REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

PREDLOG

EVA: 2026-2580-0067
Številka: 007-252/2026
Datum: 19. 11. 2026

PRVA OBRAVNAVA

ZAKON
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH GRADBENEGA ZAKONA

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25; v nadaljnjem besedilu: GZ-1) ureja pogoje za graditev objektov in druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov. Med njimi ureja pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in postopke, v katerih se ureja pravno stanje že zgrajenih objektov. Predlagane spremembe se nanašajo na učinkovitost pridobivanja mnenj ter na domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja za starejše objekte.

Mnenja pristojnih mnenjedajalcev so podlaga za presojo skladnosti nameravane gradnje s predpisi s posameznih področij. Investitor jih praviloma pridobi pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Upravni organ je vezan na mnenje, ki jasno izraža stališče mnenjedajalca ter je strokovno in pravno utemeljeno in obrazloženo. Pravočasna izdaja mnenj je zato pomembna za potek celotnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja.

Pristojni mnenjedajalec razpolaga s strokovnim znanjem in podatki s področja, za katero je pristojen. Neodzivnost mnenjedajalca zato ne sme povzročiti, da bi moral upravni organ, ki vodi postopek izdaje gradbenega dovoljenja, zaradi same zamude prevzemati njegovo strokovno presojo. Razmejitev nalog med upravnim organom in mnenjedajalcem mora biti jasna tudi glede rokov za njihovo izvedbo. S predlagano ureditvijo se odgovornost za pravočasno presojo predložene dokumentacije ohranja pri pristojnem mnenjedajalcu.

Peti odstavek 43. člena GZ-1 določa 30-dnevni rok za izdajo mnenja, ki se lahko podaljša na zahtevo investitorja. Če mnenje v tem roku ni izdano, mora upravni organ v skladu s četrtim odstavkom 47. člena GZ-1 mnenjedajalca ponovno pozvati, naj mnenje poda v 15 dneh od prejema poziva. Šele po poteku tega dodatnega roka nastopi domneva, da je mnenjedajalec potrdil skladnost dokumentacije s predpisi iz svoje pristojnosti. Takšna ureditev podaljšuje čas pridobivanja gradbenega dovoljenja in upravnemu organu nalaga dodatna procesna dejanja zaradi neodzivnosti mnenjedajalca.

Mnenjedajalci morajo naloge iz svoje pristojnosti opraviti v predpisanem roku. S predlagano spremembo se zato odpravlja dodatno pozivanje, domneva pozitivnega mnenja pa se veže na potek 30 dni od prejema popolne zahteve. Upravni organ bo na podlagi dokazil investitorja preveril, ali so pogoji za nastop domneve izpolnjeni. O zamudi bo še naprej obveščal organ, pristojen za nadzor nad mnenjedajalcem, oziroma župana, kadar je mnenjedajalec občina. Izjema za mnenja v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja se ohranja.

Na področju urejanja pravnega stanja obstoječih objektov GZ-1 v 150. členu določa domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja za posamezne skupine starejših objektov. Prva alineja prvega odstavka zajema objekte, zgrajene pred 31. decembrom 1967. Posebej so urejeni določeni infrastrukturni in drugi objekti, zgrajeni pred 25. junijem 1991, objekti, zgrajeni na podlagi zakona o izjemnih ukrepih po potresu, ter enostanovanjske stavbe, zgrajene na

podlagi gradbenega dovoljenja do 1. januarja 2003. Drugi odstavek ureja objekte ali njihove dele, zgrajene pred 1. januarjem 1995, za katere iz dokazov izhaja, da je bilo dovoljenje izdano, vendar ga ni mogoče predložiti.

Težave z dokazovanjem se pojavljajo tudi tam, kjer se dokumentacija ob prenosu lastništva ni izročila novemu lastniku ali je ostala pri nekdanjem investitorju oziroma izvajalcu gradnje. Pri starejših večstanovanjskih objektih posamezni lastniki pogosto razpolagajo predvsem z listinami o pridobitvi svojega dela stavbe, ne pa tudi z dokumentacijo o gradnji celotnega objekta. Prenehanje pravnih oseb, ki so gradnjo izvajale ali dokumentacijo hranile, ter časovna oddaljenost dodatno otežujeta pridobivanje listin in drugih dokazov. Urejanje pravnega stanja zato ne more temeljiti izključno na razpoložljivosti prvotne listine o dovoljenju, temveč mora omogočati ugotavljanje zakonsko določenih dejstev tudi z drugimi dokaznimi sredstvi.

Pri starejših objektih je ugotavljanje okoliščin gradnje oteženo zaradi časovne oddaljenosti, menjav lastnikov in izgube dokumentacije. Od 1. januarja 2003 je minilo več kot 23 let. S spremembo presečnega datuma se omogoča ureditev pravnega stanja objektov, ki dalj časa obstajajo v prostoru, ob izpolnjevanju zakonsko določenih pogojev. Domneva se omejuje na objekt, ki se po upoštevnem mejnem datumu ni spremenil oziroma se je spremenil le tako, da za spremembo v predpisanem obdobju ni bilo zahtevano gradbeno dovoljenje. Upošteva se tudi pravnomočna inšpekcijska odločba o nevarni gradnji oziroma nevarnem objektu, izdana pred uveljavitvijo zakona, katere učinki še trajajo.

Ureditev pravnega stanja starejših objektov se povezuje z obveznostjo plačila enkratnega nadomestila. Dajatev se določa po enotni tarifi glede na obračunsko površino objekta ali njegovega dela. Prihodek se razdeli med državni proračun in proračun občine, na območju katere objekt leži. Obveznost se uredi enako za izdajo posebne odločbe o domnevi in za neposredno upoštevanje domneve v drugem upravnem postopku.

Zaradi spremembe 150. člena se uskladijo sklici v določbah o pogojih za izdajo gradbenega dovoljenja in o postopku legalizacije. S prehodnimi določbami se uredijo že prejete zahteve za mnenja in začeti postopki ter določi časovna uporaba novega nadomestila.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Cilj predloga zakona je zagotoviti učinkovitejši potek postopkov izdaje gradbenih dovoljenj in olajšati urejanje pravnega stanja starejših objektov. S spremembo določb o mnenjih se želi doseči, da neodzivnost mnenjedajalca po poteku predpisanega roka ne povzroča dodatnega podaljševanja postopka in ponovnega pozivanja s strani upravnega organa.

Na področju starejših objektov je cilj razširiti možnost uporabe domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja na objekte, zgrajene pred 1. januarjem 2003, ter s tem omogočiti ureditev njihovega pravnega položaja. Ob tem se uvaja enotno nadomestilo za uveljavitev domneve in določa delitev prihodkov med državo in občine.

2.2 Načela

Predlagane spremembe in dopolnitve zakona sledijo načelom učinkovitosti in ekonomičnosti upravnega postopka, jasnosti in določnosti pravnih norm ter pravne varnosti. Domneva pozitivnega mnenja je vezana na popolnost zahteve, dokazljiv prejem dokumentacije in potek zakonskega roka.

Pri nadomestilu se zagotavlja enkratnost plačila za isto obračunsko površino, ne glede na način uveljavljanja domneve. Višina nadomestila in delitev prihodkov sta določeni z zakonom. Prehodna ureditev izključuje uporabo nove dajatve v že začetih postopkih in za pravnomočno urejene položaje v obsegu, določenem s prehodno določbo.

2.3 Poglavitne rešitve

S spremembo petega odstavka 43. člena GZ-1 se določa, da mora mnenjedajalec mnenje podati v 30 dneh od prejema popolne zahteve. Če ga v tem roku ne poda, se šteje, da je potrdil skladnost predložene dokumentacije s predpisi iz svoje pristojnosti. Investitor mora izkazati datum prejema zahteve in vsebino dokumentacije. Rok in domneva se uporabljata ne glede na drugačne določbe drugih predpisov. Ureditev ne velja za mnenja, ki jih upravni organ pridobiva v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja po 65. členu GZ-1.

Četrti odstavek 47. člena se prilagodi novi ureditvi. Upravni organ mnenjedajalca ne bo več ponovno pozival k izdaji mnenja, temveč bo preveril dokazila o nastopu domneve. Obveznost obvestila nadzornemu organu oziroma županu se ohranja. Dosedanji peti odstavek se črta, ker se izjema za integralni postopek prenese v 43. člen. S spremembo se uskladi tudi sklic v 2. točki prvega odstavka 54. člena.

S spremembo prve alineje prvega odstavka 150. člena se domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja razširja na objekte, zgrajene pred 1. januarjem 2003. Določajo se pogoji glede sprememb objekta po upoštevnem mejnem datumu in glede pravnomočne inšpekcijske odločbe, s katero je bila pred uveljavitvijo zakona ugotovljena nevarna gradnja oziroma nevaren objekt in katere učinki še trajajo. Ohranijo se zahteva po evidentiranosti objekta, dokazovanje z verjetnostjo in določbe o stranskih udeležencih. Z odločbo o domnevi se tudi po predlagani ureditvi ne potrjuje izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev.

Dosedanja četrta alineja prvega odstavka in drugi odstavek 150. člena se črtata, ker so z njima zajeti objekti vključeni v širšo ureditev prve alineje prvega odstavka. Preostali odstavki se preštevilčijo. Uskladijo se sklici v 54. in 145. členu ter v določbi, ki omogoča upoštevanje domneve brez pridobitve posebne odločbe v postopkih glede del na obstoječem objektu, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje.

Z novim 150.a členom se uvaja enkratno nadomestilo v višini 80 eurov za kvadratni meter obračunske površine. Nadomestilo plača lastnik, posamezni solastnik ali drug stvarnopravni upravičenec, ki zahteva izdajo odločbe o domnevi ali domnevo uveljavlja v postopku po sedmem odstavku 150. člena. Pri skupni zahtevi več oseb je odgovornost za plačilo solidarna. Pri stavbah se upošteva vsota neto tlorisnih površin etaž, pri delu stavbe tudi pripadajoči delež skupnih delov, pri gradbenem inženirskem objektu pa tlorisna projekcija na vodoravno ravnino.

Obračunska površina se ugotavlja iz ustreznih podatkov uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije, sicer pa iz izmere in prikaza površin, ki ju izdela pooblaščeni strokovnjak. Nadomestilo odmeri upravni organ po uradni dolžnosti, ko ugotovi izpolnjevanje drugih pogojev za izdajo odločbe oziroma upoštevanje domneve. Plačilo celotnega nadomestila v 30 dneh od pravnomočnosti odmerne odločbe je pogoj za uveljavitev domneve. Ob neplačilu organ zahtevo za izdajo odločbe zavrne, v drugem upravnem postopku pa domneve ne upošteva in odloči na podlagi drugih dokazov.

Od vplačanega nadomestila pripada 70 odstotkov državnemu proračunu, 30 odstotkov pa proračunu občine, na območju katere objekt leži. Za že plačano površino se nadomestilo ne odmeri ponovno. Urejena sta odprava odmerne odločbe in vračilo že plačanega zneska, kadar se postopek pravnomočno konča brez priznanja oziroma upoštevanja domneve, ter v določenih primerih poznejše odprave ali razveljavitve odločbe. Nadomestilo se opredeljuje kot samostojna javna dajatev, za katero se ne uporabljajo merila, oprostitve in delitev prihodkov iz 106. člena GZ-1.

Za zahteve za mnenja, prejete pred uveljavitvijo zakona, se določa 30-dnevni rok od uveljavitve zakona, po izteku katerega se uporablja domneva pozitivnega mnenja. Postopki po dosedanjem drugem odstavku 150. člena, začeti pred uveljavitvijo zakona, se dokončajo po dosedanjih določbah. Novi 150.a člen se uporablja za postopke, začete na podlagi zahtev, vloženih po uveljavitvi zakona. Iz njegove uporabe so izključeni že začeti postopki ter objekti

ali njihovi deli, za katere je bila domneva že priznana ali upoštevana s pravnomočno odločbo. Določen je petnajstdnevni rok za uveljavitev zakona.

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

Predlog zakona bo imel finančne posledice za državni proračun in proračune občin zaradi uvedbe nadomestila za uveljavitev domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja. Nadomestilo znaša 80 eurov za kvadratni meter obračunske površine. Od tega je 70 odstotkov prihodek državnega proračuna in 30 odstotkov prihodek proračuna občine, na območju katere je objekt ali njegov del.

Višina prihodkov bo odvisna od števila vloženih zahtev, obračunske površine objektov in njihovih delov ter dinamike odmere in plačil. Na vsakih 10.000 m² obračunske površine, za katero bo nadomestilo plačano, bo skupni prihodek znašal 800.000 eurov, od tega 560.000 eurov za državni proračun in 240.000 eurov za občinske proračune. Navedeni izračun prikazuje učinek zakonske tarife in ne predstavlja ocene pričakovanega obsega zahtev.

Pri oceni prihodkov je treba upoštevati tudi vračila nadomestila. Ta se bodo opravila iz državnega in občinskega proračuna v deležih prejetega nadomestila. Nadomestilo se ne bo odmerjalo za že plačano površino in v primerih, ki so s prehodno določbo izvzeti iz uporabe novega 150.a člena.

Izvajanje zakona bo zahtevalo odmero nadomestila, spremljanje plačil in odločanje o vračilih. Z odpravo ponovnega pozivanja mnenjedajalcev se zmanjšuje obseg posameznih administrativnih opravil v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

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

Predlog zakona ne predvideva porabe proračunskih sredstev.

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

5.1 Prilagojenost ureditve pravu Evropske unije

Predlog zakona ni namenjen prenosu pravnih aktov Evropske unije. Nanaša se na ureditev nacionalnih postopkov izdaje gradbenih dovoljenj in pravnega stanja starejših objektov.

Izjema od domneve pozitivnega mnenja za mnenja, ki jih upravni organ pridobiva v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja, se ohranja. Predlog zakona ne spreminja določb o presoji vplivov na okolje in presoji sprejemljivosti posegov po predpisih, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave.

5.2 Prikaz ureditve v državah članicah Evropske unije

Prikazana je ureditev v štirih državah članicah Evropske unije. Postopki dovoljevanja gradenj in urejanja pravnega stanja obstoječih objektov se med državami razlikujejo. V primerjalnem prikazu so zato predstavljene ureditve, ki se nanašajo na pravne posledice molka pristojnega organa in na obravnavo starejših objektov.

5.2.1 Republika Avstrija

V Republiki Avstriji se področje graditve ureja na ravni zveznih dežel. Za obravnavano vprašanje sta pomembni ureditev zakonitega obstoja objektov na avstrijskem Štajerskem in posebna ureditev objektov dolgega obstoja na Dunaju.

Štajerski gradbeni zakon (Steiermärkisches Baugesetz – Stmk. BauG, LGBl. št. 59/1995 s spremembami, nazadnje LGBl. št. 20/2026) v prvem odstavku § 40 določa, da se obstoječi gradbeni objekti in kurišča, za katere je bilo ob izgradnji potrebno gradbeno dovoljenje, vendar ga ni mogoče dokazati, štejejo za zakonite, če so bili zgrajeni pred 1. januarjem 1969. Za objekte, zgrajene med 1. januarjem 1969 in 31. avgustom 1995, drugi odstavek dodatno zahteva, da bi jih bilo ob izgradnji mogoče dovoliti. Organ v ugotovitvenem postopku upošteva dejansko in pravno stanje v času gradnje. Odločba o ugotovitvi zakonitosti ima učinek gradbenega in uporabnega dovoljenja.

Odstavek 2a istega člena ureja poznejše spremembe objekta. Za spremembe, izvedene od 1. januarja 1969 do 31. avgusta 1995, se izvede ugotovitveni postopek, za spremembe od 1. septembra 1995 dalje pa se lahko ob izpolnitvi pogojev pridobi naknadno gradbeno dovoljenje po veljavnem pravu. Ureditev s tem ločuje pravni položaj starejšega objekta od pravnega položaja poznejših prizidav, rekonstrukcij in sprememb uporabe.

Gradbeni red za Dunaj (Bauordnung für Wien, LGBl. št. 11/1930 s spremembami) v § 71a, v besedilu novele LGBl. št. 61/2020, ureja dovoljenje za objekte dolgega obstoja. Določba zajema objekte, ki v celoti ali v bistvenih delih več kot 30 let obstajajo na istem mestu brez gradbenega dovoljenja in jih ni mogoče dovoliti po §§ 70 ali 71 tega predpisa. Za uporabo te ureditve je treba ob izrecnem sklicevanju na § 71a predložiti popolne načrte obstoječega stanja in izkazati soglasje zemljiškega lastnika oziroma vseh solastnikov. Ob izpolnitvi predpisanih pogojev se objekt šteje za dovoljen do preklica. Ureditev tako upošteva dolgotrajen obstoj objekta, vendar učinek veže na posebej določene pogoje in na možnost preklica. Gre za ureditev dežele Dunaj.

Možnost pridobitve dovoljenja po § 71a je časovno omejena. Z novelo Gradbenega reda za Dunaj (LGBl. št. 37/2023) je določeno, da ta določba preneha veljati 31. decembra 2027.

5.2.2 Zvezna republika Nemčija

V Zvezni republiki Nemčiji Gradbeni zakonik (Baugesetzbuch – BauGB, v besedilu objave z dne 3. novembra 2017, BGBl. I, str. 3634, nazadnje spremenjen z drugim odstavkom 8. člena zakona z dne 23. julija 2026, BGBl. 2026 I, št. 226) v § 36 ureja sodelovanje občine in višjega upravnega organa pri odločanju o dopustnosti posameznih posegov. Drugi odstavek določa razloge, zaradi katerih se sme soglasje odkloniti, in časovno omejuje odločanje o njem. Če pristojni organ soglasja ne odkloni v dveh mesecih od prejema zaprosila organa, ki izdaja dovoljenje, se šteje, da je soglasje dano. Kadar deželno pravo predpisuje vložitev vloge pri občini, ima takšna vložitev enak učinek kot zaprosilo občini. Določba preprečuje, da bi neodzivnost sodelujočega organa onemogočala nadaljevanje postopka. Nanaša se na soglasje v zakonsko opredeljenih primerih in ne na splošno domnevo zakonitosti starejših objektov.

Isti odstavek omogoča tudi, da organ, pristojen po deželnem pravu, nadomesti nezakonito odklonjeno soglasje občine. Ureditev tako razlikuje med molkom pristojnega organa in vsebinsko odločitvijo, ki ni skladna z zakonom. Domneva soglasja sama po sebi ne nadomešča odločitve o izdaji gradbenega dovoljenja.

5.2.3 Francoska republika

V Francoski republiki Urbanistični zakonik (Code de l’urbanisme) v členu L424-2 določa pravilo molče izdanega dovoljenja (15. člen Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, JORF z dne 9. decembra 2005). Če do izteka roka za obravnavo vlagatelju ni vročena odločitev, se šteje, da je dovoljenje izdano. Primeri, v katerih takšen učinek molka ni mogoč, se določijo s predpisom. Ureditev se nanaša na dovoljenje in ne le na posamezno mnenje, potrebno v postopku.

Za obravnavo starejših objektov je pomemben tudi člen L421-9 Urbanističnega zakonika, nazadnje spremenjen z 246. členom zakona z dne 22. avgusta 2021 (Loi n° 2021-1104 du 22

août 2021). Če je gradnja dokončana več kot deset let, zavrnitev dovoljenja oziroma nasprotovanje predhodni prijavi praviloma ne smeta temeljiti na nepravilnosti prvotne gradnje z vidika pravil urejanja prostora. Zakon določa izjeme, med drugim za določene nevarne objekte, objekte na varovanih območjih in javnem dobru ter za gradnje, pri katerih zahtevano gradbeno dovoljenje sploh ni bilo pridobljeno. Ureditev omejuje upoštevanje nepravilnosti starejše gradnje pri poznejšem odločanju, ne določa pa splošne domneve dovoljenja za vse objekte določene starosti.

5.2.4 Republika Hrvaška

V Republiki Hrvaški področje graditve ureja Zakon o gradnji (Zakon o gradnji, Narodne novine, št. 155/25), ki je začel veljati 1. januarja 2026. Zakon ureja projektiranje, gradnjo, uporabo in vzdrževanje objektov ter upravne in druge postopke na tem področju. Vsebuje tudi določbe o sodelovanju javnopravnih organov pri izdaji gradbenega dovoljenja in posebne določbe o uporabnem dovoljenju za določene skupine obstoječih objektov.

Pravne posledice molka javnopravnega organa pri potrjevanju glavnega projekta urejata četrti in peti odstavek 66. člena Zakona o gradnji. Javnopravni organ mora potrdilo o glavnem projektu ali odločbo o ustavitvi postopka izdaje potrdila dostaviti pristojnemu upravnemu organu oziroma ministrstvu in investitorju v 15 dneh od prejema zahteve upravnega organa oziroma v 30 dneh, če gre za objekt, za katerega gradbeno dovoljenje izdaja ministrstvo. Če v predpisanem roku ne dostavi potrdila ali odločbe o ustavitvi postopka, se šteje, da je glavni projekt izdelan v skladu s posebnimi pogoji oziroma pogoji, določenimi v lokacijskem dovoljenju, in da je potrdilo izdano. Domneva se nanaša na potrditev projekta v okviru pristojnosti sodelujočega organa, ne pa na izdajo gradbenega dovoljenja.

Za objekte, zgrajene do 15. februarja 1968, prvi odstavek 145. člena Zakona o gradnji določa, da se štejejo za zgrajene na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Čas gradnje se ugotovi z uporabnim dovoljenjem, izdanim na zahtevo stranke, ali v drugem postopku, ki ga vodi organ, pristojen za graditev, oziroma gradbena inšpekcija. Vlagatelj zahtevi priloži izpis iz katastrskega načrta in dokaze o času gradnje, s katerimi razpolaga. Organ čas gradnje ugotavlja z vpogledom v državni posnetek iz zraka, izdelan pred navedenim datumom, ali drugo ustrezno uradno kartografsko podlago, po potrebi pa izvede tudi druge dokaze. Po 146. členu izrek uporabnega dovoljenja vsebuje tudi navedbo, da pred njegovo izdajo niso bili preverjeni izpolnjevanje bistvenih zahtev za objekt, lokacijski pogoji ter drugi pogoji in zahteve.

Zakon o gradnji v 151. in 152. členu posebej ureja tudi objekte, za katere je bil akt za gradnjo uničen. Za izdajo uporabnega dovoljenja mora organ med drugim ugotoviti, da sta bila dovoljenje in arhiv pristojnega organa uničena zaradi naravne nesreče, vojnih ali drugih uničenj, dejanj oziroma dogodkov, da dovoljenja ni v drugem pristojnem arhivu in da je bilo dovoljenje izdano. Zakon tako ločuje ugotavljanje časa gradnje starejšega objekta od dokazovanja obstoja dovoljenja, ki ga zaradi uničenja ni mogoče predložiti.

Legalizacijo nezakonito zgrajenih stavb ureja poseben Zakon o ravnanju z nezakonito zgrajenimi stavbami (Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine, št. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 in 48/26). Z novelo iz leta 2026, ki je začela veljati 16. maja 2026, je bil odpravljen prekluzivni rok za vložitev zahteve za izdajo odločbe o izvedenem stanju, ki je bil prej določen do 30. junija 2018. Ohranjen pa je presečni datum gradnje 21. junij 2011.

Po 2. členu navedenega zakona je predmet legalizacije stavba ali rekonstruirani del obstoječe stavbe, zgrajen brez akta za gradnjo ali v nasprotju z njim, ki je razviden iz digitalnega ortofoto posnetka DOF5/2011 in na katerem so bila izvedena najmanj groba konstrukcijska dela vsaj ene etaže, s streho ali brez nje. Če stavba iz tega posnetka ni nedvomno razvidna, se lahko njen obstoj izkaže z drugim uradnim ortofoto posnetkom, izdelanim na podlagi snemanja do 21. junija 2011, oziroma z evidentiranostjo v katastrskem načrtu ali drugi uradni kartografski podlagi do tega dne.

Zakon v 5. členu dopušča legalizacijo stavb, zgrajenih v skladu s prostorskim načrtom, in pod predpisanimi pogoji tudi stavb, zgrajenih v nasprotju z njim. Izključitve določa 6. člen, med drugim za določena varovana območja, načrtovane infrastrukturne koridorje, pomorsko dobro in območja, vpisana na seznam svetovne dediščine UNESCO. Za stavbo na območju nepremične kulturne dediščine, vpisane v hrvaški register kulturnih dobrin, je potrebna potrditev pristojnega organa, da je bila zgrajena v skladu z ukrepi varstva in ohranjanja kulturnih dobrin. Obstoj stavbe pred presečnim datumom zato sam zase ne zadošča za legalizacijo.

Postopek za izdajo odločbe o izvedenem stanju se po 10. členu začne z zahtevo, vloženo prek elektronskega sistema eDozvola. Priložena mora biti vsa predpisana dokumentacija, sicer se šteje, da zahteva ni bila vložena, o čemer organ obvesti vlagatelja in gradbeno inšpekcijo. Dokumentacija po 11. členu med drugim obsega geodetski posnetek oziroma ustrezen katastrski izpis, posnetek izvedenega stanja in dokazila o obstoju stavbe pred presečnim datumom. Za dokončano stavbo ali njen del je potrebna tudi izjava pooblaščenega gradbenega inženirja o mehanski odpornosti in stabilnosti po predpisih, veljavnih ob gradnji, ali po veljavnih predpisih. Za dokončane stavbe javne namembnosti so predpisane še izjave o varnosti pri uporabi in varstvu pred požarom.

Pred izdajo odločbe o izvedenem stanju mora vlagatelj oziroma lastnik plačati nadomestilo za ohranitev nezakonito zgrajene stavbe v prostoru oziroma prvi obrok, če je odobreno obročno plačilo. Višino in način obračuna ter podrobnejše pogoje plačila določa Uredba o nadomestilu za ohranitev nezakonito zgrajene stavbe v prostoru (Uredba o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, Narodne novine, št. 84/26), ki je začela veljati 1. avgusta 2026. Nadomestilo je odvisno od velikosti, lege in namembnosti stavbe ter načina plačila; praviloma se obračuna glede na prostornino. Najnižji znesek znaša 150 eurov. Za znesek nad 500 eurov je mogoče odobriti obročno plačilo za največ pet let, pri pravočasnem enkratnem plačilu pa je predvideno 25-odstotno znižanje, ob upoštevanju najnižjega zneska.

Zakon določa delitev prihodkov od nadomestila med državni proračun in proračune lokalnih oziroma regionalnih skupnosti ter njihovo namensko uporabo. Nadomestilo je ločeno od komunalnega prispevka, katerega plačilo ureja 22. člen. Po prehodni določbi 25. člena novele iz leta 2026 se že začeti postopki dokončajo po dotedanjih določbah. Pri odmeri nadomestila se nova uredba uporablja za zahteve, vložene od 1. avgusta 2026, za prej vložene zahteve pa se ohranja uporaba dotedanje uredbe (Narodne novine, št. 98/12 in 139/14).

Dokončana stavba oziroma njen dokončani del, za katerega je izdana odločba o izvedenem stanju, se po 33. členu šteje za stavbo, za katero sta izdani gradbeno in uporabno dovoljenje, in se lahko v skladu s posebnimi predpisi uporablja, rekonstruira ter priključi na infrastrukturo. Odločba po 32. členu nima pravnih učinkov na lastninsko in druge stvarne pravice na stavbi in zemljišču.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) V postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Predlog zakona zmanjšuje administrativne obremenitve upravnih organov pri pridobivanju manjkajočih mnenj. Organ po izteku 30-dnevnega roka ne bo več ponovno pozival mnenjedajalca, temveč bo na podlagi predloženih dokazil ugotovil nastop domneve. Obveznost obveščanja organa, pristojnega za nadzor nad mnenjedajalcem, oziroma župana se ohranja.

Razširitev domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja bo omogočila obravnavo dodatnih zahtev za ureditev pravnega stanja starejših objektov. Uvedba nadomestila pomeni dodatne naloge pri ugotavljanju obračunske površine, izdaji odmernih odločb, spremljanju plačil in vračilih. Te naloge bo opravljal organ, ki vodi postopek izdaje odločbe o domnevi oziroma postopek, v katerem se domneva upošteva.

b) Pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Investitor bo moral ob uveljavljanju domneve pozitivnega mnenja izkazati prejem popolne zahteve pri mnenjedajalcu in vsebino predložene dokumentacije. Za ureditev pravnega stanja starejšega objekta bo moral izkazati pogoje iz 150. člena GZ-1.

Uvaja se obveznost plačila nadomestila za uveljavitev domneve. Če podatki uradnih evidenc ne ustrezajo obračunski površini in obsegu zahteve, bo zavezanec predložil izmero in prikaz površin pooblaščenega strokovnjaka. Podatke, ki jih je mogoče pridobiti iz uradnih evidenc, bo pridobil upravni organ po uradni dolžnosti.

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

Predlog zakona ne spreminja prostorskih aktov in namenske rabe zemljišč. Z razširitvijo domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja se ureja pravno stanje že zgrajenih objektov, ki izpolnjujejo pogoje iz 150. člena. Ureditev ne obsega poznejših posegov, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, zgolj zato, ker je bil osnovni objekt zgrajen pred mejnim datumom.

Pri pridobivanju mnenj se ohranja izjema za integralni postopek. Pri domnevi dovoljenj se upošteva pravnomočna inšpekcijska odločba o nevarni gradnji oziroma nevarnem objektu pod pogoji, določenimi s predlagano spremembo. Z odločbo o domnevi se ne potrjuje izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona bo imel pozitiven vpliv na predvidljivost postopkov izdaje gradbenih dovoljenj, saj se odpravlja dodatno pozivanje mnenjedajalcev po poteku predpisanega roka. Ureditev pravnega stanja starejših objektov bo olajšala njihovo vključevanje v pravni promet in v nadaljnje postopke za pridobitev dovoljenj.

Za gospodarske subjekte, ki bodo uveljavljali domnevo, se uvaja obveznost plačila nadomestila. Višina obveznosti bo odvisna od obračunske površine objekta ali njegovega dela. Posebne oprostitve za mikro, mala in srednja podjetja niso predvidene.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

Z razširitvijo domneve na starejše stanovanjske objekte se lastnikom omogoča ureditev njihovega pravnega stanja. Plačilo nadomestila bo pomenilo finančno obremenitev gospodinjstev, ki bodo domnevo uveljavljala. Pri obračunski površini 100 m² znaša nadomestilo 8.000 eurov.

Predlog ne določa oprostitev glede na socialni položaj zavezanca ali obročnega plačila. Nadomestilo se ne bo uporabljalo za že začete postopke in za pravnomočno urejene položaje, ki jih določa prehodna določba.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona nima neposrednih posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona vpliva na financiranje občin, ki jim pripada 30 odstotkov vplačanega nadomestila. V istem deležu bodo udeležene pri vračilu prejetih sredstev. Kadar objekt ali njegov del leži na območju več občin, se občinski delež razdeli sorazmerno z obračunsko površino na območju posamezne občine.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa

a) Predstavitev sprejetega zakona

Zakon bo predstavljen upravnim enotam, pristojnim mnenjedajalcem, občinam in strokovni javnosti. Posebna pozornost bo namenjena ugotavljanju nastopa domneve pozitivnega mnenja ter izvajanju odmere in plačila nadomestila za uveljavitev domneve dovoljenj.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa

Izvajanje zakona bo spremljalo ministrstvo, pristojno za graditev, v sodelovanju z upravnimi organi, ministrstvom, pristojnim za finance, in občinami. Spremljali se bodo trajanje postopkov, uporaba domneve pozitivnega mnenja, število zahtev za ureditev pravnega stanja objektov ter odmera, plačila in vračila nadomestila.

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

Predlog zakona se ne nanaša na druge pomembne okoliščine.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Dopolni se po opravljeni javni obravnavi.

8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN

Dopolnijo se podatki o sodelujočem zunanjem strokovnjaku oziroma pravni osebi in znesku plačila.

9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

– _____, _____.
– _____, _____.
– _____, _____.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25) se v 43. členu peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Mnenjedajalec poda mnenje v 30 dneh od prejema popolne zahteve za izdajo mnenja. Če mnenjedajalec v tem roku mnenja ne poda, se za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja šteje, da je podal mnenje, s katerim je potrdil skladnost dokumentacije, predložene skupaj z zahtevo za izdajo mnenja, s predpisi iz svoje pristojnosti. Investitor izkaže datum prejema zahteve pri mnenjedajalcu in vsebino predložene dokumentacije. Domneva pozitivnega mnenja iz tega odstavka se ne uporablja za mnenja, ki se izdajajo na zahtevo upravnega organa v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja v skladu s 65. členom tega zakona. Rok in domneva iz prvega in drugega stavka tega odstavka se uporabljata ne glede na morebitne drugačne določbe drugih predpisov.«.

2. člen

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

»(4) Če mnenje ni priloženo zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, investitor pa izkaže, da so izpolnjeni pogoji za domnevo iz petega odstavka 43. člena tega zakona, upravni organ preveri predložena dokazila o datumu prejema zahteve za izdajo mnenja in vsebini dokumentacije ter nastop domneve ugotovi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. O neizdaji mnenja v predpisanem roku obvesti organ, pristojen za nadzor nad mnenjedajalcem, oziroma, če je mnenjedajalec občina, župana v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo.«.

Peti odstavek se črta.

Dosedanji šesti in sedmi odstavek postaneta peti in šesti odstavek.

3. člen

V 54. členu se v prvem odstavku v 2. točki besedilo »s četrtim odstavkom 47. člena« nadomesti z besedilom »s petim odstavkom 43. člena«.

V drugem odstavku se črta besedilo »ali drugega«.

4. člen

V 145. členu se v sedmem odstavku črta besedilo »in drugega«.

5. člen

V 150. členu se v prvem odstavku:

- prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»– objekt, zgrajen pred 1. januarjem 2003,«;

- na koncu tretje alineje vejica in beseda »in« nadomestita s piko;
- četrta alineja črta.

Drugi odstavek se črta.

V dosedanjem tretjem odstavku, ki postane drugi odstavek, se:

- beseda »in drugega« črta;
- prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»– se objekt iz prve do tretje alineje prvega odstavka po zanj upoštevnem mejnem datumu ni spremenil oziroma se je spremenil le tako, da za spremembo od njene izvedbe do izdaje odločbe o domnevi po nobenem predpisu ni bilo zahtevano gradbeno dovoljenje in če glede gradnje, na katero se nanaša domneva pred uveljavitvijo tega zakona ni bila izdana pravnomočna inšpekcijska odločba, s katero je bila ugotovljena nevarna gradnja oziroma nevaren objekt in katere učinki še trajajo,«;

- v drugi alineji vejica in beseda »in« nadomestita s piko;
- tretja alineja črta.

Dosedanji četrti do sedmi odstavek postanejo tretji do šesti odstavek.

V dosedanjem osmem odstavku, ki postane sedmi odstavek, se besedilo »in drugega« črta, beseda »tretjega« pa se nadomesti z besedo »drugega«.

6. člen

Za 150. členom se doda nov, 150.a člen, ki se glasi:

»150.a člen

(nadomestilo za uveljavitev domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja)

(1) Lastnik, posamezni solastnik ali drug stvarnopravni upravičenec nepremičnine, ki zahteva izdajo odločbe o domnevi iz 150. člena tega zakona ali domnevo uveljavlja v drugem upravnem postopku po sedmem odstavku 150. člena tega zakona (v nadaljnjem besedilu: zavezanec), mora plačati enkratno nadomestilo za objekt ali del objekta, na katerega se domneva nanaša (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo). Če zahtevo skupaj vloži več oseb, za plačilo nadomestila odgovarjajo solidarno.

(2) Nadomestilo znaša 80 eurov za vsak kvadratni meter obračunske površine objekta ali dela objekta. Pri stavbi je obračunska površina vsota neto tlorisnih površin vseh njenih etaž, pri delu stavbe pa vsota neto tlorisnih površin tega dela, vključno s pripadajočim deležem neto tlorisne površine skupnih delov. Delež skupnih delov se določi po solastniških deležih, če ti niso določeni, pa v razmerju med neto tlorisno površino obravnavanega posameznega dela in vsoto neto tlorisnih površin vseh posameznih delov stavbe. Pri gradbenem inženirskem objektu ali njegovem delu je obračunska površina njegova tlorisna projekcija na vodoravno ravnino.

(3) Obračunska površina se za potrebe odmere nadomestila po tem členu ugotovi iz podatkov uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije, če ti ustrezajo obračunski površini in obsegu uveljavljane domneve, sicer pa iz izmere in prikaza površin, ki ju izdela pooblaščeni strokovnjak s področja arhitekture, gradbeništva ali geodezije. Zavezanec predloži podatke, ki jih organ ne more pridobiti iz uradnih evidenc.

(4) Nadomestilo odmeri z odločbo po uradni dolžnosti upravni organ, ki vodi postopek iz prvega odstavka tega člena, ko ugotovi, da so izpolnjeni drugi pogoji za izdajo odločbe o domnevi oziroma za upoštevanje domneve po sedmem odstavku 150. člena tega zakona. V odločbi določi zavezanca, objekt ali njegov del, obračunsko površino in podlago za njeno ugotovitev, skupni znesek nadomestila, zneska, ki pripadata državi in občini, ter rok in podatke za plačilo.

(5) Zavezanec nadomestilo plača v 30 dneh od pravnomočnosti odločbe o odmeri. Ne glede na 150. člen tega zakona je plačilo celotnega nadomestila pogoj za izdajo odločbe o domnevi oziroma upoštevanje domneve po sedmem odstavku prejšnjega člena. Če nadomestilo v predpisanem roku ni plačano, organ zahtevo za izdajo odločbe o domnevi

zavrne, v drugem upravnem postopku pa domneve ne upošteva in o zahtevi odloči na podlagi drugih predloženih dokazov.

(6) Od vplačanega nadomestila je 70 odstotkov prihodek državnega proračuna in 30 odstotkov prihodek proračuna občine, na območju katere je objekt ali njegov del. Če objekt ali njegov del leži na območju več občin, se občinski delež razdeli mednje sorazmerno z obračunsko površino na območju posamezne občine. Plačilo se izvede na ustrezne podračune javnofinančnih prihodkov v skladu s predpisi, ki urejajo plačevanje obveznih dajatev in drugih javnofinančnih prihodkov.

(7) Za že plačano obračunsko površino se nadomestilo ne odmeri ponovno. Pri poznejši zahtevi za preostali del objekta se odmeri samo za površino, za katero še ni bilo plačano.

(8) Če se postopek pravnomočno konča brez izdaje odločbe o domnevi oziroma brez upoštevanja domneve po sedmem odstavku 150. člena tega zakona, organ po uradni dolžnosti odpravi odločbo o odmeri nadomestila in odloči o vračilu že plačanega zneska. Enako ravna, če je odločba, s katero je bila domneva priznana ali upoštevana, pravnomočno odpravljena ali razveljavljena in je postopek končan brez izdaje odločbe o domnevi po prejšnjem členu oziroma brez ponovnega upoštevanja domneve po sedmem odstavku 150. člena tega zakona. Vračilo se opravi v 30 dneh od pravnomočnosti odločbe o vračilu, iz državnega in občinskega proračuna v deležih prejetega nadomestila.

(9) Nadomestilo po tem členu je samostojna javna dajatev. Za njegovo odmero se ne uporabljajo merila, oprostitve in delitev prihodkov iz 106. člena tega zakona.«.

Prehodna in končna določba

7. člen

(dokončanje postopkov)

(1) Za zahteve za izdajo mnenja, ki jih mnenjedajalec prejme pred uveljavitvijo tega zakona, morajo biti mnenja izdana v 30 dneh od uveljavitve tega zakona, po poteku tega roka pa se uporablja domneva iz petega odstavka 43. člena tega zakona.

(2) Postopki za izdajo odločbe o domnevi na podlagi dosedanjega drugega odstavka 150. člena GZ-1, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se dokončajo po dosedanjih določbah.

(3) Novi 150.a člen zakona se uporablja v postopkih, začetih na podlagi zahtev, vloženih po uveljavitvi tega zakona. Ne uporablja se v postopkih, začetih pred njegovo uveljavitvijo, in za objekte ali njihove dele, za katere je bila pred uveljavitvijo tega zakona že izdana pravnomočna odločba o domnevi ali druga pravnomočna odločba, ki temelji na upoštevanju domneve iz 150. člena GZ-1.

8. člen

(začetek veljavnosti)

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

S spremembo petega odstavka 43. člena se določa 30-dnevni rok za izdajo mnenja od prejema popolne zahteve. Možnost podaljšanja roka na zahtevo investitorja se odpravlja. Če mnenjedajalec v predpisanem roku ne poda mnenja, nastopi domneva, da je potrdil skladnost predložene dokumentacije s predpisi iz svoje pristojnosti. Investitor mora izkazati datum prejema zahteve in vsebino predložene dokumentacije, kar omogoča preveritev pogojev za nastop domneve. Ureditev odpravlja dodatno pozivanje mnenjedajalca in omogoča nadaljevanje postopka izdaje gradbenega dovoljenja po izteku zakonskega roka. Izjema za mnenja, ki jih upravni organ pridobiva v integralnem postopku po 65. členu, se iz dosedanjega petega odstavka 47. člena zaradi sistematičnosti prenese v 43. člen. Obveznost obvestila nadzornemu organu oziroma županu se ohranja v spremenjenem četrtem odstavku 47. člena.

Mnenje mora tudi po predlagani spremembi izpolnjevati zahteve četrtega odstavka 43. člena. Mnenjedajalec mora svoje stališče utemeljiti s predpisi iz svoje pristojnosti in se jasno opredeliti do predložene dokumentacije. Sprememba ureja posledice neizdaje mnenja, ne posega pa v obveznost njegove strokovne in pravne obrazložitve. Prav tako domneva pozitivnega mnenja ne pomeni, da je bilo izdano gradbeno dovoljenje; upravni organ mora odločiti o zahtevi in preveriti preostale zakonske pogoje za njegovo izdajo.

K 2. členu

S spremembo četrtega odstavka 47. člena se odpravlja ponovni poziv mnenjedajalcu, naj v dodatnem 15-dnevnem roku poda mnenje. Upravni organ preveri dokazila o prejemu popolne zahteve in vsebini dokumentacije ter ugotovi nastop domneve. O neizdaji mnenja v predpisanem roku obvesti organ, pristojen za nadzor nad mnenjedajalcem, oziroma župana, če je mnenjedajalec občina. Sprememba zmanjšuje število procesnih dejanj in omogoča hitrejše nadaljevanje postopka.

Dosedanji peti odstavek se črta, ker se izjema za integralni postopek prenese v peti odstavek 43. člena. Dosedanja šesti in sedmi odstavek se ustrezno preštevilčita.

Postopanje v primeru neustreznega ali neusklajenih mnenj ostaja urejeno v drugem in tretjem odstavku 47. člena. Če je mnenje izdano, vendar ne izpolnjuje zakonskih zahtev, organ zahteva njegovo dopolnitev oziroma ravna po pravilih za razrešitev neusklajenih mnenj. Predlagana domneva je namenjena neodzivnosti mnenjedajalca. Ohranjeno obvestilo nadzornemu organu oziroma županu omogoča seznanitev z zamudami in ukrepanje v okviru njunih pristojnosti.

K 3. členu

S predlagano spremembo se uskladijo pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja s premestitvijo pravne domneve pozitivnega mnenja pristojnega mnenjedajalca v 43. člen.

Sprememba usklajuje sklic v 54. členu s črtanjem drugega odstavka 150. člena.

K 4. členu

Sprememba usklajuje sklic v 145. členu s črtanjem drugega odstavka 150. člena.

K 5. členu

S spremembo prve alineje prvega odstavka 150. člena se domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja razširja na objekte, zgrajene pred 1. januarjem 2003. Od navedenega datuma je minilo več kot 23 let. Zaradi časovne oddaljenosti gradnje, menjav lastnikov in izgube dokumentacije je pri teh objektih dokazovanje prvotnih upravnih aktov oteženo. Predlagana ureditev omogoča ureditev njihovega pravnega stanja ob izpolnjevanju predpisanih pogojev.

Objekt se po upoštevnem mejnem datumu ne sme spremeniti oziroma se lahko spremeni le tako, da za spremembo od njene izvedbe do izdaje odločbe o domnevi po nobenem predpisu ni bilo zahtevano gradbeno dovoljenje. Glede gradnje, na katero se nanaša domneva, pred uveljavitvijo zakona tudi ne sme biti izdana pravnomočna inšpekcijska odločba, s katero je bila ugotovljena nevarna gradnja oziroma nevaren objekt in katere učinki še trajajo.

Posebna obravnava starejših objektov je bila določena že v 197. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1), ki je pod predpisanimi pogoji urejal domnevo uporabnega dovoljenja tudi za stavbe, zgrajene pred koncem leta 1967. GZ-1 za opredeljene skupine starejših objektov določa domnevo izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja. S predlagano spremembo se upoštevanje dolgotrajnega obstoja razširja na dodatno skupino objektov. Omejitev glede nevarne gradnje oziroma nevarnega objekta je namenjena izključitvi primerov, v katerih so bili s pravnomočno inšpekcijsko odločbo ugotovljeni pogoji za takšen ukrep in njegovi učinki še trajajo.

Pogoj glede nespremenjenosti objekta omejuje domnevo na stanje po upoštevnem mejnem datumu. Poznejša prizidava ali sprememba namembnosti, za katero je bilo zahtevano gradbeno dovoljenje, ne postane dovoljena zgolj zato, ker je osnovni objekt starejši od presečnega datuma. Novi sedmi odstavek omogoča upoštevanje domneve pri ugotavljanju legalnosti obstoječega objekta v nadaljnjih upravnih postopkih, zakonitost poznejših del pa se presoja posebej.

Dosedanja četrta alineja prvega odstavka, ki je urejala enostanovanjske stavbe, zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja do 1. januarja 2003, se črta. Črta se tudi dosedanji drugi odstavek, ki je za objekte ali njihove dele, zgrajene pred 1. januarjem 1995, omogočal dokazovanje obstoja nekdaj izdanega dovoljenja, kadar listine ni bilo mogoče predložiti. Navedeni skupini objektov sta zajeti z novo prvo alinejo prvega odstavka. Zaradi črtanja se preštevilčijo preostali odstavki in uskladijo notranji sklici.

Pri presoji pogojev se ohranja dokazni standard verjetnosti. Ta upošteva časovno oddaljenost gradnje in omejeno razpoložljivost prvotne dokumentacije. Organ mora ugotoviti pravno pomembna dejstva o starosti in stanju objekta ter izpolnjevanju drugih predpisanih pogojev, pri tem pa upoštevati vsa ustrezna dokazna sredstva. Samo pomanjkanje listine o prvotnem dovoljenju zato ne izključuje uporabe predlagane ureditve.

Odločba o domnevi se nanaša na upravnopravni položaj objekta. Ker se v tem postopku pravica graditi ne izkazuje, odločba ne ureja lastninskih in drugih stvarnopravnih razmerij med upravičenci. Ta se urejajo po predpisih stvarnega prava. Ohranitev določb o stranskih udeležencih zagotavlja sodelovanje oseb, določenih z zakonom, pri ugotavljanju dejstev, od katerih je odvisna izdaja odločbe.

Ureditev pravnega položaja objekta je treba razlikovati od ugotavljanja njegove tehnične ustreznosti. Z odločbo o domnevi se ne potrjuje, da objekt izpolnjuje bistvene in druge zahteve. Priznanje domneve zato ne nadomešča obveznosti glede vzdrževanja in varne uporabe objekta ter ne pomeni dovoljenja za poznejša dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje.

K 6. členu

Novi 150.a člen uvaja enkratno nadomestilo za uveljavitev domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja. Zavezanec je lastnik, posamezni solastnik ali drug stvarnopravni upravičenec, ki zahteva izdajo odločbe o domnevi oziroma domnevo uveljavlja v upravnem postopku po sedmem odstavku 150. člena. Izraz »nadomestilo« označuje javno dajatev, katere višina se določi po zakonski tarifi in ni odvisna od dokazovanja konkretne škode. Če zahtevo skupaj vloži več oseb, odgovarjajo za plačilo solidarno.

Drugi odstavek določa tarifo 80 eurov za kvadratni meter obračunske površine. Pri stavbah je osnova vsota neto tlorisnih površin vseh etaž, pri delu stavbe pa njegova neto tlorisna površina s pripadajočim deležem skupnih delov. Ta delež se določi po solastniških deležih, če ti niso

določeni, pa po razmerju površin posameznih delov. Pri gradbenih inženirskih objektih se upošteva tlorisna projekcija na vodoravno ravnino. Tretji odstavek daje pri ugotavljanju neto tlorisne površine prednost podatkom uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije, če ustrezajo predmetu odmere. Če ne ustrezajo, se uporabi izmera s prikazom površin, ki ju izdela pooblaščeni strokovnjak. Zavezanec predloži le podatke, ki jih organ ne more pridobiti iz uradnih evidenc.

Obveznost plačila zajema tudi uveljavljanje domneve po sedmem odstavku 150. člena, ki dopušča njeno upoštevanje brez posebne odločbe o domnevi. Gre za postopke, v katerih se ugotavlja zakonitost obstoječega objekta zaradi že izvedenih ali načrtovanih del, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje. S tem se preprečuje, da bi bila obveznost plačila odvisna od tega, ali zavezanec zahteva posebno odločbo ali se na domnevo sklicuje neposredno v takem postopku. Predmet odmere je objekt oziroma del objekta, na katerega se domneva nanaša.

Četrti odstavek nalaga odmero organu, ki vodi postopek, in določa bistvene sestavine odmerne odločbe. Organ nadomestilo odmeri po uradni dolžnosti, ko ugotovi izpolnjevanje drugih pogojev za izdajo odločbe o domnevi oziroma za njeno upoštevanje. Peti odstavek določa plačilo v 30 dneh od pravnomočnosti odmerne odločbe. Če plačilo ni opravljeno pravočasno, organ zahtevo za izdajo odločbe o domnevi zavrne, v drugem postopku pa domneve ne upošteva in odloči na podlagi drugih predloženih dokazov.

Šesti odstavek določa, da 70 odstotkov vplačanega nadomestila pripada državnemu proračunu, 30 odstotkov pa proračunu občine, na območju katere je objekt oziroma njegov del. Če leži na območju več občin, se občinski delež razdeli sorazmerno z obračunsko površino na območju posamezne občine. Plačevanje se izvede na ustrezne podračune javnofinančnih prihodkov po predpisih, ki urejajo to področje. Primer: pri obračunski površini 100 m² znaša nadomestilo 8.000 eurov, od tega 5.600 eurov pripada državi in 2.400 eurov občini.

Sedmi odstavek dodatno zagotavlja enkratnost odmere: pri poznejši zahtevi za preostali del objekta se obračuna le površina, za katero nadomestilo še ni bilo plačano. Osmi odstavek ureja odpravo odmerne odločbe in vračilo plačila, kadar se postopek pravnomočno konča brez izdaje odločbe o domnevi oziroma brez upoštevanja domneve po sedmem odstavku 150. člena, ter določene primere poznejše odprave ali razveljavitve odločbe. Vračilo se opravi v 30 dneh od pravnomočnosti odločbe o vračilu, iz državnega in občinskega proračuna v deležih prejetega nadomestila. Deveti odstavek opredeljuje nadomestilo kot samostojno javno dajatev in izključuje uporabo meril, oprostitev ter delitve prihodkov iz 106. člena GZ-1.

K 7. členu

Za zahteve za izdajo mnenja, prejete pred uveljavitvijo zakona, se določa 30-dnevni rok od uveljavitve zakona. S tem se mnenjedajalcem zagotovi prehodno obdobje za izdajo mnenja, preden nastopi domneva iz spremenjenega petega odstavka 43. člena. Postopki za izdajo odločbe o domnevi po dosedanjem drugem odstavku 150. člena, začeti pred uveljavitvijo zakona, se dokončajo po dosedanjih določbah.

Za postopke, ki že tečejo, se nadomestilo ne uvede naknadno. Izključena je tudi ponovna finančna obremenitev objektov v obsegu, v katerem je bila domneva že priznana ali upoštevana s pravnomočno odločbo. S tem se zagotavljata predvidljivost nove dajatve in varstvo že urejenih pravnih položajev.

K 8. členu

V tem členu je določen začetek veljavnosti zakona.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

43. člen

(pridobivanje mnenj)

(1) Investitor pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobi mnenja pristojnih mnenjedajalcev.

(2) Mnenje se pridobi, če je nameravana gradnja takšna, da je zanjo v skladu s predpisi treba pridobiti mnenje pristojnega mnenjedajalca in je pristojnost mnenjedajalca evidentirana v zbirki območij pristojnosti v prostorskem informacijskem sistemu v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

(3) Za objekt, za katerega izdajo gradbenega dovoljenja je pristojno ministrstvo in je predviden na območju, za katero je sprejet državni prostorski izvedbeni akt, se mnenje ministrstva, pristojnega za prostor, ne pridobi, temveč se o tem odloči v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

(4) V mnenju se mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Mnenje mora jasno izražati stališča mnenjedajalca in mora biti strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo. V mnenje se lahko vključijo tudi podatki oziroma pogoji za izvedbo gradnje in uporabo objekta.

(5) Mnenjedajalec mora mnenje podati v 30 dneh od prejema zahteve za izdajo mnenja. Rok za izdajo mnenja se lahko podaljša na zahtevo investitorja.

(6) Če se dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja spremeni tako, da to lahko vpliva na izdana mnenja, mora projektant s spremembo seznaniti posamezne mnenjedajalce in po potrebi pridobiti njihova nova mnenja v delu, v katerem se je projektna rešitev spremenila, spremembe pa morajo biti opisane v dokumentaciji.

(7) Če ima mnenje ne glede na določbe posebnih predpisov določen čas veljavnosti, ta preneha teči, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, velja čas veljavnosti, naveden v mnenju.

(8) Če iz mnenja o skladnosti s prostorskim aktom, izdanim v skladu z zakonom, ki ureja prostor, izhaja, da projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja ni skladna s predpisi mnenjedajalca, in je pooblaščeni strokovnjak kot vodja projektiranja potrdil pravilnost projektne dokumentacije v skladu s sedmim odstavkom 39. člena tega zakona, mnenjedajalec svoje mnenje v vednost predloži pristojni poklicni zbornici, katere član je pooblaščeni strokovnjak.

(9) Podrobnejšo vsebino in obliko mnenja predpiše minister.

47. člen

(mnenja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

(1) Upravni organ je vezan na mnenje pristojnega mnenjedajalca, če izpolnjuje zahteve iz četrtega odstavka 43. člena tega zakona.

(2) Če mnenje ne izpolnjuje zahtev iz četrtega odstavka 43. člena tega zakona, upravni organ zahteva dopolnitev takšnega mnenja. V primeru neuspešne dopolnitve mnenja upravni organ odloči s pomočjo mnenja pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem ali, ko je mnenjedajalec občina, s pomočjo mnenja župana v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo, ali s pomočjo izvedenca ali pa odloči upravni organ sam.

(3) V primeru dveh ali več neusklajenih mnenj različnih mnenjedajalcev upravni organ razpiše ustno obravnavo z namenom uskladitve mnenj. V primeru neuspešne uskladitve mnenj upravni organ odloči na način iz prejšnjega odstavka.

(4) Če mnenje k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja ni bilo priloženo in investitor izkaže, da ni bilo dano v roku iz petega odstavka 43. člena tega zakona, upravni organ v petih dneh od vložitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pozove mnenjedajalca, da v 15 dneh od prejema poziva poda mnenje. Upravni organ v pozivu mnenjedajalca opozori, da se bo, če mnenja ne bo podal v predpisanem roku, štelo, da je pristojni mnenjedajalec mnenje v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona dal in s tem potrdil skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Upravni organ s tem pozivom istočasno seznani tudi organ, pristojen za nadzor nad mnenjedajalcem, ali v primeru, ko je mnenjedajalec občina, župana v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo.

(5) Določbe prejšnjega odstavka se ne uporabljajo za mnenja, ki se izdajajo na zahtevo upravnega organa v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja v skladu s 65. členom tega zakona.

(6) V primeru iz drugega in tretjega odstavka tega člena je treba glede skladnosti s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, za presojo sprejemljivosti uporabiti metodologijo za presojo sprejemljivosti, določeno v predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, in se prepričati, da nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost.

(7) Upravni organ v primerih iz drugega in tretjega odstavka tega člena izbere izvedenca s področja delovanja mnenjedajalca. Kot izvedenca za ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom upravni organ določi pooblaščenega strokovnjaka, ki izpolnjuje pogoje za občinskega urbanista v skladu z zakonom, ki ureja prostor, in ni sodeloval pri izdaji mnenja iz drugega ali tretjega odstavka tega člena.

54. člen

(pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)

(1) Upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,

2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona, iz katerih izhaja, da je mnenjedajalec potrdil skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti, če upravni organ v skladu z drugim in tretjim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, ali se šteje, da je mnenje dano v skladu s četrtim odstavkom 47. člena tega zakona,

3. bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti v skladu s predpisi, ki urejajo prostor,

4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,

5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega, tretjega ali četrtega odstavka 46. člena tega zakona,

6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in

7. so nadomestila in prispevki, določeni s posebnimi zakoni, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.

(2) Gradbeno dovoljenje za izvedbo rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti na obstoječem objektu se lahko izda le za objekt, ki ni nelegalen, ali za objekt, ki ima uporabno dovoljenje, odločbo o legalizaciji, odločbo o objektu daljšega obstoja oziroma gre za objekt iz prvega ali drugega odstavka 150. člena tega zakona.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, prizidavo ali spremembo namembnosti, ki se nanaša na zgrajeni nelegalni objekt, lahko izda, če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja združi z izdajo gradbenega dovoljenja za že zgrajeni objekt ali z izdajo odločbe iz IV. poglavja devetega dela tega zakona in se zgrajeni objekt v tem postopku legalizira. Izvajanje del na zgrajenem objektu, ki se legalizira in se rekonstruira, priziduje ali se mu spreminja namembnost, se lahko začne po dokončnosti oziroma pravnomočnosti dela odločbe, ki se nanaša na legalizacijo osnovnega objekta.

(4) Če upravni organ odloča o izdaji gradbenega dovoljenja iz drugega ali tretjega odstavka tega člena, se mora v ugotovitvenem postopku prepričati o dejanskem stanju objekta iz drugega ali tretjega odstavka tega člena.

(5) Minimalna komunalna oskrba iz 3. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje z mnenjem upravljavca gospodarske javne infrastrukture, pogodbo o priključitvi ali pogodbo o opremljanju v skladu s predpisi ali kot samooskrba, če je ta dopustna v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

(6) Ne glede na 5. točko prvega odstavka tega člena investitorju za gradnjo na obstoječem objektu ni treba izkazati lastninske ali druge stvarne pravice za zemljišča, na katera segajo posamezni nadzemni deli stavbe, če se z nameravano gradnjo ne posega v te dele stavbe.

(7) Če gre za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo objekta, poškodovanega v naravni ali drugi nesreči, tako da se vzpostavi prejšnje stanje, vendar ne gre za primere iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pogoji iz 2. točke prvega odstavka tega člena ne preverjajo.

(8) Prejšnji odstavek se ne uporablja, če je predmet gradbenega dovoljenja objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

145. člen

(postopek legalizacije)

(1) Upravni organ izda odločbo o legalizaciji, če je objekt, del objekta, rekonstrukcija objekta ali sprememba namembnosti objekta vsaj do faze grobih gradbenih del izvedena pred uveljavitvijo GZ in je zahteva za izdajo odločbe o legalizaciji vložena najkasneje do 31. 12. 2030 in:

1. je gradnja dokončana;

2. sta dokumentacijo za legalizacijo podpisala projektant in pooblaščeni strokovnjak, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, in je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da dokumentacija izkazuje dejansko stanje gradnje in na njej ni očitnih napak;

3. so h gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu z drugim in tretjim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je gradnja skladna s predpisi, ki so veljali kadarkoli v času od začetka gradnje objekta do izdaje mnenja;

4. so nadomestila in prispevki, določeni z drugimi zakoni, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti;

5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je objekt oziroma gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona;

6. je stavba, ki je predmet zahteve, vpisana v katastru nepremičnin in objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture ali pa je predloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin;

7. je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta v skladu s tem zakonom in

8. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje.

(2) Šteje se, da je gradnja skladna s prostorskim aktom in predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj tudi, če je bilo zanjo pridobljeno lokacijsko dovoljenje, pri čemer gradnja od lokacijskega dovoljenja odstopa le v obsegu dopustnih manjših odstopanj, določenih v 79. členu tega zakona.

(3) Če se legalizira neskladno gradnjo, se v postopku izdaje odločbe o legalizaciji ugotavlja skladnost s prostorskim aktom in predpisi, ki so podlaga za mnenja, le za neskladni del gradnje, z odločbo o legalizaciji pa se uredi pravno stanje cele gradnje.

(4) Ne glede na 3. točko prvega odstavka tega člena mnenja glede zagotavljanja minimalne komunalne opreme upravljavca gospodarske javne infrastrukture ni treba priložiti, če je podatek o priključitvi objekta razviden iz javnih evidenc ali investitor na drug način dokaže, da je objekt priključen na gospodarsko javno infrastrukturo (npr. dokazilo o plačilu komunalnih storitev). Ne glede na 5. točko prvega odstavka tega člena pravice graditi za priključke na gospodarsko javno infrastrukturo ni treba izkazati.

(5) Ne glede na drugi odstavek 142. člena tega zakona upravni organ izda odločbo o legalizaciji tudi za gradnjo, ki je zgrajena po 30. aprilu 2004 in bi bilo treba zanjo pred izvedbo gradnje pridobiti pravnomočno naravovarstveno soglasje, če gradnja izpolnjuje pogoje iz tega člena, je zanjo predloženo mnenje pristojnega mnenjedajalca in pristojni upravni organ na podlagi izvedene presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, v postopku za izdajo odločbe o legalizaciji, ugotovi, da nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost.

(6) Če je bila gradnja izvedena v različnih časovnih obdobjih, se za ureditev pravnega stanja objekta uporabljajo prostorski, gradbeni in drugi predpisi, ki so veljali ali so se uporabljali kadarkoli v času od začetka gradnje do izdaje odločbe o legalizaciji.

(7) Če je bila na objektu iz prvega in drugega odstavka 150. člena tega zakona pred uveljavitvijo GZ izvedena gradnja v različnih časovnih obdobjih, se za ta objekt šteje, da ima uporabno dovoljenje, za kasnejšo gradnjo na tem objektu pa se uporabljajo prostorski, gradbeni in drugi predpisi, ki so veljali ali se uporabljali kadarkoli v času od začetka gradnje na tem objektu do izdaje odločbe o legalizaciji.

(8) V primerih iz šestega in sedmega odstavka tega člena se na zahtevo investitorja lahko vodi en postopek.

(9) Postopek legalizacije se prekine, dokler vlagatelj ne dokaže, da je plačal nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo oziroma da je plačal prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo ali predložil dokazilo, da gre za objekt, v katerem se izvaja dejavnost javne gasilske službe v skladu z zakonom, ki ureja gasilstvo. Če nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo oziroma prvi obrok nadomestila ni plačan v 30 dneh od pravnomočnosti odločbe o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, se zahteva za legalizacijo zavrne.

(10) V primerih iz šestega odstavka 106. člena tega zakona se namesto potrdila o plačanem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo priloži potrdilo pristojnega organa lokalne skupnosti, da gre za objekt, v katerem se izvaja dejavnost javne gasilske službe v skladu z zakonom, ki ureja gasilstvo.

(11) Izjava projektanta in pooblaščenega strokovnjaka iz 2. točke prvega odstavka tega člena, da dokumentacija izkazuje dejansko stanje gradnje in na njej ni očitnih napak, ne pomeni ugotovljenega izpolnjevanja bistvenih in drugih zahtev ter se z odločbo o legalizaciji ne potrjuje, da gradnja izpolnjuje bistvene in druge zahteve.

(12) Če gradnja ni dokončana in zato ni mogoče podati izjave iz 2. točke prvega odstavka tega člena, se postopek legalizacije prekine do predložitve izjave, vendar ne več kot za eno leto.

(13) Ne glede na 2. točko prvega odstavka tega člena podpis ter izjava projektanta in pooblaščenega strokovnjaka pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti nista potrebna.

(14) Odločba o legalizaciji se izda v 90 dneh od vložitve popolne zahteve za legalizacijo.

150. člen

(domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja za starejše objekte)

(1) Šteje se, da ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu:

- objekt, zgrajen pred 31. decembrom 1967,

- objekt gospodarske javne infrastrukture, objekt s področja obrambe, objekt s področja zaščite in reševanja ali objekt s področja notranjih zadev, ki so bili zgrajeni pred 25. junijem 1991,

- objekt, zgrajen na podlagi Zakona o izjemnih ukrepih za pospešitev sanacije in obnove objektov na območjih, ki jih prizadene potres (Uradni list SRS, št. 23/76 in Uradni list RS, št. 45/98 – ZPOOSRP), in

- enostanovanjska stavba, zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja do 1. januarja 2003.

(2) Objekt ali del objekta, zgrajen pred 1. januarjem 1995, ni nelegalen ali neskladen in se ga sme ne glede na 8. člen tega zakona uporabljati, če iz različnih dokazov izhaja, da je bilo zanj pridobljeno gradbeno ali uporabno dovoljenje, pa ga ni mogoče predložiti.

(3) Lastnik ali posamezni solastnik ali drug stvarnopravni upravičenec nepremičnine lahko pridobi odločbo o domnevi iz prvega in drugega odstavka tega člena (v nadaljnjem besedilu: odločba o domnevi), če:

- se objekt po mejnem datumu iz prvega ali drugega odstavka tega člena ni spremenil ali se je spremenil tako, da po katerem koli predpisu od spremembe do izdaje odločbe o domnevi za to spremembo gradbeno dovoljenje ni bilo predpisano,

- je objekt evidentiran v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, v času vložene zahteve za izdajo odločbe o domnevi, in

- se za objekt iz prejšnjega odstavka na podlagi različnih dokazov lahko ugotovi obstoj izdanega dovoljenja.

(4) Zadostuje, da stranka izpolnjevanje pogojev iz tega člena dokaže z verjetnostjo.

(5) Za izdajo odločbe o domnevi pravice graditi ni treba izkazati.

(6) Stranski udeleženci v postopku izdaje odločbe o domnevi so le osebe iz prve alineje drugega odstavka 48. člena tega zakona, ki lahko v postopku izdaje odločbe o domnevi nasprotujejo le obstoju dejstev iz tega člena.

(7) Z odločbo o domnevi se ne potrjuje, da objekt izpolnjuje bistvene in druge zahteve.

(8) Če so bila oziroma bodo na objektu iz prvega in drugega odstavka tega člena izvedena dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, se v upravnih postopkih pri ugotavljanju legalnosti objekta ali dela objekta upošteva domneva iz prvega odstavka tega člena in se od investitorja ne zahteva pridobitev odločbe iz tretjega odstavka tega člena.