

## OSNUTEK NOVEGA GRADBENEGA ZAKONA (GZ-1)

### KRATKA OBRAZLOŽITEV:

30.7.2020

Predlagani nov Gradbeni zakon uresničuje cilje administrativne razbremenitve in pospešitve trajnostnega gospodarskega razvoja na način uveljavljanja učinkovitega in kvalitetnega izvajanja postopkov ter prilagoditve časovnih okvirjev z vpeljavo elementov digitalizacije. S prenovo se nadgrajuje dosedanje uveljavljene postopke. Na podlagi ugotovljenih pomanjkljivosti in napak se popravlja in dopolnjuje obstoječe normativne rešitve, tako da bo mogoče hitrejše in učinkovitejše izvajanje postopkov v zvezi z gradnjo pri enakem zagotavljanju varovanja javnih interesov ter pravne varnosti vseh udeležencev pri graditvi.

Nov Gradbeni zakon (v nadaljnjem besedilu: GZ-1) v celoti ohranja že uveljavljene pojme, dodaja pa nekaj novih. Kot novost je uveden pojem »manjša rekonstrukcija«, kar naj bi premostilo vrzel med vzdrževalnimi deli in rekonstrukcijo. Manjša rekonstrukcija bo sicer terjala sodelovanje usposobljenih strokovnjakov, dela pa se bodo lahko izvajala zgolj na podlagi prijave začetka gradnje.

Širi se nabor začasnih objektov tudi na objekte, postavljene v primeru izrednih razmer (npr. v zvezi z epidemijo Covid-19). Prav tako se predvideva možnost postavitve začasnih objektov za skladiščenje kot dopolnitev obstoječe dejavnosti znotraj industrijskih in prometnih območij, s čemer bo industriji omogočeno hitrejše prilagajanje na spreminjajoče se gospodarske razmere na trgu. Pri tem se tovrstne objekte časovno omejuje, začetek njihove postavitve pa je treba prijaviti.

Predlog GZ-1 jasno opredeljuje, za katere gradnje je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, prijaviti začetek gradnje ali pridobiti uporabno dovoljenje. Pri tem se v primeru odstranitve objektov, ki se dotikajo sosednjih objektov, ponovno zahteva pridobitev gradbenega dovoljenja. Za primere, ko je treba zaradi naravne in druge nesreče (npr. požara) poškodovan objekt čim prej sanirati, pa se uvaja možnost vzpostavitve v prvotno stanje le na podlagi prijave začetka gradnje. Novost je, da je treba na pristojno občino (do uvedbe elektronskega poslovanja) prijaviti začetek gradnje stavb, ki so enostavni objekti, s čemer se omogoča lažji inšpekcijski nadzor občine, odmera komunalnega prispevka in evidentiranje.

Predlog GZ-1 ponovno omogoča možnost, ki je bila v RS uveljavljena do sprejema Gradbenega zakona v letu 2017, in sicer da investitor na lastno odgovornost lahko začne z gradnjo tudi že po dokončnosti gradbenega dovoljenja, torej da ni treba čakati na njegovo pravnomočnost. Za učinkovito pravno varstvo se uvaja prednostno obravnavo v upravnih sporih in možnost zadržanja izvajanja v primerih, ko bi lahko prišlo do hujše škode za okolje, naravo in ljudi.

Zaradi predvidenega elektronskega poslovanja preko storitev prostorskega informacijskega sistema (eGraditev) se vzpostavlja dodatna pravna podlaga za poslovanje v elektronski obliki.

Na novo se določa pristojnost ministrstva, pristojnega za graditev, za izdajo gradbenih dovoljenj za objekte, ki jih v skladu s predpisi, ki urejajo spodbujanje investicij, kot strateško investicijo določi vlada.

Predlog GZ-1 natančno določa naloge investitorja, izvajalca in vodje del, ter vzpostavlja enakopravne pogoje za tuje ponudnike. Ohranjajo se naloge nadzornika in projektanta, pri čemer se odpravlja nejasnost določanja vodje projekta.

Določbe o bistvenih zahtevah in drugih zahtevah se ohranjajo. Vzpostavlja se obvezen pregled dokumentacije za izvedbo v primeru, ko je projekt izdelan na podlagi t.i. nepriporočene metode, to je metode, ki ni zajeta v gradbenih predpisih, smernicah in standardih, ker je posledica novih dognanj in napredka tehnologije. Kot novost se pod določenimi pogoji ponuja možnost uporabe materialov in proizvodov, ki so bili že v uporabi, s čemer se sledi načelom trajnostnega in krožnega gospodarstva.

Sam postopek izdaje gradbenega dovoljenja se v svojem pomenu ne spreminja. Novost je določba,

ki omogoča uvedbo postopka izdaje gradbenega dovoljenja brez priloženih dokazil o pravici graditi. Ker pa je dokazilo o pravici graditi pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, bodo morala biti dokazila predložena pred izdajo gradbenega dovoljenja. Predlog zakona ne določa več predodločbe, saj ta s spremembo pogojev za popolnost vloge (brez dokazil o pravici graditi) izgublja svoj namen.

Upravni organi bodo v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja morali dosledno upoštevati mnenja pristojnih organov in organizacij, ki nastopajo kot mnenjedajalci v postopku, saj so le-ti strokovno in pravno usposobljeni, da ugotavljajo skladnost predlagane gradnje s predpisi z njihovega delovnega področja. To velja tudi za ugotavljanje skladnosti gradnje s prostorskimi akti. Bodo pa morala biti mnenja ustrezno obrazložena in jasna. V primerih, ko bi mnenjedajalec presodil, da se nikakor ne strinja s predlagano gradnjo, lahko izda o tem odločbo, zoper katero je možna pritožba. Rešitev je predlagana z namenom, da se investitorju zagotovi čim hitrejšo uveljavljanje pravnega varstva v primeru, ko se z negativno odločitvijo mnenjedajalca ne strinja. Upravni organ lahko v primeru molka mnenjedajalca tudi sam odloči, enako kot obstoječi zakon že določa v primeru neusklajenih in nejasnih mnenj.

Bistvena novost predloga GZ-1 je, da plačilo komunalnega prispevka ne bo več pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Ta dolžnost naj bi se izpolnila pred prijavo začetka gradnje, sami prijavi začetka gradnje pa investitor priloži dokazilo o tem, da so poravnane obveznosti glede plačila komunalnega prispevka. Le pri spremembi namembnosti, kjer ni prijave začetka gradnje, se dokazilo predloži v postopku izdaje uporabnega dovoljenja. Ostali pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja se ohranjajo.

Deloma so dopolnjene določbe, ki se nanašajo na integralno dovoljenje, saj je praksa pokazala možnost optimizacije tega postopka. Gradbeno dovoljenje za objekt z vplivi na okolje je sedaj jasno poimenovano kot integralno dovoljenje, ki pomeni odločitev o sami gradnji in hkrati ugotovitev, da gradnja ne bo imela pomembnih škodljivih vplivov na okolje. Na željo investitorja se v nekaterih primerih omogoča izvedbo postopka presoje vplivov na okolje za vse prostorsko in funkcionalno povezane objekte v celoti, pri čemer se odobritev gradnje lahko nanaša le na posamičen objekt. Ustrezneje se ureja postopek prevlade javne koristi. Nove so določbe, ki se nanašajo na spremembo integralnega dovoljenja. Po vzoru Zakona o ohranjanju narave se ureja področje sodelovanja nevladnih organizacij in določa pogoje za njihov vstop v postopek izdaje integralnega dovoljenja.

Ohranja se zahteva po zakoličenju objekta, pri čemer se ta izvede na podlagi dokumentacije za izvedbo in ne (kot do sedaj) gradbenega dovoljenja, saj so glede same izvedbe gradnje dopustna tudi manjša odstopanja. Za manjša odstopanja, se poleg dosedanjih meril, dodatno določa možno spreminjanje kote stavbe, omejuje se premik objekta po parceli ter prepoveduje spreminjanje gradbene parcele.

Predlog GZ-1 natančneje opredeljuje prijavo začetka gradnje in potrebne dokumente, ki se prilagajajo glede na vrsto gradnje, ter določa obvezne dopolnitve prijave v primeru spremembe nadzornika ali dokumentacije. Bolj natančno se določa obveznost ureditve in označitve gradbišča ter dokumentacije, ki mora biti v času izvajanja gradnje objekta dostopna na gradbišču.

Predlog GZ-1 prav tako bistveno ne spreminja postopka pridobivanja uporabnega dovoljenja, le odpravlja zaznane težave. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja lahko vloži tudi druga oseba (npr. izvajalec), če investitor tega ne izvede v osmih dneh po dokončanju gradnje. Omogoča se pridobivanje uporabnega dovoljenja za enostanovanjske hiše na lažji in cenejši način. Prav tako se omogoča pridobivanje samo uporabnega dovoljenja za objekte, ki so bili pred letom 1998 zgrajeni z gradbenim dovoljenjem, a brez uporabnega dovoljenja.

Inšpekcijsko ukrepanje se deloma dopolnjuje. Na novo se določi pristojnost gradbenega ali drugega pristojnega inšpektorja v primeru, če se gradnja ne izvaja v skladu z dokumentacijo za izvedbo gradnje ali če so se dela začela izvajati po roku, ki je določen za začetek del, če gre za naravno ali drugo nesrečo.

Na novo predlog GZ-1 ureja postopek v zvezi z odlogom izvržbe, s katerim se sledi odločbi

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. Spremembe 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). Omogoči se tudi odlog izvršbe v primeru javnega interesa zaradi neposredne nevarnosti za življenje in zdravje ljudi, če bi se zaradi inšpekcijskega ukrepa dejavnost v nelegalnem objektu prenehala opravljati ali bi objekt prenehel obratovati. Javni interes ugotovi vlada na predlog ministra, v katerega delovno področje spada objekt po namenu.

Ohranjajo se posebne prepovedi. Po predlogu GZ-1 bodo morali upravljavci, notarji, in druge osebe javnega in zasebnega prava po uradni dolžnosti pri izdaji dovoljenj, soglasij, pri vpisih in sklepanju pravnih poslov paziti le na prepovedi, ki jih je izrekel inšpektor kot del inšpekcijskega ukrepa in so vpisane v zemljiško knjigo. Stranko pa bodo dolžni opozoriti na posledice, če gradbenega dovoljenja ne bo predložila.

Kazenske določbe se uskladijo z natančneje določenimi nalogami posameznih deležnikov v postopku gradnje.

Ohranjajo ter deloma dopolnjujejo se določbe, ki se nanašajo na legalizacijo in sicer tako, da se omogoči legalizacija tudi za dele objekta. Hkrati je jasno določeno, da mora biti nelegalen objekt dokončan, da je mogoče izdati odločbo o legalizaciji, ki se šteje za uporabno dovoljenje. Omogoča se lažje pridobivanje dovoljenja za objekt daljšega obstoja (za objekte, ki so bili zgrajeni pred 1.1.1998 v skladu z gradbenim dovoljenjem) ter vzpostavlja pravna fikcija izdanega uporabnega dovoljenja za vse enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene v skladu z gradbenim dovoljenjem pred 1.6.2018 in so ustrezno evidentirane.