljati v roku petih let po uveljavitvi tega zakona.

48. člen

- (1) Osebe, ki na dan pred pričetkom uporabe GZ na podlagi ZGO-1 izpolnjujejo pogoje za vpis v imenik pooblaščenih inženirjev kot odgovorni vodja del za zahtevne objekte, morajo podati vlogo za vpis v imenik vodij del za zahtevne objekte za tisto stroko, s področja katere imajo opravljen strokovni izpit po ZGO-1, pri čemer morajo predložiti dokazila o izpolnjevanju pogojev za vpis v imenik vodij del v skladu z določili ZGO-1, z izjemo dokazila o zavarovanju odgovornosti za škodo in zaposlitvi, ki ju morajo predložiti v skladu z določili GZ. Če posamezniki ne vložijo vloge za vpis v imenik v roku dveh let po začetku uporabe tega zakona, izgubijo pričakovane pravice.
- (2) Osebe, ki lahko ob začetku uporabe GZ na podlagi ZGO-1 nastopajo kot odgovorni vodje del za manj zahtevne objekte in bi se ob izpolnitvi pogoja delovnih izkušenj po drugem odstavku 77. člena ZGO-1 lahko vpisale v imenik pooblaščenih inženirjev kot odgovorni vodje del za zahtevne objekte, morajo podati vlogo za vpis v imenik vodij del za zahtevne objekte za tisto stroko, s področja katere imajo opravljen strokovni izpit po ZGO-1, pri čemer morajo predložiti dokazila o izpolnjevanju delovnih izkušenj v skladu z določili ZGO-1 in dokazila o izpolnjevanju drugih pogojev za vpis v imenik vodij del v skladu z določili GZ. Če osebe ne vložijo vloge za vpis v imenik v roku petih let po začetku uporabe tega zakona, izgubijo pričakovane pravice.

49. člen

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Nekoliko se spremenijo veljavne definicije. Eden ključnih pogojev pri poseganju v prostor je zahteva po skladnosti posega z veljavnim prostorskim aktom. Zato je dopuščanje samooskrbe mimo prostorskega akta v nasprotju z načeli urejanja prostora, zlasti načelom usmerjanja poselitve. Obstoječa definicija tudi ni v skladu s 150. členom Zakona urejanju prostora, zato je predlagano črtanje besedila, da glede samooskrbe ni treba upoštevati prostorskega akta.

Predlagano je tudi črtanje besede razveljavljeno pri definiciji nelegalnega objekta. Pojem razveljavitve namreč pomeni, da iz razveljavljenega upravnega akta ne morejo nastati nove pravne posledice, že nastale pravne posledice pa ostanejo. Zato objekt, ki je bil legalno zgrajen (na podlagi in v skladu z gradbenim dovoljenjem ki je bilo kasneje razveljavljeno), ne more postati nelegalen objekt in bi ga bilo ob pogojih iz zakona mogoče celo odstraniti. To bi bilo v nasprotju z načelom pravne varnosti.

Dodana je definicija večjih vzdrževalnih del, ki bi pomenila tudi poseg v konstrukcijo in druge elemente ter tudi večje inštalacijske preboje. Kaj točno bi bila ta dela, naj bi določila spremenjena Uredba o razvrščanju objektov, bila pa bi nekaj več od običajnega vzdrževanja in nekaj manj od rekonstrukcije. S tem se želi na lažji način omogočiti izvedbo nekaterih del, zlasti v večstanovanjskih objektih. Za ta dela ne bi bilo treba pridobiti gradbenega dovoljenja, bi se pa prijavilo začetek gradnje. Posledično tej novi definiciji se spremeni tudi definicija vzdrževalnih del.

Kot začasen objekt se poleg tistih, ki so namenjeni prireditvam ali sezonski ponudbi, doda še začasni objekt, ki je namenjen drugim začasnim potrebam (kot npr. v kmetijstvu

Začasni objekti za prireditve in sezonsko ponudbo so namreč zelo omejeni, vsakdanje potrebe pa zahtevajo poleg teh namenov še postavitev za druge potrebe, ki pa so začasnega značaja. Ta začasnost je omejena na največ eno leto, sicer ne gre za začasen objekt. Izhajati je treba iz začasnosti namena. Tako kot za ostale vrste objektov bo merila začasne objekte določila uredba Vlade. Zato bo treba obstoječo Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) najmanj dopolniti z merili za razvrščanje začasnih objektov (glede na potrebe).

K 2. členu

Zaradi zahtevnosti gradbenih del pri odstranitvi zahtevnega objekta in vpliva te odstranitve na prostor, zlasti sosednja zemljišča, je predlagano, da se tudi za odstranitev zahtevnega objekta predpiše pridobitev gradbenega dovoljenja. Na ta način se omogoči tudi morebitnim stranskim udeležencem, da v postopku zavarujejo svoje pravice in pravne koristi, saj odstranitev zahtevnega objekta v njihovi neposredni bližini še kako lahko poseže tudi na njihovo nepremičnino (vibracije, hrup, prah, nevarnost zdrsa inp.). Z gradbenim dovoljenjem pa se določi tudi stanje zemljišča po odstranitvi (zatravitev, nasaditev dreves). Na novo se predpisuje pridobitev gradbenega dovoljenja tudi za odstranitev objekta kulturne dediščine.

K 3. členu

Zaradi večjega nadzora nad gradnjo, kar se lahko izvaja na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prijave začetka gradnje, je na novo predvideno, da se prijavlja začetek gradnje tudi pri vzdrževalnih delih v javno korist in pri večjih vzdrževalnih delih. Predlagatelj ocenjuje, da glede na gradbenotehnične značilnosti in obseg del, ki so kot vzdrževalna dela v javno korist opredeljena v posameznih zakonih oziroma predpisih (npr. Uredba o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike, 18. člen Zakona o cestah, Zakon o varnosti v železniškem prometu, 59. člen Zakona o žičniških napravah za prevoz oseb) tovrstne gradnje potrebujejo prijavo začetka gradnje. Gre namreč za obsežne posege v prostoru in dela, ki jih je treba vsaj zaznati skozi prijavo začetka gradnje na enem mestu. Prav tako bi se prijavljala postavitev začasnega objekta, ki je namenjen za druge potrebe (ne za

prireditve in sezonsko ponudbo), s čimer bi se izvajal nadzor tudi nad temi začasnimi objekti.

K 4. členu

Zaradi težav, ki so se v praksi pokazale zaradi izvajanja obstoječega 93. člena in posledično zaradi njegove spremembe, se skuša z novim členom zavezati udeležence pri prometu z objekti, pri priključevanju objektov, njihovi uporabi in podobno (notarji, nepremičninski posredniki, geodeti, upravljavci komunalne javne infrastrukture) k skrbnemu ravnanju v teh primerih. Zato se tem udeležencem nalaga, da se pri teh dejanjih prepričajo o izdanem gradbenem oziroma uporabnem dovoljenju za določen objekt, na način, da jim dovoljenje predloži stranka. Če stranka tega ne stori, je udeleženec pri posameznih dejanjih dolžan stranko opozoriti na tveganja, kot npr. kasnejši ukrep inšpektorja, nakup nelegalnega objekta z vsemi posledicami, nemožnost vpisa v zemljiško knjigo ob morebitnem inšpekcijskem ukrepu, kasnejši odklop objekta inp. Gre sicer več ali manj za moralno zavezo udeležencev, ki pa naj bi ob njihovem skrbnem ravnanju vplivala na ravnanja z nelegalnimi objekti in posledično vplivala na kulturo mišljenja in ravnanj, da se nelegalna gradnja »ne spleča«.

K 5. členu

Deloma je spremenjena pristojnost Ministrstva za okolje in prostor za izdajo dovoljenj za določene objekte. Iz nabora državnih objektov, za katere izdaja gradbeno in uporabno dovoljenje ministrstvo, so črtani objekti za opravljanje bolnišnične dejavnosti s 70 posteljami ali več, vodni objekti, namenjeni izvajanju celovitih ukrepov doseganja dobrega stanja voda v skladu z načrtom upravljanja voda in aktom, ki določa program ukrepov upravljanja voda ter objekti za obdelavo živalskih odpadkov kategorije 1 in 2. Dodana pa je pristojnost ministrstva v primeru, če gre za strateško investicijo, za katere izvedbo je potrebna gradnja. V primeru sklepa Vlade RS iz 23. člena Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18) je za izdajo dovoljenj za gradnjo objektov, ki so potrebni za izvedbo strateške investicije, pristojno ministrstvo za okolje in prostor. V skladu s 6. členom navedenega zakona, v primeru, če gre za strateško investicijo, ministrstvo, pristojno za gospodarstvo v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za okolje in prostor, vodi aktivnosti projektnega vodenja strateških investicij in usklajuje procese pridobivanja dovoljenj ob spremljanju v naprej določene časovnice za vsako strateško investicijo, če investitor s projektnim vodenjem soglaša. Te zaveze ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, ne bi moglo izpolniti, če bi bila pristojnost za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja na upravni enoti, saj je ta pri vodenju postopka povsem samostojna. Na novo je predpisana pristojnost upravne enote, če gre za izdajo odločbe v zvezi z legalizacijo po določbah V. poglavja (odločba o zahtevi za legalizacijo, dovoljenje za objekt daljšega obstoja, odločba po 118. členu), razen za objekte državnega pomena. Takrat je tudi za legalizacijske odločbe pristojno ministrstvo. Sprememba je tudi v pristojnosti v zvezi z objekti z vplivi na okolje. V primeru gradnje teh objektov bi bilo ministrstvo pristojno le za izdajo gradbenega dovoljenja v integralnem postopku. To pomeni, da ne bi bilo pristojno v primeru, če gre za objekt, za katerega bi bilo že izdano okoljevarstveno soglasje (pred uveljavitvijo Gradbenega zakona ali na podlagi njegovih prehodnih določb), in bi bilo treba izdati gradbeno dovoljenje v običajnem postopku.

Zaradi ekonomičnosti postopka je določeno tudi, da organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje, izda tudi uporabno, kar po sedaj veljavni določbi ni bilo določeno in so bili primeri, da je npr. upravna enota izdala gradbeno dovoljenje, za uporabno pa je bilo pristojno ministrstvo, ki (predhodno) objekta ni poznalo.

K 6. členu

Predvideno je črtanje besedila, da je občinski inšpektor pristojen za nadzor nad gradnjo, za katero ni predpisano gradbeno dovoljenje (npr. enostavni objekti) tudi glede skladnosti z drugimi predpisi občine (ne le skladnosti s prostorskimi akti). Na ta način je zakon širil pristojnost občinskih inšpektorjev tudi glede predpisov, ki se ne nanašajo na prostor ali graditev (npr. ceste, opravljanje dejavnosti), kar seveda ni materija tega zakona. Zato je po tem zakonu pristojnost občinskih inšpektorjev omejena le na ugotavljanje skladnosti gradenj,

za katere ni predpisano gradbeno dovoljenje, s prostorskimi izvedbenimi akti.

K 7. členu

S tem členom je dana pravna podlaga za izvajanje storitev preko prostorskega informacijskega sistema in sicer vseh storitev, ne le vlaganje vlog, kot je v obstoječem besedilu zakona. Poleg vlog (zahteve, prijave) se preko prostorskega informacijskega sistema izdajajo mnenja, pošiljajo vabila in podobno. V predpisu vlade, ki je predviden v 248. členu Zakona o urejanju prostora, se bi predpisala tudi pravila vodenja podatkov in storitev, ki so povezana z gradbenimi postopki.

K 8. členu

Člen je spremenjen po predlogu stroke, saj projektant projekta za izvajanje gradnje ne more podati izjave, da je gradnja v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem, če je ne more spremljati. Zaveza, da mora investitor omogočiti projektantu spremljanje gradnje, v obstoječem zakonu ni navedena, je pa to nujno.

K 9. členu

S predlagano dopolnitvijo se bo uredila velika razlika med vodji del, ki bodo vpisani v imenik vodij del pri OZS na podlagi obrtnega dovoljenja, saj so med njimi posamezniki ki imajo strokovno izobrazbo s področja graditve objektov (srednjo poklicno, srednjo strokovno ali višjo oziroma visoko strokovno izobrazbo) pa tudi posamezniki, ki so obrtno dovoljenje pridobili na podlagi delovnih izkušenj (EU direktiva, ki je implementirana v Obrtni zakon). S predlagano spremembo bo omogočeno, da bodo izvajalci, ki bodo zaposlovali vodjo del, vpisanega v imenik vodij del na podlagi obrtnega dovoljenja in z ustrezno strokovno izobrazbo s področja graditve objektov, lahko izvajali tudi novogradnje, ostali izvajalci z zaposlenim vodjem del brez strokovne izobrazbe, pa bodo lahko izvajali samo vzdrževalna dela ali pa bodo nastopali kot podizvajalci. S tem bo vsaj delno rešen tudi problem pomanjkanja ustrezno strokovno izobraženih oseb za vodenje del, saj je po grobem preštevanju teh strokovnjakov glede na število obstoječih podjetij, ki se ukvarjajo z izvajanjem del na gradbenih objektih in inženirskimi storitvami, občutno premalo. Registriranih podjetij z gradbeno dejavnostjo je v Sloveniji 20.463 -AJPES, september 2018. Po grobi oceni je v Sloveniji cca 16.000 oseb z ustreznimi izpiti (inženirji, tehniki, mojstri, delovodje), ki se lahko vpišejo v imenike vodij del. Ob predpostavki, da večja podjetja zaposlujejo večje število strokovnih kadrov, vpisanih v imenike vodij del, je razvidno, da bo prišlo do občutne razlike med razpoložljivi strokovnimi kadri in potrebami, ki jih narekuje nova gradbena zakonodaja (vsak izvajalec naj bi zaposloval vsaj enega vodjo del).

Glede na pomanjkanje strokovnega kadra za vodenje del v gradbeništvu je tudi predlagano, da se pri vodenju gradnje celotnih manj zahtevnih objektov predvidi, da to lahko vodijo tudi tisti, ki imajo dokončano najmanj srednjo strokovno izobrazbo, so opravili ustrezne izpite (strokovni, mojstrski, delovodski) in so vpisani v imenike vodij del. Tukaj je potrebno poudariti, da si bodo izvajalci, ki bodo prevzemali celotne gradnje teh objektov, v veliki večini za dela, ki niso s področja osnovne dejavnosti podjetja, zagotovili izvedbo s podizvajalci, ki morajo ravno tako zaposlovati vodjo del s svojega strokovnega področja. Tako, da bo strokovno vodenje izvedbe del zagotovljeno v vsakem primeru.

K 10. členu

Predlagana sprememba se nanaša na uskladitev v poimenovanju bistvene zahteve iz 21. člena zakona in glede na obstoječi tekst dodaja rabo obnovljivih virov energije.

K 11. členu

Vejica v besedilu zakona je potrebna, ker občina izdaja mnenje tako glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, kot tudi glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne gospodarske javne službe. Takšen namen določbe izhaja tudi iz obrazložitve Gradbenega

zakona, kjer je izrecno navedeno, da se krepi vloga občine v postopkih dovoljevanja in da je občini dana pravna podlaga za podajanje mnenj glede skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti in pravili zakona o urejanju prostora. Jasno je določeno tudi, da je občina mnenjedajalec v območju državnega prostorskega načrta le glede varovalnih pasov občinskih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ne pa glede skladnosti s prostorskim aktom.

V praksi ni bilo jasno, kaj naj se piše v mnenja in kakšna naj bo njihova vsebina. Ker bo upravni organ praviloma sledil mnenjem, in ker se bo moral nanje v obrazložitvi svoje odločbe sklicevati (ne zgolj na mnenje, ampak vsebino), morajo biti mnenja obrazložena, temeljiti morajo na ustrezni pravni podlagi, ki mora biti navedena, stališče mnenjedajalca pa mora biti jasno izraženo. Če temu ne bo tako, bo organ lahko ravnal v skladu z 40. členom in mnenje tudi »nadomestil«.

Bolj jasno se določi, da v primeru, če v posameznem zakonu ni določeno drugače, se za naštete vode (vodovod, kanalizacija, toplovod in), pridobi mnenje upravljavca teh vodov, če se gradnja nahaja v 3m varovalnem pasu takšnega voda. Vsi ti vodi pa morajo biti evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture, če ne upravljavec ni upravičen izdajati mnenja.

K 12. členu

Iz zakona do sedaj ni jasno izhajalo, da v legalizacijskih postopkih izdaja predodločbe ni mogoča. Nesmiselno je glede na njen namen pridobivati predodločbo za že zgrajen, nelegalen objekt.

K 13. členu

Nekatere obstoječe koncesijske pogodbe imajo v svojih določbah tudi možnost graditi objekt na podlagi najema (obligacijske pravice), kar je Zakon o graditvi omogočal. To bi ob nespremenjeni določbi 35. člena lahko onemogočalo izpolnjevanje koncesionarjevih obveznosti iz koncesijske pogodbe (npr. zgraditi objekt), ki so tudi v interesu koncedenta, tudi države, ki podeljuje koncesije (za rabo vode, izkoriščanje mineralnih surovin, prevoze, pretovore) in sklepa koncesijske pogodbe, v katerih koncesionarja zaveže, da nekaj zgradi. Hkrati s koncesijsko pogodbo pa ne sklenuje pogodbe o stvarni pravici, ki je po veljavnem 35. členu edino mogoča. Zato je zgolj za te potrebe omogočeno upoštevati koncesijsko pogodbo kot dokazilo o pravici graditi, vendar le v primeru, če je koncedent lastnik zemljišča (po koncesijski pogodbi pa koncesionarju dovoljuje zgraditi objekt).

V obstoječem zakonu je določba o tem, kdaj se šteje vloga za popolno. Med drugim je zahtevano tudi dokazilo o pravici graditi. Tega pa včasih v primeru legalizacije objekta, ki stoji na tujem zemljišču (npr. zemljišču, ki je v lasti občine), ni mogoče priložiti, ker na njem velja prepoved prometa in je treba najprej v skladu z 6. odstavkom 93. člena zakona pridobiti pravico graditi, za kar pa je treba izkazati resen namen z vlogo za legalizacijo. Vlogo pa bo organ zavrgel, če bo tudi v takem primeru škoda za nepopolno, ker ji ne bo priloženo dokazilo o pravici graditi. Zato je v takem primeru predvidena izjema za popolnost vloge.

K 14. členu

Gre za možnost enakega ravnanja upravnega organa v primeru neusklajenih, nejasnih mnenj ali mnenj brez ustrezne pravne podlage in v primeru molka mnenjedajalca. Tako se v obeh primerih omogoča tudi, da organ odloči sam, brez pridobivanja mnenja od organa, ki je pristojen za nadzor nad mnenjedajalcem ali od izvedenca. Le v primeru, če je treba pridobiti mnenje izvedenca zaradi molka mnenjedajalca, stroške krije mnenjedajalec.

K 15. členu

Ni več predvideno, da uradna oseba, ki izdaja gradbeno dovoljenje, posebej ugotavlja skladnost s prostorskim aktom, saj je ta ugotovitev že vsebina mnenja občine, ki se po teži na ta način izenači z drugimi mnenji. Organ jih bo moral upoštevati, če bo iz njih izhajalo, da je gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. S tem ni izključena možnost usklajevanja, dopolnjevanja, spreminjanja mnenj, kot je predvideno v 40. členu, po takšnem

obravnavanju mnenj pa jih bo organ upošteval.

Eden izmed pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja je zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zakon o urejanju prostora dopušča možnost, da komunalno opremo, ki je namenjena komunalni oskrbi, zgradi sam investitor na podlagi pogodbe o opremljanju. Zato je tudi v tem primeru šteti, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba, čeprav je v času izdaje gradbenega dovoljenja za objekt na zemljišču še ni.

Kot dokazilo o pravici graditi šteje tudi notarsko overjena pogodba o pridobitvi stvarne pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo, če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja. Poleg tega se šteje kot dokazilo o pravici graditi tudi sodna ali upravna odločba, ki investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del, sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec, ali druga listina, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del. Dalje se šteje kot dokazilo o pravici graditi tudi soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu. Vse te možnosti pa se v zemljiško knjigo ne vpisujejo, zato je plomba za vpis ob pogodbi s spremembo določbe omejena le na stvarne pravice.

Večina spornih vprašanj v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja se nanaša na razumevanje določb prostorskih aktov. Prostorski akt je res splošen pravni akt, ki pa ima specifični vsebino, deloma tudi strokovne definicije, ki so zlasti stvar pravil stroke. Zato je predvideno, da se v vodenje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja vključijo osebe, ki to materijo obvladajo, torej prostorski načrtovalci. Te osebe bodo lahko tudi zgolj opravljale posamezna dejanja v postopku, predvsem seveda ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom. Na ta način se želi vplivati na politiko zaposlovanja organov, ki izdajajo gradbena dovoljenja. Ker gre za upravni postopek in odločanje na podlagi predpisov, ni izključeno vodenje postopkov s strani drugih poklicev (pravniki, upravni delavci), vendar naj bi bilo sodelovanje s strani osebe s pogoji za prostorskega načrtovalca pravilo. Tudi ta določba je vezana na uporabo po določenem časovnem obdobju.

K 16. členu

S spremembo naj bi bila sestavni del gradbenega dovoljenja le dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, ne pa tudi sam zahtevek, saj se ta lahko med postopkom spremeni (npr. kot posledica usklajevanja mnenj, zaradi mnenja izvedenca inp.). Ključni podatki o objektu, ki naj bi se gradil, so zajeti v sami dokumentaciji.

K 17. členu

Zaradi preprečevanja šikanoznih pritožb in s tem podaljševanja postopkov, je določena taksa za pritožbo, ki je odvisna od investicijske vrednosti objekta.

Dana je tudi možnost, da se stranke po vročeni odločbi o pritožbi, odpovejo pravici do upravnega spora (vložiti tožbe zoper dokončno odločbo), s čimer je odločba pravnomočna.

Zapisana je tudi dolžnost, da se upravni spori zoper odločbe, ki so izdane na podlagi Gradbenega zakona (predodločbe, gradbena dovoljenja, uporabna dovoljenja, legalizacijske odločbe, negativne odločbe o zahtevkih za izdajo omenjenih odločb in dovoljenj) rešujejo prednostno. Trenutno se ti postopki pred upravnim sodiščem rešujejo 1- 2 leti, kar za udeležene stranke pomeni negotovost in tudi tveganje. Gre pa za zahtevne, specifične postopke in razmisliti bi bilo tudi o specializiranih oddelkih na upravnem sodišču za reševanje tovrstnih sporov.

K 18. členu

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti. Pri spremembi namembnosti ni prijave začetka gradnje, Gradbeni zakon pa ne določa, kdaj potem preneha veljati gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti. Zato je bilo treba ta člen dopolniti z določbo, ki se nanaša na veljavnost

gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti in sicer to dovoljenje velja pet let od dejanske spremembe namembnosti. Investitor mora spremembo namembnosti izvesti v petih letih od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Dopolnjeno je besedilo, da se lahko na zahtevo investitorja razveljavi gradbeno dovoljenje in sicer mora biti dokončno. To je dopolnjeno zato, ker dokler dovoljenje ni dokončno, ga ni mogoče razveljaviti, lahko pa investitor umakne zahtevo, pravnomočno pa zajema dokončnost, ki lahko nastopi pred pravnomočnostjo npr. pred rešitvijo v upravnem sporu. Če bi bilo navedeno pravnomočno, bi moral investitor čakati na rešen upravni spor, kar trenutno lahko pomeni dve leti, v tem času pa se je investitor že odločil, da ne bo gradil, ne bi pa mogel zahtevati razveljavitev dovoljenja. Zato je določena dokončnost dovoljenja.

K 19. členu

Enaka vsebina kot pri desetem členu, le da se vsebina nanaša na integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

K 20. členu

Gradbeni zakon dopušča manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zakoličenje je po veljavnem Gradbenem zakonu mogoče izvesti v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo gradnje. V primeru manjših odstopanj zakoličenje ne bi bilo mogoče v skladu s pogoji gradbenega dovoljenja (ker gre za odstopanje od gradbenega dovoljenja). Zato je predlagano črtanje besedila »pogoji iz gradbenega dovoljenja«, tako da se zakoličenje vedno izvede na podlagi dokumentacije za izvedbo gradnje.

K 21. členu

Ker je za odstranitev zahtevnega objekta potrebno gradbeno dovoljenje, je dolžnost imenovanja nadzornika zajeta v prvem delu besedila, zato ni potrebe, da je dolžnost imenovanja nadzornika pri odstranitvi zahtevnega objekta posebej navedena.

K 22. členu

Člen ureja prijavo začetka gradnje, pri čemer se v prvem odstavku tako kot v dosedanji ureditvi ureja prijava začetka gradnje v primerih, ko je bilo pred tem za objekt treba pridobiti gradbeno dovoljenje, v novem tretjem odstavku pa se poslej ureja tudi prijava začetka gradnje za tiste gradnje, pri katerih gradbeno dovoljenje ni potrebno, je pa potrebna prijava začetka gradnje (glej tudi 2. in 3. člen tega zakona). Ker je dolžnost prijave začetka gradnje predpisana tudi za večja vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist (ni pa predpisano gradbeno dovoljenje), je določeno, da ob prijavi za ta dela zadošča izjava pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja, da dela niso v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, s predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi.

Odpravljena je dilema, kako je s prijavo začetka gradnje, če je bilo gradbeno dovoljenje izdano za več objektov ali če se objekt gradi v več fazah. Treba je prijaviti začetek gradnje vsakega objekta oziroma vsake faze posebej.

V dosedanjem 63. členu je bilo treba prijaviti vsako spremembo nadzornika, ni pa bilo določeno, da je v prijavi sploh treba navesti nadzornika. Zdaj se ta nejasnost odpravlja.

K 23. členu

Manjša odstopanja so mogoča ne le v času izvajanja gradnje, ampak v času veljavnosti gradbenega dovoljenja.

Po obstoječi določbi šeste alineje prvega odstavka ne gre za manjša odstopanja, če se objekt spremeni v samem bistvu in (hkrati) spremeni njegova namembnost. Določba se spremeni tako, da se ohrani samo sprememba v bistvu objekta, ta sprememba pa vsebuje tudi spremembe namembnosti. Če gre za spremembo namembnosti, se namreč objekt spremeni v samem bistvu, zato je dosedanji (kumulativni) dodatni pogoj spremembe namembnosti torej

odvečen. Sprememba objekta v samem bistvu pomeni takšno spremembo, ki bistveno vpliva na sam objekt, da to ni več to, kar je bilo dovoljeno (npr. povsem enak objekt, vendar z več etažami).

Omogoči se sprememba investitorja že tudi v času veljavnosti gradbenega dovoljenja, saj lahko pride do pravnega prometa z zemljiščem, kjer naj bi se izvajala gradnja, oziroma do spremembe lastništva še pred začetkom prijave del in ne le v času izvajanja gradnje.

K 24 členu

Enako kot drugi odstavek obrazložitve k členu 22.

K 25. členu

Bolj natančno je določeno, kdo poda izjave k zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja in kaj se z njimi dokazuje.

V spremembi tega člena je za pridobitev uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko hišo olajšan postopek pridobitve uporabnega dovoljenja. Kljub pobudam, da naj bi za enostanovanjske stavbe ne bilo potrebno uporabno dovoljenje, je prevladala odločitev, da je uporabno dovoljenje potrebno tudi zanje. Na ta način se ohranja vpeljan sistem gradbenega dovoljenja, prijave začetka gradnje, uporabno dovoljenje in evidentiranje kot celoten proces pri gradnji. Predvideno je, da se po izdaji uporabnega dovoljenja po uradni dolžnosti izvede tudi evidentiranje, kar bi omogočilo jasno in sprotno evidenco vseh stavb. Poleg tega je na pridobitev uporabnega dovoljenja vezana pridobitev hišne številke. Vse to so razlogi, zaradi katerih se uporabno dovoljenje za enostanovanjske stavbe ne ukinja, olajša pa se zahteva po predložitvi določene dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja. Tako zadostuje le izdelana dokumentacija izvedenih del z dopustnimi odstopanji in izjavam nadzornika, da jetakšna stavba izpolnjuje bistvene zahteve. Ne zahteva se dokazilo o zanesljivosti objekta in tudi ne izjava izvajalca, le nadzornika, izjava projektanta pa je že zajeta v PID. V primeru, da je enostanovanjska hiša izvedena brez kakršnih koli odstopanj od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo, je v skladu s 24. in 25. členom Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov omogočeno, da se zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži dokumentacija za izvedbo gradnje.

Bolj določeno je tudi predpisano, na kakšen način se dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev v primerih nekih posebnih okoliščin (smrt udeleženca, starost objekt inp.). Izpolnjevanje se dokazuje z izjav projektanta, nadzornika, izvajalca in njihovih pooblaščenih arhitektov ali inženirjev. Kaj bo posameznik za podajanje take izjave potreboval, pa bo odvisno od tega posameznika in njegove odgovornosti za podpisano izjavo. Lahko bo zahteval npr. kakšne dodatne analize, preglede inp.

K 26. členu

Dodana je zahteva, da je v primeru, če je bilo zemljišče opremljeno na podlagi pogodbe o opremljanju, komunalna oprema zgrajena in predana v uporabo (torej mora biti zanj tudi že izdano uporabno dovoljenje) pred izdajo uporabnega dovoljenja za sam objekt. Določba je prenesena iz Zakona o urejanju prostora, ker Gradbeni zakon ureja uporabno dovoljenje.

K 27. členu

Razlog za to spremembo je v velikem številu »odprtih« zadev na inšpektorja, kar povzroča daljše postopke in (nedopustno) odlašanje pri reševanju zadev. Skladno s prioriteta del v zvezi z obravnavo prijave gradbeni inšpektorji začnejo z ugotovitvenim postopkom in zaključijo zadevo (brez čakanja, da pride zadeva po prioriteti na vrsto za reševanje). Cilj je čim hitrejša rešitev zadeve.

K 28. členu

V primeru, da je gradbeni inšpektor ukrepal zaradi nevarne gradnje, pa ni najti zavezanca, se

ukrep izreče občini, kjer je nevarna gradnja. V veljavnem zakonu se ukrep izreka državi, sedaj je to spremenjeno in naj bi se ukrep izrekal občini.

K 29. členu

Poleg gradbenega inšpektorja naj bi inšpekcijski nadzor nad vgrajevanjem gradbenih proizvodov izvajali tudi inšpektorji, ki delujejo na področju, ki se nanaša na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev.,

K 30. členu

Predviden je odlog izvršbe inšpekcijskega ukrepa zaradi pravice do spoštovanja doma, kot to izhaja iz odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-64/14-20 z dne 12. 10. 2017. Inšpektor zavezancu izreče ukrep odstranitve ali prepoved uporabe objekta in izda sklep o dovolitvi izvršbe. Na podlagi tega sklepa lahko zavezanec oziroma druga oseba, ki v tem objektu prebiva (ji objekt predstavlja dom), zahteva pri okrajnem sodišču, da to presodi sorazmernost posega v njegovo pravico do spoštovanja doma. To zahtevo (predlog) lahko oseba vložijo kadarkoli po vročitvi sklepa o dovolitvi izvršbe pa vse do dejanskega ukrepanja (npr. tik pred odstranitvijo objekta). Oseba, ki je vložila predlog, inšpektorju predloži dokazilo, da je vložila predlog na sodišču in inšpektor do pravnomočne odločitve sodišča o sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma prekine postopek izvršbe. V primeru, da sodišče ugotovi, da je inšpektor s svojim ukrepom nesorazmerno posegal v pravico do spoštovanja doma, inšpektor izvršbo odloči za pet let. Na podlagi novega predloga lahko inšpektor ta odlog podaljša.

Mogoče pa je tudi, da inšpekcijski zavezanec ali posameznik, ki v objektu prebiva, že na podlagi same inšpekcijske odločbe o odstranitvi objekta oziroma prepovedi njegove uporabe (torej še pred sklepom o dovolitvi izvršbe) začne postopek pred sodiščem o presoji sorazmernosti posega v pravico do spoštovanja doma. Na podlagi dokazilo o vložitvi predloga na sodišču inšpektor zadrži izdajo sklepa o dovolitvi izvršbe. V primeru, da sodišče ugotovi, da je ukrep inšpektorja nesorazmeren, inšpektor izda sklep o dovolitvi izvršbe, ki se lahko odpravi po petih letih od izdaje sklepa. Na ta način je izvršba dejansko odločena za isti čas, kot v primeru zgoraj. Tudi ta rok se lahko podaljša. Nikakor pa odlog izvršbe ni mogoč pri nevarni gradnji.

V tem členu oziroma novem 89. a in 89. b členu je urejen postopek pred sodiščem. Le-to odloča v nepravdnem postopku o (ne)sorazmernosti posega inšpektorja v pravico do spoštovanja doma. Ta postopek ima dve fazi. V prvi fazi sodišče odloča o dopustnosti predloga za presojo nesorazmernosti izrečenega ukrepa v pravico do spoštovanja doma. Gre za odločanje o izpolnjevanju nekaterih formalnih pogojev za sam postopek. Predlog mora podati upravičena oseba, torej inšpekcijski zavezanec ali posameznik, ki v tem objektu prebiva. V objektu mora torej bivati ali sam zavezanec ali drug posameznik, predlog pa lahko poda zavezanec (zase ali za posameznika) oziroma predlog poda posameznik, ki ni zavezanec, pa v objektu prebiva. Zahtevano je, da oseba prebiva v objektu vsaj eno leto pred izčetkom inšpekcijskega postopka, bivanje pa mora biti dejansko (da je objekt v uporabi, vseljen, funkcionira) in neprekinjeno. Enoletno bivanje je vezano na začetek postopka, ne na izrečen ukrep, saj bi to glede na trajanje inšpekcijskega postopka (od začetka do ukrepa) lahko vodilo v izogravanje zakonske določbe. Oseba mora biti tudi družbeno povezana z objektom in okolico npr. otroci so v bližini v vrtcu ali šoli, obiskuje bližnje trgovine za vsakodnevno oskrbo, ima vzpostavljene midsosedske odnose, družabno in društvo udejstvovanje inp.). Če sodišče ugotovi, da so ti pogoji izpolnjeni, izda sklep, s katerim dopusti nadaljnji postopek, v katerem pa ob tehtanju osebnih okoliščin upravičene osebe in javnega interesa na drugi strani presodi, ali je ukrep inšpektorja nesorazmeren poseg v pravico do spoštovanja doma. V primeru, da objekt, ki nekomu predstavlja dom, še ni priključen na vodovodno omrežje oziroma javno kanalizacijsko omrežje, lahko sodišče tudi naloži obvezen priklop na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, če to omogočajo tehnične razmere (obstoj omrežja v neposredni bližini) V členu so navedene nekatere osebne okoliščine, ki naj se jih tehta v postopku, niso pa te okoliščine izključne. V vsakem posameznem primeru bo treba tehtati osebne okoliščine, ki

so lahko tudi druge, ne le te, ki so primeroma navedene v zakonu. Te so povzete iz ustavne odločbe in bogate sodne prakse Evropskega sodišča za človekove pravice (Yordanova in drugi proti Bolgariji, sodba v pritožbeni zadevi št. 25446/06, 24. april 2012; Ivanova in Cherkezov proti Bolgariji, sodba v pritožbeni zadevi št. 46577/15, 21. april 2016; Chapman proti Združenemu Kraljestvu, sodba v pritožbenem postopku št. 27238/95, 18. januar 2001; Bjedov proti Hrvaški, št. 42150/09, sodba v pritožbeni zadevi, 29. maja 2012; Brezec proti Hrvaški, št. 7177/10, sodba v pritožbeni zadevi, 18. julij 2013;). Javni interes v postopku pred sodišče zastopa državni odvetnik, zato ga mora sodišče vključiti v postopek.

K 31. členu

S spremembo je bolj jasno določeno, da v primeru, ko ukrepa občinski inšpektor zaradi gradnje, za katero ni predpisano gradbeno dovoljenje, se pa izvaja ali je že izvedena v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali drugim predpisom občine, nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo odmeri občinska uprava (in ne občinski inšpektor).

K 32. členu

V 93. členu veljavnega zakona je določeno, da so dovoljenja, soglasja, vpisi, pravni posli in drugi pravni akti, ki so v nasprotju s prvim odstavkom tega člena, nični, razen če so predpisani ali odrejeni na podlagi tega zakona. V prvem odstavku so določene posebne prepovedi, ki se nanašajo na nedovoljen objekt in neskladno uporabo objekta. Te prepovedi morajo udeleženci pri prej naštetih dejanjih upoštevati. Toda, če prepovedi niso izrečene kot del inšpekcijskega ukrepa in vpisane v zemljiško knjigo, udeleženci ne morejo vedeti, da gre za nedovoljen objekt ali za neskladno uporabo objekta. V primeru, če bi udeleženci sami morali pred izvedbo dejanj ugotavljati, ali gre za nedovoljen objekt oziroma za neskladno uporabo objekta, bi s tem dejansko prevzeli delo inšpektorjev, sklepanje poslov pa bi bilo zelo oteženo in tvegano, kar se že kaže v praksi. Če prepovedi niso vezane na predhodni inšpekcijski ukrep, kot bi bilo mogoče razumeti veljavni prvi odstavek 93. člena, npr. notar ne more vedeti, da za neko nepremičnino velja prepoved. Zato je bilo treba določbo prvega odstavka dopolniti tako, da se prepovedi nanašajo na nedovoljen objekt in neskladno uporabo objekta, za katerega je po določbah tega zakona izrečen inšpekcijski ukrep. Rešitev je enaka, kot je bila v Zakonu o graditvi objektov.

V tem členu je opravljena redakcijska sprememba, saj se opusti naštevanje posameznih pravnih poslov (poleg prometa), ampak se navede, da gre za druge pravne posle.

Predlagano je tudi črtanje dolžnosti, da upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, pred njihovo izvedbo preverijo, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano. Gre za področje dela inšpektorjev, ki so za to posebej usposobljeni. Notar npr. ne more vedeti, ali je za nek objekt potrebno gradbeno dovoljenje, kdaj je bilo predpisano in kdaj ne (zaradi pogoste spremembe predpisov s tega področja). Dolžnost teh oseb pa je, da upoštevajo prepovedi, ki so v zvezi s konkretno nepremičnino vpisane v zemljiški knjigi.

V primeru, da naj bi se nedovoljena gradnja legalizirala, pa so omejitve zaradi vpisov v zemljiški knjigi, je predvideno, da se kljub tem prepovedim posamezna dejanja oziroma posli lahko izvedejo. Vendar je v takem primeru treba pridobiti potrdilo upravnega organa, pristojnega za izdajo gradbenega dovoljenja o tem, da je v teku postopek legalizacije oziroma postopek za izdajo gradbenega dovoljenja in da so izpolnjeni pogoji za izdajo dovoljenja. Tako npr. organ ne bi mogel izdati gradbenega dovoljenja, ker investitor ne bi mogel izkazati pravice graditi (ker je objekt zgrajen na tujem zemljišču), zaradi prepovedi prometa pa tudi ne bi mogel veljavno skleniti pravnega posla. To bi bil začaran krog, zato se omogoča, da se ob ustreznem potrdilu, pravni posel (ali drugo dejanje) lahko spelje.

K 33. členu

Gradbišče oziroma objekt se ob inšpekcijskem ukrepu označi s tablo, na kateri je le podatek,

da je izrečen inšpekcijski ukrep. Po sedaj veljavni določbi bi bilo treba za vsako inšpekcijsko odločbo naročiti individualno tablo za namen označitve inšpekcijskega ukrepa, saj zaradi obsega določenih podatkov na tabli (vrsta kršitve, izrečen ukrep ter številka in datum odločbe) ni mogoče izdelati enotnih tabel za označitev inšpekcijskega ukrepa na kraju samem. Takšna individualizacija onemogoča - sicer ključno hitro označitev inšpekcijskega ukrepa, pri tem pa je lahko tudi vzrok nesorazmernemu povečanju stroškov izdelave tabel. Ker je namen table prvenstveno v opozarjanju oseb na dejstvo, da je v zvezi s konkretno gradnjo izrečen inšpekcijski ukrep, je za namen označitve ukrepa navajanje tako podrobnih informacij nesmotrno in ne sledi načelom ekonomičnosti. Navedeno dodatno potrjuje dejstvo, da bo vsebina inšpekcijskega ukrepa nenazadnje razvidna iz prostorskega informacijskega sistema, vsak izrečen inšpekcijski ukrep pa predstavlja tudi informacijo javnega značaja. Zato se člen spreminja tako, da se tabla označi le s podatkom, da je bil za objekt izrečen inšpekcijski ukrep, vsi ostali podatki pa se črtajo.

K 34. členu

Zaradi črtanja dolžnosti iz 93. člena, da morajo posamezne osebe pred izvedbo dejanj, za katere so pristojne, preveriti, ali je bilo za objekt izdano gradbeno dovoljenje, če je potrebno, je bilo treba črtati tudi tovrsten prekršek, če osebe tega ne bi opravile.

K 35. členu

Gradbeni zakon ni ničesar določil, kako je z veljavnostjo gradbenih dovoljenj, ki so bila izdana na podlagi Zakona o graditvi objektov pred začetkom uporabe GZ oziroma na podlagi njegovih prehodnih določb. To bi lahko pomenilo, da ta gradbena dovoljenja veljajo različno, upoštevajoč vrsto objekta glede na zahtevnost (eno leto do treh let), kar pa bi v povezavi z GZ lahko pomenilo neenakost investitorjev. Zato je za vsa ta dovoljenja določeno, da veljajo pet let od pravnomočnosti, in prenehajo veljati, če v tem času investitor ne prijavi začetka gradnje. Pogoji, da tudi gradbeno dovoljenje, ki je bilo izdano na podlagi Zakona o graditvi objektov velja pet let pa je, da je na dan uporabe Gradbenega zakona še veljavno. Tisto dovoljenje, ki je bilo sicer izdano na podlagi Zakona o graditvi objektov, pa mu je pred 1. 6. 2018 potekla veljavnost (ker investitor v roku iz dovoljenja ni pričel z gradnjo), ne velja.

K 36. členu

V naslovu člena gre za očitno pomoto, saj Gradbeni zakon nikjer ne posega v okoljevarstvena dovoljenja, ampak se nanaša zgolj na okoljevarstva soglasja. Zato se tudi naslov člena ustrezno popravi.

K 37. členu

Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema (do 1. januarja 2018) naj bi se ne le dokumentacija za izvedbo gradnje, ampak tudi dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja vlagala na elektronskem nosilcu. Taka rešitev je predvidena zaradi postopnega prehoda na elektronski način poslovanja in zaradi praviloma preobsežne dokumentacije.

K 38. členu

Vsebina tega člena se je preselila v 31. člen (k mnenjem) in je izgubila značaj prehodne določbe, zato se s tem členom obstoječe besedilo desetega odstavka črta.

K 39. členu

Z novim 112. a členom se določa rok za pritožbe zoper odločbe, izdane na podlagi poglavja o legalizaciji izvedenih gradenj pred uveljavitvijo zakona, saj pri teh odločbah ne gre za gradbena dovoljenja, zato se brez izrecne določitve roka za pritožbo ne more uporabiti rok 8 dni po 47. člen Gradbenega zakona, temveč določbe po zakonu, ki ureja splošni upravi postopek. Ker ni smiselno, da bi za pritožbo zoper odločbe iz tega poglavja veljali drugačni roki kot za pritožbe zoper gradbena dovoljenja, se določa isti rok tudi zanje.

K 40. členu

V obstoječem 114. členu je dana možnost legalizacije objektov pod posebnimi pogoji, če je bil objekt pred 17. 11. 2017 (uveljavitev Gradbenega zakona) zgrajen do faze grobih gradbenih del. V praksi ni bilo jasno, ali je bil objekt lahko zgrajen tudi več, da se lahko uporabijo te legalizacijske določbe. Glede na to, da se odločba, ki je izdana na podlagi 114. do 116. člena šteje za uporabno dovoljenje, je jasno, da je objekt lahko zgrajen tudi več, saj mora biti na koncu končan, da se lahko izda to uporabno dovoljenje. Vendar je zaradi jasnosti dodana beseda vsaj, ki pojasnjuje, da mora biti objekt zgrajen vsaj do faze grobih gradbenih del.

K 41. členu

V osnovnem besedilu šeste alineje četrtega odstavka 116. člena je predpisan pogoj, da je stavba oziroma objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran. Odločba o zahtevi za legalizacijo šteje za uporabno dovoljenje. V rednem postopku izdaje uporabnega dovoljenja se objekt evidentira naknadno, zato je tudi pri legalizaciji omogočeno, da se objekt evidentira naknadno, po izdaji odločbe. Vendar pa mora biti pred pristojno geodetsko upravo začel postopek evidentiranja, kar vlagatelj zahteve za legalizacijo izkaže s potrdilom geodetske uprave. Za postopek evidentiranja je zahtevan elaborat, kar daje zagotovilo, da bo objekt evidentiran.

Tudi iz razlogov, ki so navedeni v prejšnji obrazložitvi, se za legalizacijo kot pogoj zahteva še, da je objekt ob izdaji odločbe o legalizaciji končan. Odločba o legalizaciji namreč šteje za uporabno dovoljenje, pooblaščen arhitekt oziroma pooblaščen inženir mora dati izjavo, da so izpolnjene bistvene zahteve. Tega ni mogoče podati, če objekt ni dokončan, uporabnega dovoljenja pa tudi ni mogoče izdati za nedokončan objekt. Takšna rešitev pa pomeni, da če bo vložena zahteva za legalizacijo stavbe, ki je ob vložitvi vloge zgrajena do faze grobih gradbenih del, bo moral investitor stavbo do izdaje odločbe o legalizaciji dokončati. Ker faza grobih gradbenih del pri stavbi pomeni, da je objekt pokrit, niso pa narejene inštalacije, končana zaključna gradbena dela in ni vgrajeno stavbno pohošstvo, bo treba do izdaje odločbe ta dela izvesti. Gre pa za dela, za katera gradbeno dovoljenje ni treba pridobiti. Investitorju bi bilo omogočeno dokončati objekt izjemoma, kljub izdani inšpekcijski odločbi, ki zapoveduje ustavitev gradnje in odstranitev objekta. Toda dokončanje bi bilo omogočeno le ob pridobitvi pozitivnega mnenja občine, da je zgrajen objekt (vsaj do grobih gradbenih del) v skladu z določili prostorskega akta. V primeru, če bi iz mnenja izhajalo, da gradnja ni v skladu z določili prostorskega akta, bi bilo mogoče z lokacijsko preveritvijo omogočiti dokončanje gradnje, če bi ta dopustila odstopanje od akta oziroma predpisala pogoje sanacije, ko to omogočajo predpisi s področja urejanja prostora. V takem primeru bi se takšna lokacijska preveritev upoštevala kot pozitivno mnenje.

Omogoča se tudi legalizacija objekta, ki je zgrajen po 30. 4. 2004, za katerega je potrebna presoja vplivov na okolje, če je bila ta presoja izvedena in je bilo izdano pravnomočno okoljevarstveno soglasje oziroma pravnomočno naravovarstveno soglasje z opravljeno presojo sprejemljivosti. Pogoj za tako legalizacijo je torej, da je izdano eno od navedenih soglasij.

K 42. členu

Zaradi jasnosti določbe in dvomov v praksi, se jasno določi, da se lahko izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja tudi za del objekta, ne le za objekt v celoti. V praksi so namreč primeri, da ima npr. osnovni objekt gradbeno dovoljenje, pred letom 1998 je bil objektu prizidan prizidek, kot del objekta. Po strogi besedni razlagi obstoječe določbe ne bi bilo mogoče izdati dovoljenja za objekt daljšega obstoja za ta del objekta.

Plačilo komunalnega prispevka naj ne bi bilo pogoj za vložitev zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja, ker občina praviloma na podlagi predpisane dokumentacije ne more odmeriti komunalnega prispevka, Zakon o urejanju prostora pa rešuje le postopek odmere, do katerega pride zaradi pridobitve gradbenega dovoljenja. Zato je v tem členu določena izjema,

da upravni organ pošlje kopijo zahteve za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja občini. Na podlagi te vloge in priloženega posnetka obstoječega stanja občina odmeri komunalni prispevek.

Predlagano je nadomestitev določbe o zaznambi pogojne veljavnosti v zemljiškem katastru. Zemljiški kataster tem podatkom ni namenjen, poleg tega pa gre pri dovoljenju za objekt daljšega obstoja za upravni akt, ki se vpisuje v PIS v zbirko upravnih aktov in je viden tam, vključno s pogojno veljavnostjo. Tako se izognemo podvajanju istih podatkov.

Enako kot pri 116. členu se omogoči izdaja dovoljenja za objekt daljšega obstoja tudi v primeru, če objekt še ni evidentiran, pogoj pa je, da je vlogi za izdajo dovoljenja predloženo potrdilo geodetske uprave, da je vložena vloga za evidentiranje vključno z elaboratom.

K 43. členu

Obstoječi 117. člen rešuje le objekte, ki so bili zgrajeni brez gradbenega dovoljenja. Problem pa predstavljajo objekti, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje, uporabno pa ne, ker ni bilo potrebno ali sploh ni bilo zahtevano. V praksi pa uporabna dovoljenja posamezni subjekti (banke, zavarovalnice) vedno bolj zahtevajo zaradi njihove poslovne politike, zato je z novo določbo omogočeno tudi, da se za objekt, ki je bil zgrajen pred 1. 1. 1998 z gradbenim dovoljenjem, pridobi uporabno dovoljenje na lažji način, saj se predloži le posnetek obstoječega stanja v merilu 1: 100 in izjavo pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja, da je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem. Omogočeno je, da to dovoljenje pridobi investitor objekta (prvotni), lahko pa kdorkoli od lastnikov oziroma solastnikov objekta. To bo pomembno zlasti pri večstanovanjskih objektih.

K44. členu

Podaljša še rok za dostavo dokazil o zaposlitvi in sklenjenem zavarovanju odgovornosti za škodo za vpis v imenik vodij del v skladu s 14. členom in sicer iz šestih mesecev na dve leti od začetka uporabe zakona, torej od 1. 6. 2018. Hkrati se analogno z določbami Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti omogoči priznavanje delovnih izkušenj, ki so bile pridobljene do uporabe Gradbenega zakona (1. 6. 2018).

K45. členu

V prehodni določbi je določeno, da se tudi v tistih inšpekcijskih postopkih, ki so se začeli na podlagi določb Zakona o graditvi objektov, uporabljajo določbe, ki se nanašajo na pravico do spoštovanja doma.

K46. členu

Omogoči se pridobitev uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene z gradbenim dovoljenjem (in v skladu z njim) pred 1. 6. 2018 in so na dan uveljavitve sprememb Gradbenega zakona v uporabi. Morajo pa biti evidentirane v katastru stavb in zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep oziroma niso v etažni lastnini, razen če je bila ta vzpostavljena s sodno odločbo (npr. razdružitve solastnine v nepravdnih zadevah). Znano je namreč, da sodišča pri delitvi nepremičnine niso upoštevala urbanističnih kriterijev, in so nepremičnino razdružila na več enot, tako da sedaj lastnik stanovanjske enote razpolaga s sodno odločbo. Pri prodaji enote se ne more izkazati z uporabnim dovoljenjem in ga ne more dobiti, ker ni v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem.

K 47. členu

Določeno je prehodno obdobje za uporabo določbe, kdo naj vodi postopek izdaje gradbenega dovoljenja oziroma izvaja posamezna dejanja v njem.

K 48. členu Ugotovljeno je bilo, da veljavni zakon ni predvidel situacij, do katerih je prišlo v praksi, da so osebe na dan pred pričetkom uporabe GZ izpolnjevale vse pogoje za vpis v imenik pooblaščenih inženirjev kot odgovorni vodja del za zahtevne objekte po drugem

odstavku 77. člena ZGO-1, vendar so vlogo za vpis oddali po 1. 6. 2018, zaradi česar ne izpolnjujejo pogojev za vpis po prehodnih določbah (drugi odstavek 120. člena GZ), kljub ustrezni izobrazbi, delovnih izkušnjah in opravljenem strokovnem izpitu. Nekatere od njih so strokovni izpit naredile šele na majskem izpitnem roku (28. do 30.5.2018).

Predlagana dopolnitev v prvem odstavku odpravlja situacijo, ki neutemeljeno onemogoča tistim osebam, ki so 31.5.2018 izpolnjevale pogoje za vpis v imenik po ZGO-1, pa vloge niso podale, zato bodo po spremembi to lahko storile v dveletnem roku.

Prav tako je bilo ugotovljeno, da veljavni zakon ni predvidel situacij, do katerih je prišlo v praksi, da so osebe na dan pred pričetkom uporabe GZ lahko nastopale kot odgovorni vodje del za manj zahtevne objekte in bi se po preteku časa, v katerem bi pridobile dodatne delovne izkušnje, skladno z drugim odstavkom 77. člena ZGO-1 lahko vpisale v imenik pooblaščenih inženirjev kot odgovorni vodje del za zahtevne objekte. Takšen položaj predstavlja tipičen primer pričakovanih pravic, saj je edini preostali pogoj, ki je potek časa, odvisen le še od samega poteka časa, ki pa bi prej ali slej nastopil, v kolikor bi oseba tudi v bodoče nastopala kot odgovorni vodja del.

Inž. potrebuje tri dodatna leta, dipl.inž., univ.dipl.inž. in mag.inž. dve dodatni leti delovnih izkušenj, rok za predložitev vloge pa se omejuje na 5 let od začetka uporabe tega zakona.

K 49. členu

Člen določa uveljavitveni rok zakona.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

Predlaga se skrajšani postopek, ker so ključne spremembe in dopolnitve Gradbenega zakona posledica odločitve Ustavnega sodišča Republike Slovenije U-I-64/14-20 z dne 12. 10. 2017. S to odločbo je ustavno sodišče za neskladna z Ustavo spoznalo 152. in 156. a člen Zakona o graditvi objektov. Zakonodajalcu je sodišče naložilo, da ugotovljeno protiustavnost odpravi v roku enega leta po objavi odločitve v Uradnem listu Republike Slovenije. Do odprave ugotovljene protiustavnosti je sodišče začasno uredilo vprašanje dopustnosti posegov v pravico do spoštovanja doma. To je uredilo na način, da je določilo, da je zoper sklep o zavrnitvi odloga izvršbe iz 156. a člena Zakona o graditvi objektov dovoljen upravni spor, da vložitev predloga za odlog izvršbe iz 156. a člena Zakona o graditvi objektov, vložitev pritožbe zoper sklep o zavrnitvi predloga za odlog izvršbe iz 156. a člena Zakona o graditvi objektov in vložitev tožbe na Upravno sodišče zadržijo izvršitev inšpekcijskega ukrepa odstranitve gradnje.

Za vse inšpekcijske postopke, ki se bodo začeli po 1. juniju 2018, se bo že uporabljal Gradbeni zakon in ne več Zakon o graditvi objektov. Gradbeni zakon vsebuje enake rešitve, ki jih je Ustavno sodišče Republike Slovenije z navedeno odločbo spoznalo za protiustavne.

VI. PRILOGE