



Kaj prinaša prenovljeni Gradbeni zakon?

Novi Gradbeni zakon, ki je začel veljati konec preteklega leta, uporabljati pa ga bomo začeli 1. junija 2022, prinaša precej sprememb zlasti na področju pridobivanja uporabnih dovoljenj in legalizacij že izvedenih gradenj.



Novi zakon poenostavlja postopke

Zakon prinaša določene novosti oziroma poenostavitve v postopku redne pridobitve gradbenega dovoljenja. Na primer, možnost začetka gradnje na lastno odgovornost po dokončnosti (in ne več pravnomočnosti) gradbenega dovoljenja ter manjšo rekonstrukcijo, ki presega vzdrževalna dela (npr. prizidava zunanjega stopnišča ali vgradnja dvigala), brez gradbenega dovoljenja, le na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka (npr. inženirja gradbeništva ali arhitekta).

Po novem bodo imeli podjetniki možnost postavitve začasnega skladiščnega objekta ob obstoječih proizvodnih objektih za največ tri leta, prav tako brez gradbenega dovoljenja, in sicer zgolj na podlagi prijave začetka gradnje. Seveda pod pogojem, da bo objekt v montažni izvedbi ali objekt proizvod, medtem pa si bo lahko podjetje za tovrsten objekt pridobilo gradbeno dovoljenje. V zvezi z začasnimi skladiščnimi objekti je pomembno poudariti še eno prednost, ki jo prinaša novela zakona. Za vse tovrstne obstoječe objekte, ki bodo postavljeni do 1. 6. 2022 in zanje ni bilo izdano gradbeno dovoljenje, od tega dne začne teči triletni rok za pridobitev le-tega.

Med spremembami pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja je za bodoče investitorje pomembna še ena novost. Plačilo komunalnega prispevka ni več pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, kot to določa sedanja ureditev. Po novem lahko investitor od 1. 1. 2024 zaprosi za odmero komunalnega prispevka tako rekoč tik pred prijavo začetka gradnje.

Gradbeno dovoljenje za odstranitev objekta in prijava začetka gradnje

Med novostmi je zakonska določba, da je treba pridobiti gradbeno dovoljenje tudi za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot meter. Gradbeno dovoljenje za ta namen doslej ni bilo potrebno. Za vse ostale odstranitve tovrstnih objektov bo še naprej zadoščala prijava začetka gradnje.

Bistvena novost za investitorje enostavnih stavb (npr. nadstrešnic, garaž, drvarnic, lop ipd., s površino največ 20 m² in višino ter nosilnim razponom največ 4 m) in za postavitev začasnih skladiščnih objektov je obveznost, da morajo prijaviti začetek gradnje na pristojni občini in ne na upravni enoti. Za vse ostale prijave začetka gradnje smo pristojne upravne enote.

Do uporabnega dovoljenja brez fasade

Na podlagi dosedanjih izkušenj s strankami in njihovih povratnih informacij menimo, da bodo na največje odobravanje gotovo naletele novosti, povezane s pridobivanjem uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe. Namesto dokazila o zanesljivosti objekta bo treba po novem poleg projektne dokumentacije izvedenih del predložiti le izjavo nadzornika in vodje nadzora, da so dela končana v skladu z gradbenim dovoljenjem in da objekt izpolnjuje bistvene zahteve. Ob tem je pomembna še ugodnost, lahko ji rečemo še eno darilo zakonodajalca, ki se nanaša na izjavo nadzornika. Ta bo lahko predložena tudi v primeru, ko stavba (sploh) ne bo imela izvedenega toplotnega ovoja (fasade). V takih primerih bo moral investitor opraviti zahtevana dela vsaj v treh letih po izdaji uporabnega dovoljenja. Ker pridobitev uporabnega dovoljenja še vedno ostaja pogoj za pridobitev hišne številke, ta pa je po veljavni zakonodaji pogoj za prijavo stalnega prebivališča, je možnost vselitve v novozgrajeni objekt vsekakor ena izmed rešitev za vse tiste, ki se pri urejanju stanovanjskega vprašanja srečujejo s tovrstno problematiko.

Uporabno dovoljenje za hiše, ki so bile zgrajene pred 1. 6. 2018

Ena izmed največjih ugodnosti novega Gradbenega zakona je zagotovo predpostavka, *pravna domneva (fikcija)* izdanega uporabnega dovoljenja za vse enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja pred 1. 6. 2018, kar mora z izjavo potrditi pooblaščen strokovnjak. Stavba mora biti vpisana v kataster nepremičnin. Na zahtevo lastnika objekta bo upravna enota izdala odločbo, da ima stavba uporabno dovoljenje po samem zakonu.

Podobno velja za obstoječe objekte daljšega obstoja, ki so zgrajeni pred 1. 1. 2005 skladno z gradbenim dovoljenjem. Za takšne objekte ali dele objekta se na zahtevo investitorja ali lastnika objekta izda uporabno dovoljenje pod pogojem, da je le-ta vpisan v kataster nepremičnin. Zahtevi mora biti priložena izjava pooblaščenega strokovnjaka ter dokazilo, da je objekt izveden skladno z gradbenim dovoljenjem (za tovrsten objekt ne sme biti izrečen inšpekcijski ukrep v zvezi z nevarno gradnjo).

Novosti na področju legalizacije

Določbe o pogojih in postopkih tako imenovanih »izrednih« legalizacij ostajajo glede pravic in obveznosti lastnikov obstoječih nelegalnih objektov v osnovi enake. Uvajajo se dodatne možnosti za vse tiste primere, ki po trenutno veljavnem Gradbenem zakonu nimajo pravne podlage. Tako bo po novem mogoče legalizirati tudi del nelegalnega objekta, ki se ga lahko jasno loči od njegovega legalnega dela. Izdaja odločbe o legalizaciji bo po novem mogoča le za del objekta. Objekt oz. del objekta mora biti zgrajen do 17. 11. 2017, vsaj do faze grobih gradbenih del. Zahtevo bo treba vložiti na upravni enoti do 1. 6. 2027, torej v roku 5 let od začetka uporabe novega zakona. Med pogoji so še dokončanost objekta do izdaje dovoljenja, zagotovljenost minimalne komunalne oskrbe objekta, mnenja pristojnih mnenjedajalcev (občina, državni organ ali nosilec javnega pooblastila izda mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja), plačan komunalni prispevek, nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo ter vpis stavbe v kataster nepremičnin. Zahtevi se priloži še izredno poenostavljena dokumentacija za legalizacijo.

Za objekte ali dele objekta po obeh opisanih vrstah izrednih legalizacij (tako za tiste, ki imajo odločbo o legalizaciji kot za objekte daljšega obstoja) se šteje, da niso nelegalni ali neskladni in da imajo uporabno dovoljenje po zakonu.

Še bolj kot opisana vrsta legalizacije, je za lastnike ugodna in enostavna legalizacija objektov daljšega obstoja. Z novim zakonom je časovnica izgradnje tovrstnih objektov prestavljena bližje v sedanost, in sicer iz leta 1998 na 2005, kar pomeni, da bodo lahko objekte legalizirali vsi tisti, ki po sedANJI ureditvi tega pogoja niso izpolnjevali. Pred izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja bo potrebno plačati še komunalni prispevek in nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo ter predložiti posnetek obstoječega stanja in elaborat za vpis v kataster nepremičnin, če objekt še nima vpisa. Zaradi poenostavljenosti postopka in ohlapnih pogojev, ima dovoljenje za objekt daljšega obstoja pogojno veljavnost, kar pomeni, da se lahko izjemoma, če je to nujno potrebno zaradi varovanja javnega interesa, razveljavi na zahtevo vlade ali občine, brez odškodninske odgovornosti.

Za zaključek poudarjamo, da obstoječe normativne rešitve omogočajo, da se investitorjem s pričetkom uporabe novega Gradbenega zakona nabor ugodnosti širi, pri čemer se jim pravice po sedaj veljavnem zakonu ne ukinjajo. Novi zakon namreč izrecno določa, da se bodo lahko (na izrecno željo investitorjev), postopki, ki bodo v teku pred 1. 6. 2022, končali po določbah novega zakona.

Simona Stanter