

## PRENOVLJENA GRADBENA ZAKONODAJA

S 1. junijem 2018 je v veljavo stopil Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 - popr.), ki v celoti nadomešča dosedanji slovenski Zakon o graditvi objektov. Kot sestavni del paketa zakonov, ki predstavljajo prenovo zakonodaje s področja gradenj in urejanja prostora, je bil v koncu leta 2017 sprejet skupaj z Zakonom o urejanju prostora in Zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/2017).

Za investitorje najbolj zaželjena sprememba se z uvedbo novega Gradbenega zakona kaže z **zmanjševanjem administrativnih ovir pri pridobivanju gradbenih dovoljenj**. Za izdajo gradbenega dovoljenja se namreč po novem zahteva manj obsežna dokumentacija, v primeru, da investitor predloži vso potrebno dokumentacijo, vključno z dokazili in mnenji, pa ga je možno pridobiti tudi po skrajšanem postopku. Rok za izdajo gradbenega dovoljenja je 60 dni, prenehanje veljavnosti pa je določeno na 5 let, kar pomeni, da more investitor v 5-letnem roku začeti graditi, ni pa mu gradnje v tem roku potrebno tudi dokončati. Skladno z novim zakonom gradbeno dovoljenje ni več potrebno za gradnjo enostavnih in začasnih objektov, za vzdrževanje objektov in za rušitev, pridobitev uporabnega dovoljenja pa praviloma poteka brez posebnega ugotovitvenega postopka in tehničnega pregleda. Zakon predvideva tudi elektronsko poslovanje pri pridobivanju gradbenega dovoljenja, vendar pa se ta del zakona zaradi potrebe po vzpostavitvi prostorskega informacijskega sistema začne uporabljati šele s 1. januarjem 2021.

V primeru, da gre za objekte z vplivom na okolje, lahko investitor pridobi gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje v t.i. »**integralnem postopku**«. Slednji se začne na podlagi zahteve investitorja, kateri mora biti poleg dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja priloženo tudi poročilo o vplivih na okolje. Rok za izdajo gradbenega dovoljenja v integralnem postopku je 5 mesecev od vložitve popolne vloge.

Gradbeni zakon nadalje povečuje pravno varnost investitorjev z novo uvedenim institutom **predodločbe glede skladnosti gradnje** ter z obveznim svetovanjem upravnih enot investitorjem glede upravnih postopkov. Investitor lahko zahteva izdajo predodločbe glede posameznih vprašanj, če je o njih mogoče samostojno odločiti, ali zahteva celovito preveritev v zvezi z izpolnjevanjem vseh pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja. V kolikor bo investitor od pristojnega organa pridobil predodločbo, bodo odločitve in pogoji, o katerih je bilo pravnomočno odločeno s predodločbo, zavezovali organ tudi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Nova ureditev vključuje tudi določbe o postopkih legalizacije, ki pa se razlikujejo glede na dejstvo, ali gre za **neskladne objekte z dopustnimi odstopanji ali zunaj okvirov dopustnih odstopanj**. Zakon tako za prve predvideva izdajo uporabnega dovoljenja, ki jo veže fakultativno na pravila v času gradnje ali v času izdaje uporabnega dovoljenja, kar je za vlagatelja ugodneje, za neskladne objekte zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja pa predvideva možnost vložitve zahteve za legalizacijo. Zakon torej deloma rešuje problematiko legalizacije tudi za nazaj, kar je bil poleg odpravljanja razlogov za pojav nedovoljenih gradnje prav tako en izmed ključnih ciljev zakonodajalca pri pripravi obravnavanega zakona.

Medtem ko je zakon v veliki meri zmanjšal administrativne ovire za investitorje, pa se zaradi novih določb o nedovoljenih objektih in neskladnih gradnjah v praksi pojavljajo dodatne zahteve oz. administrativni koraki za lastnike obstoječih gradenj. Kot primer lahko izpostavimo določbo 93. člena, na podlagi katere so po novem notarji pred overitvijo podpisa na prodajni oz. drugi pogodbi, s katero se prenaša lastninska pravica na nepremičnini, **dolžni preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje**. Enako dolžnost imajo nadalje tudi inženirji in drugi pristojni organi pred izvedbo komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, pred izvedbo vpisov in sprememb vpisov v zemljiški knjigi, pred uporabo in opravljanjem gospodarskih in drugih dejavnosti, pred določitvijo hišne številke itd. V kolikor lastnik objekta nima na voljo svojega izvoda gradbenega dovoljenja, je lahko dokazovanje njegovega obstoja v praksi precej zamudno, predvsem kadar gre za stare gradnje.

Poleg Gradbenega zakona je tudi Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) prinesel nekaj novosti, ki spreminjajo prakso prenašanja lastninske pravice na nepremičninah. Ena izmed takih je sprememba pri **(ne)uveljavljanju predkupne pravice države ali občine**. Medtem ko je ZUreP-1 predvideval dvofazni postopek uveljavljanja predkupne pravice (prodajalec nepremičnine je najprej od občine pridobil potrdilo, ali uveljavlja predkupno pravico, temu pa je sledila njegova ponudba, na katero se je nato občina odzvala bodisi s sprejemom bodisi z zavrnitvijo), ZUreP-2 fazo potrdila ukinja in prodajalca napotuje, da občini poda ponudbo, ta pa se mora nato o njej izreči v 15 dneh. S tem je postopek na eni strani postal krajši, na drugi strani pa mora prodajalec po novi ureditvi že takoj določiti ceno nepremičnine, ki je nato niti po morebitnih nadaljnih pogajanjih s kupcem ni možno več spreminjati (oz. mora v primeru spremembe pridobivati novo izjavo občine). Kljub tej neugodnosti pa po novi ureditvi ni več potrebno plačati upravne takse za izjavo občine, saj gre za izjavo volje v smislu predpisov, ki urejajo obligacijska razmerja in ne za izdajo potrdila, zato ni upravnega dejanja ali pisanja, za katerega bi bilo možno zaračunati upravno takso.

Dostop do celotnih besedil zakonov je na voljo na spodnjih povezavah:

- Gradbeni zakon  
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2017-01-2914?sop=2017-01-2914>
- Zakon o urejanju prostora  
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2017-01-2915?sop=2017-01-2915>
- Zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti  
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2017-01-2913?sop=2017-01-2913>

Pripravila:

Jan Gorjup, mlajši partner

Ajda Okršlar, pravna svetovalka