

Maribor, 4.11.2016

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48
1000 Ljubljana

gp.mop@gov.si

Zadeva: **Pripombe in stališča Skupnosti občin Slovenije na predlog Gradbenega zakona**

Spoštovani!

Skupnost občin Slovenije podaja stališče na predlog Gradbenega zakona, ki je bil dan v javno obravnavo in medresorsko razpravo s strani Ministrstva za okolje in prostor (EVA 2015-2550-0004). Komisija za občinsko inšpekcijsko službo pri SOS je dne 19.10.2016 obravnavala predlog gradbenega zakona, ter po pregledu novega predloga ugotovila, da pripravljavec ni dosledno upošteval podanih pripomb občinskih inšpektorjev na vsebino prejšnjega predloga (besedilo november 2015). V nadaljevanju podajamo splošne pripombe in pripombe po posameznih členih predloga gradbenega zakona, ki jih je oblikovala strokovna komisija SOS.

SPLOŠNE PRIPOMBE:

★ **Predlog Gradbenega zakona je v nasprotju z Ustavo RS, Zakonom o lokalni samoupravi in Evropsko listino o lokalni samoupravi**

Strinjamo se, da je treba najti rešitve za ureditev nadzora nad gradnjami enostavnih objektov, vendar predviden način ni primeren. Zato posebej opozarjamo, da gre pri rešitvi kot jo predvideva predlog zakona (prenos nalog na občinske službe, dvotirnost nadzora) za neskladje z določbami Ustave Republike Slovenije, z Zakonom o lokalni samoupravi in Evropsko listino o lokalni samoupravi.

Ustava RS v 140. členu določa, da mora država v kolikor prenese opravljanje posameznih nalog na lokalne skupnosti (v izvorno pristojnost) zagotoviti tudi potrebna sredstva, predlog zakona pa niti ne predvideva negativnih finančnih učinkov za občine, čeprav temu ni tako.

Prav tako bi opozorili na 14. člen Ustave RS (enakost pred zakonom), ki določa, da so vsi pred zakonom enaki. Glede na predlog zakona, bo o enaki zadevi, ki bo lahko v pristojnosti ali gradbenega inšpektorja ali občinskega inšpektorja, odločal različni drugo-stopenjski organ tj. pri zadevah, ki jih bo obravnaval gradbeni inšpektor bo odločal minister, pri zadevah občinskih inšpektorjev pa župan.

Na tem mestu se poraja tudi vprašanje kdo bo odločal v primeru izločitvenih razlogov po 35. členu ZUP-a (npr. v manjših občinah zaradi sorodstvene vezi).

★ **Opredelitve v predlogu gradbenega zakona glede finančnih posledic so zavajajoče, saj ne predvidevajo negativnih finančnih posledic za občine.**

Opozorili bi, da se predvideva dodaten kader le za delo gradbene inšpekcije in upravnih enot, ne pa za občinske inšpektorje, čeprav se po novem zakonu prvimi naloge odvezemajo, na druge pa prehajajo nove dodatne naloge in obveznosti.

Torej ne le, da se za delo občinskih inšpektorjev ne predvideva dodatnega kadra, torej občine bi naj izvajale dodatne naloge z obstoječim kadrom, pač pa se tudi pričakuje, da se bodo občinske nadzorne službe financirale s prilivi iz naslova izrečenih glob na podlagi novega zakona. Glede na to izhodišče se sprašujemo ali predlagatelj resnično predlaga, da bi v prihodnje finančni plani občin pri načrtovanju zaposlovanj temeljili na planiranih kršitvah občanov. Po drugi strani med pojasnili predlagatelj navaja, da bi naj nova ureditev zmanjšala število kršitev, kar bi pomenilo, da bi se zmanjšala tudi finančna sredstva pridobljena iz naslova glob.

Prav tako je kontradiktorno, da glede na to, da se bi naj število nelegalnih gradenj zmanjšalo (trditve ministrstva), da se na drugi strani predvideva povečanje števila gradbenih inšpektorjev.

Posebej bi izpostavili, da namen glob ni financiranje dela inšpektorjev, kot tudi namen inšpekcije ni izrekanje glob, temveč vzpostavitev reda, usmerjanje in opozarjanje pri kršitvah.

★ **Predstavljena statistika je netočna in zavajajoča.**

Opozorili bi, da so statistike v obrazložitvah zakona netočne in zavajajoče. Pričakovano povečanje dohodkov vseh občin kot predvideva zakon, v letu 2018 znaša 128.872.000 eurov, kar je zelo vprašljivo. Prav tako izračuni glede obsega nalog, ki bi jih naj opravil zaposleni niso realni. Na tem mestu bi ponovno tudi opomnili glede nadzora nad enostavnimi objekti ter izračunom, da je teh objektov po podatkih inšpekcije 5 % vseh inšpekcijskih zadev. Potrebna je predstavitev analize izračunov in statistike.

★ **Predlog Gradbenega zakona je v nasprotju z Zakonom o splošnem upravnem postopku in Zakonom o inšpekcijskem nadzoru.**

Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP) v 18. členu določa, da organ, ki je pristojen za odločanje v posamezni upravni zadevi, sme samo po izrecnem zakonskem pooblastilu odločanje v tej zadevi prenesti na kakšen drug organ ter da se stvarna in krajevna pristojnost ne more spremeniti z dogovorom med strankami, organi oziroma strankami in organi, razen, če zakon drugače določa. V 21. členu nadalje določa, da če bi bila hkrati krajevno pristojna dva ali več stvarno pristojnih organov, je pristojen tisti organ, ki je prvi začel postopek. Ne glede na navedeno pa mora vsak krajevno pristojen organ opraviti na svojem območju tista dejanja postopka, ki jih ni mogoče odlagati. Obenem Zakon o inšpekcijskem nadzoru v 24. členu določa, da mora inšpektor obravnavati prijave, pritožbe, sporočila in druge vloge v zadevah iz svoje pristojnosti. V povezavi z 94. členom predloga zakona, kjer se vodenje inšpekcijskega postopka, izrekanje ukrepov in vročanje inšpekcijskih odločb šteje za nujne ukrepe v javnem interesu v smislu zakona, ki ureja splošni upravni postopek, se postavlja vprašanje skladnosti predloga z obstoječimi predpisi. Obenem iz same vsebine zakona ni razvidno, kje predlagatelj vidi utemeljitev za podan komentar k predlogu, da bo odločitev za

opravljanje nalog občinskih inšpekcijskih služb diskrecijska pravica občin, zato tako tolmačenje smatramo za zavajajoče. Vsekakor pa predlagana rešitev, po našem mnenju, v ničemer ne bo pripomogla k jasnejši, učinkovitejši in preglednejši ureditvi, vsekakor pa ne bo pripomogla k višanju nivoja komunikacije med upravo in njihovimi uporabniki ter k pravni varnosti občanov.

★ **Predlog Gradbenega zakona je v nasprotju s 155. členom Ustave RS.**

Posebej bi opozorili, da se s predlaganim zakonom retroaktivno ureja zadeve za nazaj. Nadzor nad enostavnimi objekti, ki je bil do sedaj v pristojnosti nadzora državnih gradbenih inšpektorjev, se z dikcijo 88. člena predloga (nadzor tudi nad že zgrajenimi enostavnimi objekti) prenaša v pristojnost občinske inšpekcije. Navedeno je neskladno s 155. členom Ustave RS (prepoved povratne veljave pravnih aktov), ki posebej določa, da zakoni, drugi predpisi in splošni akti ne morejo imeti učinka za nazaj, razen v določenih primerih. Iz navedenih razlogov mora v vsakem primeru zadeve obravnavati organ, ki je bil za to pristojen do sprejetja novega zakona.

PRIPOMBE PO ČLENIH PREDLOGA GZ (odstavek/člen):

• **5. člen (gradnja brez gradbenega dovoljenja)**

(1/5) Za gradnjo enostavnega objekta, vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja in prijaviti začetka gradnje. Gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje nista potrebna tudi za objekte, ki so namenjeni prireditvam ali sezonski ponudbi, ki se lahko večkrat sestavijo in razstavijo na mestu samem in se izvedejo samo za namen in čas prireditve ali v času sezone (v nadaljnjem besedilu: začasni objekti).

*(4/5) Gradnja brez gradbenega dovoljenja se ne sme izvajati v nasprotju s prostorskim aktom ali drugimi predpisi občine in v nasprotju z gradbenimi in drugimi predpisi. Če to določajo posebni predpisi, je treba pred začetkom gradnje iz prejšnjega stavka pridobiti tudi **soglasja, dovoljenja in druge oblike odobritve**.*

Pripomba:

Ker za enostavne objekte upravno dovoljenje ni potrebno, pristojni inšpektor ne bo nadziral nekaj, kar je jasno napisano in določeno, pač pa bo preverjal skladnost izvedenih del s celo vrsto drugih predpisov (kakor predlog navaja prostorskih aktov in drugih občinskih predpisov – glej 8., 11. in 88. člen), kar posledično pomeni, da se bo za te objekte pristojni inšpektor znašel pravzaprav v dosedanji vlogi upravnih enot, ki presojuje pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja. **S predlagano rešitvijo se glede na navedeno ne strinjamo.**

• **8. člen (stvarna pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzorstva)**

(2/8) Inšpekcijsko nadzorstvo nad gradnjo ali nad že izvedenimi objekti, za katere po tem zakonu ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, v delu, ki se nanaša na upoštevanje določb prostorskih aktov in drugih predpisov občine, poleg gradbenih inšpektorjev v okviru izvirne pristojnosti občine opravljajo tudi občinski inšpektorji občine ali skupni občinski inšpektorji, ki delujejo v okviru skupne občinske uprave (v nadaljnjem besedilu: občinski inšpektorji), na katere območju se gradnja izvaja ali na katerem je objekt izveden.

K 8. členu:

Inšpekcijsko nadzorstvo nad gradnjo objektov, za katere po tem zakonu ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, v delu, ki se nanaša na upoštevanje določb prostorskih aktov in drugih predpisov občine, je po novem določena kot izvirna pristojnost občine, ki se izvaja vzporedno z nadzorom gradbene inšpekcije, po vzoru dvotirnosti nadzora pri redarski službi. Argument za takšno odločitev je zlasti možnost učinkovitejšega ukrepanja na lokalnem nivoju, možnost financiranja občin iz glob

in nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, ki v primeru izvedenega občinskega nadzora in ukrepanja skladu z določbo 98. člena tega zakona v celoti pripade občini, dejstvo, da gre po vsebini naloge skladno z ustavo in predpisi o lokalni samoupravi za naloge, ki nedvomno sodijo v okvir izvirne pristojnosti občine in dejstvo, da gradbeni inšpektorat zaradi velikega pripada drugih zadev, ki se glede na protokol določanja prioritet pri obravnavi prijav in zadev uvrščajo višje, naloge nadzora nad temi objekti oziroma gradnjami, sam ne zmore opravljati učinkovito. S takšno rešitvijo je omogočeno, da bodo tiste občine, ki imajo zagotovljene ustrezne kadre in so že ali pa še bodo organizirane na način, ki bo omogočal učinkovit nadzor v tem delu (npr. skupne občinske uprave), ta nadzor izvedle same in ukrepale v skladu s svojimi pooblastili, s tem pa bo vsaj v občinah, kjer bo ta nadzor deloval, bistveno razbremenjena tudi gradbena inšpekcija. Takšen način regulacije tudi omogoča uresničitev pobud nekaterih občin (zlasti mestnih občin), naj se jim zaradi učinkovitega varovanja javnega interesa na tem področju poveri tovrstne naloge.

Glede na ureditev občinskega redarstva, ki temelji na podobnem konceptu dvotirnega nadzora in ki je zaživela, je pričakovati, da bo v marsikateri občini zaživela tudi predlagana ureditev.

- **11. člen (investitor)**

(1/11) Investitorjeve obveznosti po tem zakonu so, da:

- pri gradnji, za katero ni predpisano gradbeno dovoljenje po tem zakonu, zagotovi njegovo skladnost z določbami prostorskega akta ali pravili zakona, ki ureja urejanje prostora, skladnost z gradbenimi in drugimi predpisi ter pridobi soglasja, če je to določeno z drugimi predpisi,

Pripomba:

Glede na vsebino tega člena želimo opozoriti, da taka ureditev pomeni prenos pristojnosti z države na občine, kar je razvidno tudi iz obrazložitve vsebine člena («.....po novem določena kot izvirna pristojnost občine, ki se izvaja vzporedno z nadzorom gradbene inšpekcije, po vzoru dvotirnosti nadzora pri redarski službi. ...»), za kar pa občine nimajo niti kadra, niti dodatnih sredstev za zagotovitev le-tega, ob tem, da država, kot je iz obrazložitve razvidno, za izvajanje prenesenih nalog ne namerava zagotoviti nobenih sredstev. Nasprotno, s podanimi statističnimi podatki pripravljavec želi prikazati, da gre za majhno število zadev, to je 5% vseh zadev, iz katerih pa bodo imele občine pozitivne finančne učinke. Če bi bilo teh zadev resnično le tako majhen delež je težko razumeti količino vloženih naporov v prenos nalog, prav tako se postavlja vprašanje zakaj država ne zaposli sama potreben kader, če smatra, da bo vodenje teh postopkov pomenilo znatni finančni priliv sredstev.

S tako dikcijo člena se v nadzor občinskih inšpekcij prenaša nadzor nad novimi, kot tudi že zgrajenimi, enostavnimi objekti. Glede na dejstvo, da se je ob prejšnjih predlogih zakona zelo poudarjalo, da gradbena inšpekcija zaradi ogromnega števila prijav nelegalnih ali neskladnih gradenj objektov, ki spadajo pod enostavne, tega pripada nikakor ne more obvladati (po podatkih cca 70% vseh prijav), po prikazani statistiki v obrazložitvi k sedanjemu predlogu pa je naveden podatek, da je med obravnavanimi gradnjami gradbene inšpekcije le 5% objektov enostavne gradnje, lahko sklepamo, da gradbena inšpekcija nadzorov teh objektov že daljše obdobje sploh ne izvaja. To pomeni, da bodo ob takem prenosu občinske inšpekcije dobile nešteven pripad zadev, poleg števila pa je enako problematično tudi ugotavljanje pogojev za tako gradnjo za nazaj. 123. člen namreč določa, da je vsako enostavno gradnjo potrebno presojati po, v tem členu navedenih, kriterijih. Dodaten problem, ki bi se ob taki ureditvi pojavil je, da bi občinski inšpektorji nujno morali dobiti vpogled v evidence postopkov gradbene inšpekcije, ker se bo v praksi prav gotovo pripetilo, da bo prijavitelj, ki ni bil zadovoljen z ukrepanjem gradbene inšpekcije prijavo ponovno naslovil na občinsko inšpekcijo, ki bo brez ustreznih evidenc o zadevi odločala ponovno.

- **51. člen (dovoljenje za objekte daljšega obstoja)**

(1/51) Če je objekt v celoti ali pretežno v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti obstajal na istem mestu brez predpisanih dovoljenj več kot 20 let in je v primeru, da gre za stavbo, evidentiran v katastru stavb ali v primeru, da gre za objekt gospodarske javne infrastrukture, evidentiran v katastru

gospodarske javne infrastrukture, se lahko na zahtevo stranke izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja, če je zahtevi priložen:

- geodetski posnetek obstoječega stanja,

- če v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske, stvarne ali druge obligacijske pravice,

ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje gradnje na nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja: dokazilo iz 3. točke drugega odstavka 35. člena ali dokazilo iz tretjega odstavka 35. člena tega zakona in - dokazilo o daljšem obstoju objekta.

- **52. člen (začasno dovoljenje v posebnih primerih)**

(1/52) V primeru nelegalne in neskladne gradnje in v primeru neskladne uporabe objekta, za katero ni mogoče pridobiti dovoljenj po tem zakonu, lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve na zahtevo investitorja ali lastnika objekta izda začasno dovoljenje in sicer, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da gre za stanovanjsko stavbo, v kateri je najmanj pet let pred vložitvijo zahteve prijavljeno stalno prebivališče oseb, ki nimajo v lasti in posesti drugega primerne stanovanja po merilih, zakona, ki ureja področje stanovanj,

- da se v objektu najmanj pet let pred vložitvijo zahteve neprekinjeno opravlja gospodarska dejavnost in bi zaradi izvršitve inšpekcijskega ukrepa inšpekcijskemu zavezancu grozila hujša gospodarska škoda ali bi izvršitev inšpekcijskega postopka pomenila neposreden razlog za odpuščanje delavcev, pri čemer se za hujšo gospodarsko škodo šteje povzročitev trajne nelikvidnosti ali izguba edinega vira pridobivanja dohodkov in sredstev za preživljanje, ali

- da je bila za potrebe pridobitve dovoljenj po tem zakonu vložena pobuda za spremembo prostorskega akta, ki jo je občina že vključila v postopek sprememb prostorskega akta in se je pisno opredelila, da jo bo upoštevala pri naslednjih spremembah ali da je bila pri občini vložena zahteva za manjša odstopanja od prostorskega akta.

Pripomba:

Že ob prejšnjem predlogu smo opozorili, da s tako ureditvijo izvajamo prikrito legalizacijo nelegalnih in neskladnih gradenj ter da to pomeni izrazito neenako obravnavo državljanov. Lastniki objektov, ki so gradili neskladno z predpisi ali ki niti naknadno niso izpeljali ustreznih postopkov za legalizacijo, bodo na tak način predpisanih »odpustkov nagrajeni« glede na državljane, ki veljavne predpise spoštujejo, kar pa je izrazito neprimerno sporočilo državljanom.

- **64. člen (obveznost zakoličenja objekta)**

(1/64) Pred začetkom gradnje novega zahtevnega in manj zahtevnega objekta mora investitor oziroma v njegovem imenu nadzorni inženir poskrbeti za zakoličenje objekta, ki se izvede v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju in projektu za izvedbo, če je predpisan.

K 64. členu:

Zakoličenje objekta je v 3. členu zakona definirano kot fizičen prenos tlorisa zunanje oboda načrtovanega objekta na teren. Gre torej za pomembno dejanje, ki terja veliko natančnost, saj imajo napake pri zakoličenju lahko za posledico neskladno gradnjo. Samo če je odstopanje izvedeno znotraj dopustnih zakonskih odstopanj, investitorju ni treba pridobivati novega gradbenega dovoljenja, večja odstopanja, do katerih lahko pride tudi zaradi okoliščin, ki nastanejo pri zakoličenju, pa terjajo novo gradbeno dovoljenje.

Zakoličenje je kot obvezno predpisano samo v primeru gradnje novega zahtevnega in manj zahtevnega objekta, zaradi njegove gradbenotehnične nezahtevnosti pa ni predpisano tudi pri nezahtevnih objektih, še manj pa pri enostavnih objektih, vzdrževalnih delih, manjših rekonstrukcijah in drugih posegih, ki se dovoljujejo, kot je sprememba namembnosti, saj v teh primerih to ni niti smiselno niti potrebno in za nalaganje takšnih stroškov investitorju ni nobene utemeljene argumentacije. Za zakoličenje mora poskrbeti investitor ali v njegovem imenu nadzorni inženir, če to obveznost opredelita v pogodbi, kar pomeni, da investitor ali v njegovem imenu nadzornik najame ustreznega strokovnjaka za zakoličbo. Ta strokovnjak je običajno geodet, pogosto pa investitor samo izvedbo zakoličenja prepusti tudi izvajalcu, v okviru storitve izvajanja gradnje. V tujini se poleg omenjenih oseb, zlasti pri infrastrukturnih objektih, zakoličenje pogosto prepusti tudi vodji gradnje, ki je običajno inženir. V zvezi s tem je zanimiva dobra praksa v Nemčiji (po HOAI), kjer ima funkcijo izvajanja zakoličbe s strani investitorja imenovani vodja gradnje oz. Bauleiter. Zakoličba se opravi na podlagi podatkov, ki so že sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, zato je pri pripravi PGD z namenom kvalitetne priprave tovrstnih podatkov skoraj vedno potrebno sodelovanje pooblaščenega inženirja geodezije. rav tako je za izvedbo zakoličenja pomemben PZI, ki je še detajlnejši od PGD. Zakon ne predpisuje več zakoličbenega zapisnika, saj zakoličbeni zapisnik v nadaljevanju postopka oziroma v nadaljnjih fazah nima nobene funkcije, zato predstavlja zgolj nepotrebno administrativno oviro. Ni pa izključeno, da se izdelata, če investitor to želi in naroči.

Pripomba:

Za objekte, ki se lahko gradijo brez pridobitve gradbenega dovoljenja, ni predvidena zakoličba objekta, kar pomeni, da pri nadzoru običajno niso jasni odmiki od parcelnih meja (kar že danes predstavlja glavni problemov in seže v področje sosedskih sporov), inšpekcijski nadzor pa bo zaradi tega dolgotrajen in močno otežen.

- **83. člen (naloge in upravičenja inšpektorjev)**

(3/83) Gradbeni inšpektorji pri določanju vrstnega reda obravnave prijav in zadev upoštevajo predvsem stopnjo javnega interesa, fazo izvajanja gradnje, vrsto kršitve, lastnosti in namen objekta.

K 83. členu:

Na pobudo Računskega sodišča in Varuhinje človekovih pravic je uzakonjena pravna podlaga za določanje prioritete oziroma vrstnega reda obravnave prijav in zadev. Kriteriji, po katerih se določa takšen vrstni red, so stopnja javnega interesa, faza izvajanja gradnje, vrsta kršitve, lastnosti in namen objekta. Podrobnejša merila se sprejmejo kot interni akt, ki se upoštevajoč načelo škodnega testa zaradi motenj ali resne ogroženosti delovanju organa, do katere bi lahko prišlo zaradi javnega razkritja teh podatkov, ne objavlja in se tudi ne omogoči dostopanja do teh podatkov na podlagi zahteve za dostop do informacij javnega značaja.

- **94. člen (skrajšani postopek)**

(1/94) Vodenje inšpekcijskega postopka, izrekanje ukrepov in vročanje inšpekcijskih odločb se šteje za nujne ukrepe v javnem interesu v smislu zakona, ki ureja splošni upravni postopek, zato se odločba lahko izda v skrajšanem postopku brez zaslišanja strank in se lahko izda ustno.

K 94. členu:

V zakonu je dana možnost skrajšanega postopka, kar sicer ureja že Zakon o splošnem upravnem postopku. Omogoča tudi izdajo ustne odločbe, kadar gre za nujni ukrep v javnem interesu, torej v primerih, če bi bilo ogroženo zdravje in življenje ljudi, javni red in mir, javna varnost ali premoženje večje vrednosti.

Pripomba:

Predlog zakona državno in občinsko inšpekcijo postavlja v izrazito neenakopraven položaj. Državni inšpekciji omogoča določanje prioritete glede obravnave zadev, občinski ne. To pomeni, da bo, kljub vzbujanju videza, da bo nadzor nad enostavnimi objekti urejen dvotirno, v praksi temu ne bo tako. Državni inšpektorji bodo nadzor nad enostavnimi objekti postavili na dno prioritete nadzora (kot je razvidno že iz obrazložitve predloga) in ga zato ne bodo izvajali. Ker občinske inšpekcije te zakonske možnosti ne bodo imele, se bodo občani hitro naučili, da bodo prijave glede to vrstnih gradenj vlagali na občinske inšpekcije. Glede na Zakon o splošnem upravnem postopku, po katerem mora organ, ki vlogo prejme in je obravnava v njegovi pristojnosti, to obravnavati, sploh pa v povezavi z določbo 94. člena predloga zakona, bodo občinske službe te postopke dolžne voditi. Razen navedb pripravljavca zakona v obrazložitvi, da se bodo občine lahko odločale za izvajanje nadzora glede na svoje razpoložljive kapacitete, tega sam zakon nikjer ne navaja.

- **84. člen (pogoji za inšpektorje)**

(2/84) Za občinskega inšpektorja je lahko imenovan posameznik, ki ima izobrazbo najmanj ravni 6/2 in najmanj dve leti delovnih izkušenj.

Pripomba:

Določba je v nasprotju z Zakonom o inšpekcijskem nadzoru in katalogom delovnih mest za javne uslužbenke.

- **88. člen (inšpekcijski ukrepi v zvezi z nelegalno gradnjo)**

(1/88) V primeru nelegalne gradnje gradbeni ali občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi ter da se že zgrajeni objekt ali del objekta v določenem roku na stroške inšpekcijskega

zavezanca odstrani, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira objekt, del objekta oziroma zemljišče, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna.

(3/88) Inšpekcijski ukrep iz prvega odstavka tega člena se **smiselno uporablja** tudi:

- pri gradnjah ali izvedenih objektih, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, če so izvedeni v nasprotju s prostorskim aktom ali drugim predpisom občine.

K 88. členu:

Nelegalna gradnja je gradnja, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, pa se le-ta izvaja brez veljavnega gradbenega dovoljenja oziroma je že izvedena, ne da bi bilo gradbeno dovoljenje pridobljeno oziroma je bil objekt izveden v nasprotju s pogoji, ki so določeni v gradbenem dovoljenju in gradnje gradbeno tehnično ni mogoče uskladiti s temi pogoji, in za tako gradnjo ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja (51. člen) ali začasno dovoljenje iz 52. člena zakona. Skladno z obstoječo sodno prakso (npr. sodba Upravnega sodišča I U 222/2013) je nelegalna gradnja tudi vsaka gradnja objekta, ki se bistveno razlikuje od izdanega gradbenega dovoljenja, to pomeni gradnjo, za katero gradbeno dovoljenje ni bilo izdano. V takem primeru je potrebno ukrepati skladno s to določbo. V primeru nelegalne gradnje mora gradbeni inšpektor takoj ustaviti gradnjo objekta in odrediti, da se že zgrajeni objekt ali del objekta odstrani v roku, ki ga določi inšpektor. Rok mora biti primeren glede na letni čas gradnje, glede na zahtevnost objekta, teren in podobno. Ker gre za materialni in ne procesni rok, ga ni mogoče podaljšati. Inšpektor hkrati z odstranitvijo odredi tudi vzpostavitev v prejšnje stanje (če je ta še mogoča in logična), če ni mogoča odredi sanacijo objekta. Pri tem gre npr. za primere, ko je bil objekt odstranjen (bil je star dotrajan objekt) in na novo nelegalno grajen nov. V takem primeru je vzpostavitev v prejšnje stanje (v star dotrajan objekt) nemogoča, zato bi zadoščalo, da inšpektor odredi odstranitvev in npr. ureditev zemljišča.

Če je investitor nelegalno spremenil namembnost objekta, se inšpekcijski ukrepi glasijo na neskladno uporabo objekta in zajemajo prepoved uporabe objekta do pridobitve novega gradbenega dovoljenja.

Prav tako se ti ukrepi izrekajo v primeru nelegalne gradnje daljšega obstoja, če zanjo ni bilo pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja. Uporabljajo se tudi v zvezi z objekti, ki jim je potekla veljavnost izdanega začasnega dovoljenja v posebnih primerih (52. člen zakona).

Prav tako se ti ukrepi uporabljajo tudi v primerih, ko je bilo gradbeno dovoljenje odpravljen ali razveljavljeno zaradi uporabe izrednih pravnih sredstev (npr. obnova postopka, ničnost, ukrepanje po nadzorstveni pravici). Odprava gradbenega dovoljenja bo sicer mogoča le, če bo objekt zgrajen manj od faze izvedenih grobih gradbenih del (zgrajeni temelji, konstrukcija in ostrešje, niso pa izvedene inštalacije, zaključna dela in vgrajeno stavbo pohištvo). Nedopustno je sedanje stališče, da inšpektor ni dolžan ukrepati v primerih, kadar je bilo za objekt izdano gradbeno dovoljenje, ki pa je bilo kasneje odpravljen ali razveljavljeno, ker da gre za legalen objekt. Ne more biti objekt legalen, če nima veljavnega gradbenega dovoljenja.

• **3. člen (pomen izrazov)**

(1/3) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

16. nelegalna gradnja je gradnja, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje in se izvaja ali je že dokončana brez veljavnega gradbenega dovoljenja ali izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, če je gradbeno tehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in zanjo ni pridobljeno dovoljenje za objekt daljšega obstoja iz 51. člena tega zakona ali veljavno začasno dovoljenje v posebnih primerih iz 52. člena tega zakona;

Pripomba:

Kot že zgoraj navedeno smatramo, da dvotirnost nadzora ni smotrna. Poleg že zgoraj opisanih pomislekov, možnost vodenja postopkov zoper neustrezne gradnje enostavnih objektov postavlja pod vprašaj tudi dejstvo, kako bo v takem sistemu zagotovljeno, da za isti objekt ne bosta vodila postopka dva organa, ali iz razloga, ker bo prijavitelj prijavo naslovil na oba pristojna organa ali iz razloga ker bo prijavitelj, po tem ko bo en organ ukrepal oz. zaključil postopek drugače, kot si bi prijavitelj želel, prijavo naslovil še na drugega. Navedeno bi pomenilo hudo kršitev zakonodaje (neskladnost z 129. čl. Zakona o splošnem upravnem postopku), zato bi bilo ob taki ureditvi nujno vzpostaviti enotne evidence postopkov.

Kljub utemeljitvam pripravljavcev zakona, da je predvidena dvotirnost nadzora in sicer istočasni nadzor gradbene inšpekcije in občinske inšpekcije, ter, da bodo pristojnost na svojo pobudo lahko uresničevale tiste občine, ki bodo za to ustrezno organizirane in kadrovske ustrezno zastopane **opozarjamo, da je sporno kako se bodo občine odločile o tem ali bodo izvajale občinski nadzor ali ne oziroma ali se bodo sploh imele možnost odločiti. V tem primeru je namreč vprašljivo, ali se bodo občine, ki že imajo občinske inšpekcijske službe sploh lahko odločile za ne izvajanje nadzora.** Prav tako velja po Zakonu o splošnem upravnem postopku (ZUP), da se upravni postopek začne pred pristojnim organom po

uradni dolžnosti ali na zahtevo stranke, torej če je podana prijava se jo mora obravnavati, v tem delu zakonu pa se predvideva, da je občini ni treba obravnavati oziroma da ji ni potrebno ukrepati (če ni med prioriteta). Opozorili bi tudi na možne zaplete v zvezi z nerešenimi zadevami, saj glede na to, da bi se občina oziroma župan lahko odločila za službo občinske inšpekcije, kaj se bi zgodilo ob menjavi mandata, ko bi bila ta služba ukinjena. Kdo bi bil pristojen za nerešene zadeve?

Obenem smatramo, da vsebina vodenja postopkov po 3. odst. 88. člena ni skladna z vsebino definicije v 16. tč. 1. odst. 3. člena. Po vsebini nalog nadzora in ukrepanja ob graditvi enostavnih objektov, kjer se ugotavlja skladnost s prostorskim aktom ali drugim predpisom občine tudi smatramo, da je vsebina bližje nadzoru skladnosti gradnje z izdanim gradbeni dovoljenjem po 89. členu predloga, kot z nadzorom nad legalnostjo gradnje, kjer gre za nadzor ali je bilo za poseg izdano gradbeno dovoljenje ali ne.

- **95. člen (varstvo kulturne dediščine pri ukrepanju gradbenega inšpektorja)**

(1/95) Pred odreditvijo odstranitve objekta, ki je predmet varstva kulturne dediščine, gradbeni ali občinski inšpektor lahko odredi odstranitev objekta le po predhodnem ogledu in na podlagi soglasja mnenjedajalca, v skladu s predpisi o varstvu kulturne dediščine, razen v primeru nevarne gradnje.

K 95. členu:

V primeru, če mora gradbeni inšpektor ukrepati z odstranitvijo objekta, ki je predmet varstva kulturne dediščine (npr. ker je bilo na takšnem objektu nekaj dodatno izvedeno, rekonstruirano), je odstranitev takšnega objekta mogoča le, če si objekt predhodno ogleda in ob pogoju, da o odstranitvi podana svoje soglasje Zavod za varstvo kulturne dediščine.

Takšno predhodno mnenje pa ni potrebno v primeru, če gre za nevarno gradnjo, ki terja odstranitev, ker nevarnosti tudi z zavarovanjem oziroma vzdrževalnimi deli ni mogoče odpraviti. Jasno pa je, da si mora gradbeni inšpektor tak objekt kot nevarno gradnjo predhodno ogledati, da jo sploh lahko opredeli za nevarno in da ugotovi, da je potrebna njena odstranitev, ker nevarnosti ni mogoče drugače odpraviti.

Pripomba:

Postavlja se vprašanje v katerih primerih je pripravljavec predvidel, da bi bil enostavni objekt lahko predmet varstva kulturne dediščine.

- **96. člen (izvršba inšpekcijskega ukrepa)**

(1/96) Prisilna izvršba inšpekcijskih ukrepov, izdanih v skladu z določbami tega zakona, se opravlja po določbah zakona, ki ureja upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

(2/96) Kadar je z inšpekcijsko odločbo odrejena odstranitev že zgrajenega objekta ali dela objekta, vzpostavitev prejšnjega stanja ali drugačna sanacija objekta, se v odločbi inšpekcijskega zavezanca opozori na to, da se bo v primeru neizpolnitve odrejene obveznosti začel postopek izvršbe nederarne obveznosti, ki se bo opravil po drugih osebah ali s prisilitvijo.

(3/96) Pri izvajanju izvršb po drugi osebi gradbeni inšpektor upošteva stopnja javnega interesa za izvršitev odločb, ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- pravno stanje,
- fizične in druge lastnosti objekta,
- vpliv objekta na ljudi in okolje,
- lega objekta,
- objekti v javni rabi in objekti, v katerih se opravlja dejavnost,
- možnost legalizacije.

(4/96) Pri izvršbi inšpekcijskega ukrepa po drugi osebi se ne uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo zagotavljanje varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih in predpisov, ki urejajo varnost in zdravje pri delu glede zagotavljanja varnostnega načrta, prijave gradbišča in druge dokumentacije in upravnih dejanj po teh predpisih.

(5/96) Za opravljanje izvršbe inšpekcijskih ukrepov in zasegov predmetov po drugi osebi se izberejo izvajalci v skladu z zakonom, ki ureja javna naročila.

(6/96) Pravne in fizične osebe, zoper katere se ne vodi inšpekcijskega postopka, so dolžne inšpektorju ali izvajalcu inšpektorata omogočiti izvršitev ukrepa, izrečenega z inšpekcijsko odločbo. Republika

Slovenija oziroma občina odgovarja za premoženjsko škodo, v kolikor nastane pravnim in fizičnim osebam, ki niso zavezanci, pri izvršitvi predmetnega ukrepa.

- **100. člen (vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa)**

(1/100) Izvršljivo odločbo, s katero se izreče inšpekcijski ukrep v zvezi z nelegalno, neskladno, nevarno gradnjo ali v zvezi z neskladno uporabo objekta skladno z določbami tega zakona, gradbeni ali občinski inšpektor nemudoma pošlje zemljiškotknjižnemu sodišču, to pa po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo izrečenega inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz prejšnjega člena.

(2/100) Sodišče vpiše zaznambo v zemljiški knjigi tudi v primeru, če lastnik zemljišča ali objekta ni isti kot zavezanec v inšpekcijski odločbi, zaznambo pa vpiše pri vseh imetnikih lastninske ali stavbne pravice na nepremičnini.

(3/100) Zaznamba iz prvega odstavka se izbriše iz zemljiške knjige na podlagi obvestila pristojnega inšpektorja, lahko pa tudi na predlog inšpekcijskega zavezanca, če predlogu priloži potrdilo gradbenega inšpektorja o tem, da dovoli izbris zaznambe. **Inšpektor pošlje obvestilo za izbris zaznambe zemljiškotknjižnemu sodišču, to pa po uradni dolžnosti izbriše zaznambo.**

(4/100) **Gradbeni ali občinski inšpektor lahko na zahtevo zavezanca v primeru nelegalne, neskladne ali nevarne gradnje s sklepom dovoli vknjižbo pridobitve posamezne pravice v zemljiško knjigo in sicer v primeru, kadar vpisana zaznamba prepovedi onemogoča vknjižbo, katere namen je legalizacija.**

K 100. členu:

Zaradi potrebe po publicitetnem učinku izdane inšpekcijske odločbe je tako kot v ZGO-1 predviden vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa v zemljiški knjigi in sicer v primeru najpogostejših in najbolj bistvenih kršitev zakona, to je pri nelegalni, neskladni, nevarni gradnji ali v zvezi z neskladno uporabo objekta. Ob izvajanju zakona se je namreč v več primerih (dedičev ali kupcev nepremičnin, torej tretjih oseb), ki niso bili seznanjeni s tem, da je bil konkreten objekt nezakonito zgrajen pokazalo, da je instrument zaznambe inšpekcijskega ukrepa še naprej nujen predvsem zaradi varstva kupcev nepremičnin in drugih tretjih oseb, ki bi v zemljiški knjigi z namenom sklepanja pravnih poslov v zvezi s to nepremičnino želeli preveriti njeno pravno stanje. Seveda je treba ob tem opozoriti na to, da obveznost vpisa v zemljiško knjigo nastane šele z izdajo inšpekcijske odločbe, kar pomeni, da pri domnevno nezakonitih objektih, v zvezi s katerimi inšpekcijski postopek šele teče ali nezakonitih objektih, ki sploh niso bili predmet inšpekcijskega postopka, takšnega vpisa v zemljiški knjigi ne bo. Zato je še toliko bolj pomembno, da kupci in druge tretje osebe, ki sklepajo vse pravne posle, ki se nanašajo na objekte, pred sklenitvijo pravnega posla zelo natančno preverijo pravno stanje nepremičnine in da se torej ne zanašajo samo na vpise v zemljiški knjigi. Zato je smiselno zahtevati tudi dokumentacijo, ki se nanaša na izdano gradbeno in uporabno dovoljenje, obenem pa (po možnosti s pomočjo strokovnjaka) preveriti tudi njeno vsebino in jo primerjati z izvedenim dejanskim stanjem.

Zaznamba se vpisuje pri nepremičnini, na katero se odločba nanaša, pri tem pa je lahko lastnikov te nepremičnine poleg inšpekcijskega zavezanca več ali pa inšpekcijski zavezanec celo ni lastnih nepremičnine. Zaznamba se v tem primeru vpiše pri vseh imetnikih lastninske pravice, pa tudi pri imetnikih stavbne pravice na nepremičnini. To je tudi pravilo v drugih evropskih državah, kjer je odgovornost lastnika(-ov) nepremičnine dosledno izpeljana celo tako, da je lastnik celo vedno inšpekcijski zavezanec, in se zato investitorja sploh ne ugotavlja. To pomeni, da je lastnina določeno breme, ki vključuje tudi skrb in nadzor nad nepremičnino ter pravočasno uveljavljanje ustreznega, zlasti sodnega pravnega varstva v primeru nezakonitega poseganja vanjo (npr. gradnja na tujem zemljišču).

Predlog zakona na novo rešuje tudi vprašanje izbrisa iz zemljiške knjige, pri čemer bolj jasno določa, da se izbris izvede na podlagi samega obvestila inšpektorja ali pa na predlog inšpekcijskega zavezanca s potrdilom gradbenega inšpektorja o tem, da dovoli izbris zaznambe. Zemljiška knjiga se torej z ugotavljanjem, ali je inšpekcijski ukrep izveden, ne ukvarja, temveč na podlagi navedenih dokumentov avtomatično in po uradni dolžnosti izbriše zaznambo.

Ker so že veljavni zakon za nelegalne, neskladne in nevarne gradnje uzakonjene posebne prepovedi, med drugim tudi sklepanje pravnih poslov in vpisi ali spremembe vpisov v zemljiški knjigi, je v praksi prihajalo do neživljenjske situacije, ko je lastnik nezakonite gradnje le – to poskušal legalizirati oziroma zanjo pridobiti gradbeno dovoljenje, pa tega ni mogel storiti, ker ni razpolagal z dokazilom o pravici graditi (lastninska, stvarna ali obligacijska pravica, ki daje pravico do gradnje na nepremičnini). Pridobitev te pravice, ki nastane samo z vpisom v zemljiško knjigo, je bila namreč zaradi posebnih prepovedi sklepanja pravnih poslov in vpisov v zemljiško knjigo v tem primeru onemogočena. S tem namenom predlog zakona predvideva možnost, da gradbeni inšpektor za potrebe legalizacije objekta dovoli vpis konkretne pravice v zemljiško knjigo, s tem pa omogoči pridobitev gradbenega dovoljenja in posredno izvršitev inšpekcijskega ukrepa. S tem se tudi realizira šesti odstavek 99. člena, ki določa, da posebne prepovedi ne veljajo, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve izrečenih inšpekcijskih ukrepov ali zaradi pridobitve dovoljenj in drugih predpisanih dejanj po tem zakonu.

- **101. člen (zaseg predmetov)**

(1/101) **Gradbeni ali občinski inšpektor lahko zaseže gradbene proizvode, material, orodje, strojni park, stroje, gradbeno mehanizacijo in druge predmete, ki so bili uporabljeni za prekršek, namenjeni za prekršek ali pa so s prekrškom nastali, če so storilčeva last ali če z njimi razpolaga pravna oseba, ki je storila prekršek, kakor tudi, če niso storilčeva last ali z njimi ne razpolaga pravna oseba, ki je storila prekršek, če to terjajo splošna varnost, varovanje življenja in zdravja ljudi, varstvo okolja ali ohranjanje narave.**

(2/101) Gradbeni ali občinski inšpektor osebi, ki se ji predmeti zasežejo, **izda potrdilo o zaseženih predmetih, ki vsebuje natančni popis vseh predmetov po vrsti, količini, posebnih lastnostih in označbi ter kje so bili ti predmeti najdeni.**

(3/101) Gradbeni ali občinski inšpektor zasežene predmete takoj odda sodišču, ki je pristojno za vodenje postopka o prekršku, sodišče pa mora zasežene predmete takoj sprejeti ter izdati odredbo o zasegu predmetov.

(4/101) Hkrati z oddajo zaseženih predmetov mora gradbeni ali občinski inšpektor pri sodišču, pristojnem za vodenje postopka o prekršku, vložiti tudi obdolžilni predlog, kateremu priloži izvod potrdila o zasegu predmetov.

(5/101) Do izdaje odredbe o zasegu predmetov gradbeni ali občinski inšpektor zasežene predmete hrani kot dober gospodar.

(6/101) Zaseženi predmeti se vrnejo, če inšpekcijski zavezanec sam izvrši inšpekcijski ukrep ali če se inšpekcijski ukrep izvrši po drugi osebi.

(7/101) Zaseženi predmeti, ki so v lasti inšpekcijskega zavezanca, se lahko odvzamejo, če inšpekcijski zavezanec ne poravnava stroškov izvršbe, izvedene po drugi osebi, denarnih kazni, glob in drugih stroškov, ki so nastali v inšpekcijskem postopku. **Zasežene predmete lahko gradbeni ali občinski inšpektor za poplačilo terjatev iz naslova stroškov, nastalih v inšpekcijskem postopku proda na dražbi.**

K 101. členu:

Zaradi večje učinkovitosti izvajanja inšpekcijskih ukrepov in prekrškovnega postopka je predviden zaseg gradbenih proizvodov, materialov, orodja, strojnega parka, strojev, gradbene mehanizacije in drugih predmetov, ki so storilčeva last, pa tudi če niso storilčeva last, pri čemer je v slednjem primeru zaseg možen samo v hujših primerih kršitev in sicer če to terjajo splošna varnost, varovanje življenja in zdravja ljudi, varstvo okolja ali ohranjanje narave. Zaseg je v prvi vrsti namenjen temu, da se z nadaljevanjem kršitve oziroma izvajanjem prekrška ne nadaljuje, zlasti, če je bil izrečen ukrep prenehanja izvajanja gradnje, pa je inšpekcijski zavezanec z izvajanjem gradnje kljub temu nadaljeval.

Predpisan je protokol zasega (zapisnik, potrdilo o zasegu predmetov, vložitev obdolžilnega predloga pri sodišču itd.). Zaseženi predmeti se vrnejo, ko je inšpekcijski ukrep izveden, lahko pa se tudi trajno odvzamejo, vendar samo predmeti, ki so v lasti inšpekcijskega zavezanca, za namen prodaje na dražbi, da se iz tako pridobljenih sredstev poplačajo stroški izvršbe in drugih morebiti neporavnanih dajatev inšpekcijskega zavezanca.

- **102. člen (zastavna pravica in izvajanje denarnih izvršb)**

(1/102) Republika Slovenija in občina imata v zavarovanje svojih terjatev iz naslova vseh stroškov, nastalih v inšpekcijskem postopku, kakor tudi kazni, določenih oziroma odmerjenih na podlagi tega zakona, do celotnega poplačila zakonito zastavno pravico na celotnem premoženju zavezanca.

(2/102) Vse odločbe, sodbe in druge izvršljive akte, ki jih v skladu s tem zakonom zavezancu izda gradbeni ali občinski inšpektor in so podlaga za terjatve iz prejšnjega odstavka, se pošiljajo pristojnemu sodišču, ki zastavno pravico na nepremičninah v zemljiško knjigo vpisuje po uradni dolžnosti.

(3/102) Zastavna pravica iz prejšnjega odstavka se izbriše iz zemljiške knjige po uradni dolžnosti na predlog organa, ki je izdal izvršljiv akt, na podlagi katerega je bila zastavna pravica vpisana v zemljiško knjigo.

(4/102) Vse denarne izvršbe inšpekcijskih ukrepov ter drugih odločb in sklepov, izdanih na podlagi tega zakona v zvezi s plačili kazni in nadomestil, določenih oziroma odmerjenih na podlagi tega zakona, izvršuje pristojna finančna uprava.

K 102. členu:

Podobno kot to ureja veljavni zakon, tudi predlog zakona Republiki Sloveniji daje izrecno pravno podlago za pridobitev zakonite zastavne pravice iz naslova vseh stroškov, nastalih v inšpekcijskem postopku, s to razliko, da je veljavni zakon to pravico omogočal samo na nepremičninah inšpekcijskega zavezanca, s predlogom zakona pa se to pravico širi na njegovo celotno premoženje. Dodana je tudi izrecna regulacija izbriisa zastavne pravice iz zemljiške knjige, in sicer je podlaga za to predlog organa, ki je izdal izvršljiv akt, na podlagi katerega je bila zastavna pravica v zemljiško knjigo vpisana. Vse ostale določbe iz veljavnega zakona ostajajo vsebinsko nespremenjene.

Pripomba:

Naloge izhajajoče iz 96., 100., 101. in 102. člena pomenijo bistveno obremenitev občinskih inšpekcij ter občinskih uprav.

- **105. člen (pooblastila)**

(1/105) Gradbeni inšpekcijski nadzornik ima za namen izvajanja nalog po tem zakonu pravico:

- pregledati prostore in objekte, postroje, naprave, delovna sredstva, napeljave, predmete, blago, snovi, poslovne knjige, pogodbe, listine in druge dokumente ter poslovanje in dokumentacijo državnih organov, gospodarskih družb, zavodov, drugih organizacij in skupnosti ter fizičnih oseb,
- vstopiti na parcele in zemljišča fizičnih in pravnih oseb,
- pregledati listine, s katerimi lahko ugotovi istovetnost oseb,
- brezplačno pridobiti in uporabljati osebne in druge podatke iz uradnih evidenc in drugih zbirk podatkov, ki so potrebni za izvedbo inšpekcijskega nadzora,
- fotografirati ali posneti na drug nosilec vizualnih podatkov osebe, prostore, objekte, postroje, napeljave in druge predmete iz prve alineje,
- reproducirati listine, avdiovizualne zapise in druge dokumente.

Pripomba:

Možnost zaposlitve gradbenih nadzornikov je omejena na državo, torej občinski inšpektorji na pomoč ne morejo računati.

- **107. člen (višina glob in zastaranje)**

(1/107) Za prekrške iz tega zakona, kjer je globa določena v razponu, se sme v hitrem postopku izreči tudi globa v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

(2/107) V hitrem postopku se kršitelju lahko izreče trikratnik globe, določene v 108. in 109. členu tega zakona, kadar:

- se pri istem kršitelju v dveh letih več kot dvakrat ugotovi kršitve tega zakona,
- se kršitev nanaša na nepremičnine, zaščitene po predpisih o ohranjanju narave ali po predpisih o varstvu kulturne dediščine,
- se s kršitvijo ogroža zdravje in življenje ljudi ali
- se kršitev nanaša na objekt v javni rabi ali večstanovanjsko stavbo.

(3/107) Postopek o prekršku ni dopusten, če preteče pet let od dneva, ko je bil prekršek storjen. Zastaranje ne teče v času, ko se po zakonu postopek o prekršku ne sme začeti ali nadaljevati, pretrga pa ga vsako dejanje organa, pristojnega za postopek, ki meri na pregon storilca prekrška. Po vsakem pretrganju začne teči zastaranje znova, vendar postopek o prekršku v nobenem primeru ni več mogoč, ko poteče deset let od dneva, ko je bil prekršek storjen.

K 107. členu:

Ker veljavni zakon ne predvideva možnosti, ki jo inšpektorjem omogoča Zakon o prekrških, to je, da poseben zakon lahko določi izrekanje glob v hitrem prekrškovnem postopku tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, je v predlogu zakona to izrecno uzakonjeno. To bo torej omogočilo tako gradbenim kakor tudi občinskim inšpektorjem izrekanje bistveno višjih glob v hitrih prekrškovnih postopkih kot doslej, kar bo posredno okrepiło kaznovalni učinek prekrškovnih postopkov in s tem odvrčanje od nezakonitega ravnanja.

Glede na to, da se kršitve zakonodaje na področju graditve objektov tesno prepletajo in pokrivajo s kršitvami na področju ohranjanja narave, kulturne dediščine, da lahko povzročajo ogrožanje zdravja in življenja ljudi, v primerih objektov v javni rabi ali večstanovanjskih stavb celo večjega števila ljudi, je upoštevajoč Zakon o prekrških, ki omogoča da za najhujše kršitve v posebnem zakonu predvidi trikratnik globe, predlog zakona to kot lex specialis tudi omogoča. Poleg tega kot lex specialis predvideva trikratnik globe tudi v primeru ponavljajočih se prekrškov.

Urejeno je zastaranje prekrškov in sicer je urejen relativni rok, po katerem prekrškovni postopek po petih letih od storitve prekrška in absolutni rok, po katerem prekrškovni postopek po poteku desetih let od storitve prekrška ni več mogoč. To so bistveno daljši zastaralni roki od rokov, predvidenih z veljavnim zakonom (2 leti), kar se je v praksi pokazalo kot zelo velik problem.

Pripomba:

Daljša se rok zastaranja za prekrškovne postopke. Urejeno je zastaranje prekrškov in sicer je urejen relativni rok, po katerem prekrškovni postopek po petih letih od storitve prekrška in absolutni rok, po katerem prekrškovni postopek po poteku desetih let od storitve prekrška ni več mogoč. Gre za daljše zastaralne roke od rokov, predvidenih z veljavnim zakonom (2 leti), kar pomeni dodaten priliv nalog tudi za občinske inšpektorje.

- **108. člen (večji prekrški)**

(1/108) Večji prekršek po tem zakonu stori inšpekcijski zavezanec, ki:

- naroči ali izvaja gradnjo ali je naročil in izvedel že zgrajen objekt kot nelegalno gradnjo,

– kot inšpekcijski zavezanec povzroči nevarno gradnjo ali je lastnik že zgrajenega objekta, ki predstavlja nevarno gradnjo.

(2/108) Za prekrške iz prejšnjega odstavka je predpisana globa v razponu:

– od 3.000 do 5.000 eurov za posameznika,

– od 15.000 do 150.000 eurov za samostojnega podjetnika posameznika in posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost,

– od 30.000 eurov do 250.000 eurov za pravno osebo, če se pravna oseba po zakonu, ki ureja gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa v razponu od 60.000 do 500.000 eurov,

– od 6.000 do 10.000 eurov za odgovorno osebo pravne osebe ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika oziroma posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost in za odgovorno osebo v državnem organu ali v samoupravni lokalni skupnosti.

K 108. členu:

Veljavni zakon je imel v primerjavi z drugimi sistemskimi zakoni z različnih področij zelo obsežne in komplicirane kazenske določbe, zato se v predlogu zakona bistveno poenostavljajo in se izmed vseh kršitev zakona kot prekrški določajo samo tiste kršitve zakona, za katere je smiselno vodenje prekrškovnega postopka in pri katerih bi imelo kaznovanje sploh smisel. Novost predlaganega zakona je tudi v tem, da se prekrški ne delijo več glede na udeležence, temveč glede na težo kršitev, torej na večje in manjše prekrške. Med večje prekrške so uvrščene predvsem najtežje kršitve, to so kršitve, ki se nanašajo na nelegalno gradnjo in nevarno gradnjo. Zagrožene globe so precej višje od glob, ki so predvidene v veljavnem zakonu, saj se je od uveljavitve ZGO-1 spremenil Zakon o prekrških in omogočil predpisovanje višjih glob kot zakon, ki je urejal prekrške pred letom 2003, ko je začel veljati ZGO-1.

Pripomba:

Po tem predlogu naj bi se prekrški ne delili več glede na udeležence, temveč glede na težo kršitev, torej na večje in manjše prekrške. Med večje prekrške so uvrščene predvsem najtežje kršitve, to so kršitve, ki se nanašajo na nelegalno gradnjo in nevarno gradnjo. Postavlja se dilema ali so kršitve s področja gradnje enostavnih objektov, po teži res enakovredne kršitvam s področja gradnje npr. zahtevnih objektov.

• 123. člen (legalizacija enostavnih objektov)

(1/123) Ne glede na določbe prostorskega akta se šteje, da je enostaven objekt skladen s prostorskim aktom, če je bil zgrajen pred uveljavitvijo tega zakona in če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da so najbolj izpostavljeni deli objekta od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni za 1 meter na vsakih 3 metre višine objekta, pri čemer je ograja kot enostaven objekt lahko zgrajena na mejo,

- da so **upoštevane predpisane regulacijske linije**,

- glede dopustne namenske rabe: da namen enostavnega ali nezahtevnega objekta **dopolnjuje namensko rabo obstoječe pozidave**, oziroma da **ni v nasprotju z namensko rabo, ki je določena v prostorskem aktu ali ne onemogoča predvidene namenske rabe**,

- glede dovoljenega oblikovanja, materialov in velikosti: **da s svojo velikostjo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne kvarijo splošnega videza prostora in v prostoru ne izstopa** oziroma v primeru dopolnitve obstoječe pozidave: **da glede na velikost, materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti ne odstopa od že zgrajenih enostavnih objektov oziroma sledi tipologiji že zgrajenih enostavnih objektov**.

(2/123) Ne glede na določbe tega člena se za pogoje umeščanja v prostor **ob gradnji enostavnih objektov uporabljajo določbe prostorskega akta ali drugega predpisa občine**, če so za investitorja ugodnejše.

(3/123) Določbe prvega in drugega odstavka tega člena ne veljajo za objekt, zgrajen po 1.5.2004, če je bila zanj potrebna izvedba presoje vplivov na okolje ali presoja sprejemljivosti posega na naravo.

K 123. členu:

Predlog zakona predvideva posebne pogoje za legalizacijo vzdrževalnih del in enostavnih objektov in sicer gre v opisanih primerih za legalizacijo po samem zakonu, saj izdaja dovoljenj za takšne objekte po predlogu zakona še naprej ni potrebna. Tako bo o zakonitosti takšnega objekta, ki je bil zgrajen pred uveljavitvijo tega zakona, v okviru zakonsko določenih merih odločala gradbena ali občinska inšpekcija ob inšpekcijskem nadzoru v konkretnem primeru.

Pri predmetni legalizaciji enostavnih objektov so na primer ključni pogoji glede ustrezne odmaknjenosti od sosednjega zemljišča, kar zagotavlja, da legaliziran objekt ne bo vplival na pravice lastnikov sosednjih zemljišč, pri ograjah pa dopušča gradnjo na meji, če so spoštovani požarni odmiki. Nadalje je pomembno spoštovanje regulacijskih linij in ustreznost namena objekta glede na predpisano namensko rabo, pri čemer zakon omogoča fleksibilnejšo presojo te rabe in sicer je ključnega pomena pri tem, da objekt ne onemogoča predvidene namenske rabe (npr. pomožni kmetijski objekt, zgrajen na kmetijskem zemljišču bi temu kriteriju zadostil). Prav tako predlog zakona omogoča, da se v zvezi z enostavnimi objekti spregleda morebitne podrobne določbe prostorskega akta glede oblikovanja, materialov in njihove velikosti, in sicer dopušča večjo diskrecijo v okviru merila, da

objekt glede na velikost, materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti ne odstopa od že zgrajenih objektov oziroma da sledi tipologiji že zgrajenih objektov. Seveda pa se je možno ne glede na v tem členu predvideno njihovo izključitev veljavnosti, pri legalizaciji enostavnega objekta sklicevati na določbe prostorskega akta, če so te za investitorja ugodnejše.

Pripomba:

Po tem členu bo treba presojati ali je enostaven objekt skladen s prostorskim aktom, če je bil zgrajen pred uveljavitvijo tega zakona (torej za nazaj) in če so izpolnjeni določeni pogoji (videz prostora, odstopanja od povprečja, ...), s čimer se ne strinjamo, saj gre za preobširne zahteve.

Skupnost občin Slovenije se z izpostavljeno vsebino predloga Gradbenega zakona, iz zgoraj navedenih utemeljitev strokovne komisije za občinsko inšpekcijsko službo pri SOS, NE strinja.

Prav tako predlagamo, da se pred končno pripravo predlogov zakonov, organizira strokovni posvet predstavnikov ministrstva in občin, z namenom odprte razprave in uskladitev na temo nove gradbene in prostorske zakonodaje.

S spoštovanjem,

Jasmina Vidmar,l.r.

Generalna sekretarka