



Številka: 007-435/2017/7

Datum: 31. 05. 2018

GZ: ODGOVORI NA VPRAŠANJA UPRAVNIH ENOT

SPLOŠNO:

- 1. Kako postopati, če pri pregledu podatkov iz PGD (1. točka 2. odstavka 35. člena GZ) ugotovimo, da gradnja ni skladna s prostorskim aktom, hkrati pa ugotovimo, da investitor v zemljiški knjigi nima vpisane pravice graditi ali druge stvarne pravice? Ali kljub temu zahtevamo dopolnitve vloge z dokazili, naštetimi v 3. točki 2 odstavka GZ, da bo vloga formalno popolna? S tem bodo investitorju nastali stroški, ker bo sklepal npr. služnostne pogodbe, pa GD ne bo dobil.**

Upoštevajoč načelo ekonomičnosti bi bilo neprimerno povzročati nepotrebne stroške, vendar je potrebno upoštevati, da glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom poda svoje mnenje tudi občina in da so mogoča tudi nekatera odstopanja od prostorskega akta na podlagi lokacijske preveritve.

- 2. Četrty odstavek 41. člena GZ nalaga upravnemu organu, da se mora v ugotovitvenem postopku za izdajo gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na obstoječi objekt, prepričati o dejanskem stanju, ki je na terenu. Ali to pomeni, da je nujen ogled na terenu?**

Ogled na terenu je le eden izmed (zanesljivih) dokazov o dejanskem stanju. Če je mogoče to stanje ugotoviti tudi drugače, je dopusten tudi drugačen dokaz (npr. zapisnik inšpekcije, fotografije, ortofoto posnetek).

- 3. V zvezi s tretjim odstavkom 119. člena Gradbenega zakona, ki določa, da se za potrebe vračanja depozitov, vplačanih na podlagi 11. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/93 in 47/93), uporabljajo določbe navedenega zakona, prosimo za podrobnejša navodila (glede upoštevanja valorizacije, obrestne mere itd.).**

O teh zahtevkih odloča MOP. Skladno s 1. odstavkom 15. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor se depozit ne obrestuje, revalorizira pa se glede na mesečno stopnjo rasti cen na drobno. Od 01.02.2006 pa revaloriziramo ostanek depozita mesečno s stopnjo rasti cen življenjskih potrebščin.

- 4. Ali nov Gradbeni zakon dopušča gradnjo enostanovanjskih objektov v lastni režiji (manjkajo prehodne in končne določbe)?**

Gradbeni zakon ne omejuje več možnosti gradnje v lastni režiji glede na vrsto objekta, njegovo zahtevnost ali druge lastnosti gradnje. Regulira zgolj še opravljanje dejavnosti gradbeništva, torej izvajanje gradnje za trg. To pa ne pomeni, da pri gradnji v lastni režiji takšnega graditelja ne zavezujejo obveznosti, ki jih ima sicer izvajalec. Tudi enostanovanjski objekt se lahko gradi v lastni režiji, vendar ob ustrezni dokumentaciji, izdanem gradbenem dovoljenju, prijavi začetka gradnje, izdelanem projektu za izvajanje del ter nadzorniku. Graditelj objekta v lastni režiji tudi prevzema vse obveznosti izvajalca, ki so navedene v gradbenem zakonu (petnajsti odstavek 14. člena) in je v primeru njihove opustitve lahko tudi sankcioniran. GZ omogoča lastno režijo, za vse objekte, vendar mora investitor sam zagotoviti vse potrebno, kar bi sicer zagotovil izvajalec, med drugim tudi ob zahtevi za UD podati izjavo, da objekt izpolnjuje bistvene zahteve in vse ostalo.

- 5. Četrty odstavek 41. člena Gradbenega zakona določa, da se mora upravni organ v ugotovitvenem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na obstoječi objekt, prepričati o dejanskem stanju na terenu. *Prosimo za pojasnilo, kaj obsega termin »prepričati«? Ali je to izvedba ustne obravnave z ogledom in zapisnikom (skladno s prvim odstavkom 154. člena ZUP) ali (v primeru, da upravni organ ne zazna odstopanj) zadostuje zgolj uradni zaznamek uradne osebe s fotografijami objekta?***

Dolžnost upravnega organa je, da ugotovi resnično dejansko stanje. Za to izvaja dokaze, katere dokaze bo izvedel, je stvar upravnega organa. Za ugotovitev o tem, kakšen je obstoječi objekt, bo lahko opravil ogled, o čemer mora v skladu z ZUP napisati zapisnik, lahko pozove priče, lahko vpogleda v ustrezno dokumentacijo, lahko objekt fotografira in napravi uradni zaznamek, če lahko na podlagi tega ugotovi, za kakšen objekt gre.

- 6. V tretjem odstavku 110. člena je v okviru določbe »o prehodnem obdobju do vzpostavitve informacijskega sistema« določeno, da se do 1. januarja 2021 gradbenemu dovoljenju, ki se vroči stranskim udeležencem, priloži risba situacije iz potrjene dokumentacije za pridobitev gradbene dokumentacije. Ali bo v podzakonskem aktu, v katerem bo minister predpisal podrobnejšo vsebino dokumentacije, določena tudi vsebina navedene risbe situacije? Ali bo to arhitektura zazidalne situacije s prikazom tlorisa (velikosti) in odmikov?**

Vsebina risbe situacije, ki se prilaga stranskim udeležencem, ne bo izrecno določena v Pravilniku. Gre za prikaze iz projekta, ki prikazujejo predviden objekt (lega, odmiki, priključki, višina).

- 7. Koliko časa mora biti vabilo k udeležbi nameščeno na lokaciji gradnje? Ali je izpolnjevanje obveznosti investitorja, da namesti vabilo k udeležbi na lokaciji gradnje, pomembno za upravni organ oziroma na kakšen način bo upravni organ ugotavljal, ali je stranka pravočasno priglasila udeležbo?**

Zakon ne določa, koliko časa mora biti vabilo nameščeno na nepremičnini, kjer se bo izvajala gradnja. Za upravni organ to dejstvo sicer ni zelo pomembno, pomembno utegne postati takrat, ko bo nekdo na podlagi tega vabila zahteval udeležbo v postopku in bo treba ugotavljati pravočasnost zahtevka. Za dokaz o tem, kdaj je bilo nameščeno vabilo, lahko šteje tudi izjava investitorja.

- 8. Investitor v skrajšanem ugotovitvenem postopku zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja ne bo mogel priložiti dokazila, da je plačal odškodnino zaradi spremembe namembnosti, saj se ta odmeri v postopku izdaje gradbenega dovoljenja – vloga torej ne more biti popolna in se v njej ne more odločati v skrajšanem postopku?**

Res je. Glede na besedilo zakona, če se bo odškodnina odmerjala znotraj postopka izdaje gradbenega dovoljenja, ne bo šlo za skrajšani postopek.

9. Evidence lahko izkazujejo tudi objekte, ki bodo že porušeni po GZ, kako se bodo upoštevali pri FZ. Vloga je rušitev in novogradnja: ali se izda posebej sklep o zavržbi za rušitev in posebej odločba o gd.

Če bodo objekti predhodno porušeni, se ne upoštevajo pri faktorju zazidanosti. Zato je pomembno upoštevati določbo GZ, da se je treba prepričati o stanju na terenu. Poleg tega se projektna dokumentacija izdela na geodetskem posnetku, ki prikazuje dejansko stanje. Če objekt predhodno ni porušen, se izda se gradbeno dovoljenje za oboje, ne glede na to, da za odstranitev ni potrebno, podobno kot se je sedaj izdajalo gradbeno dovoljenje za enostavne objekte, če so se zgradili skupaj z objektom, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje.

10. Kaj v primeru, da na zahtevo stranke potrdimo popolnost vloge s sklepom, kasneje pa se ugotovi napaka (npr. ni lastnik, nima služnosti)?

Ker je bil postopek že uveden, se lahko odloči le meritorno.

11. Kako se izkazuje pravica graditi za že obstoječe komunalne priključke in kako za šele predvidene komunalne vode oz. priključke?

Za posega na obstoječem objektu ni potrebno ugotavljati komunalne oskrbe (14. točka prvega odstavka 3. člena GZ). Minimalna komunalna oskrba se po GZ zahteva le za novo zgrajene objekte.

12. Ali se mora priložiti tudi predodločba?

Predodločba ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

13. Ali se druga vloga za podaljšanje roka zavrže in postopek ustavi v istem sklepu?

Zakon ne omejuje podaljšanje le na eno vlogo. Lahko se izda en sklep z dvema točkama.

14. 3. odstavek 42. člena in predodločba ?

Organ ni vezan na predodločbo, če se dokumentacija tako spremeni, da ne gre več za isti projekt, v tem primeru organ ni vezan na predodločbo.

15. Zakaj je potrebna dokumentacija za odstranitev, če ni potrebno gradbeno dovoljenje?

Dokumentacija za odstranitev je potrebna zaradi varnosti in zagotavljanja bistvenih zahtev in se odda ob prijavi začetka gradnje. Z dokumentacijo se določijo pogoji in način odstranitve, s pravilnim načrtovanjem odstranitve pa se zagotavlja varnost ljudi in sosednjih objektov ter določi pogoje za varovanje okolja v času odstranitve objekta.

16. Zakaj se dopušča sprememba gradbenega dovoljenja po 66. oz. 67. členu, če je po veljavni sodbi US odpravljena možnost spremembe GD, če se nanašajo na lokacijske pogoje?

Menimo, da je sodba Upravnega sodišča upoštevala obstoječe besedilo ZGO-1. Besedilo GZ je po našem mnenju bistveno drugačno.

17. Ali je v šestem odstavku 35. člena mišljena formalno nepopolna zahteva?

Da, določba se nanaša na nepopolno vlogo.

18. Tretji odstavek 36. člena GZ določa, da osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz prejšnjega odstavka, pridobijo položaj stranskega udeleženca s prigrasitvijo udeležbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, razen če je v 15 dneh od prigrasitve izdan sklep o zavrnitvi vstopa te osebe v postopek. Ali vloga za gradbeno dovoljenje miruje, če se stranski udeleženec pritoži zoper sklep, s katerim se mu ne prizna status stranskega udeleženca?

V skladu z ZUP pritožba zoper sklep zadrži izvršitev sklepa, kar pomeni, da se o vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja še ne odloči.

19. Kakšni so pogoji za občinskega inšpektorja?

Pogoji so enaki kot splošno velja za inšpektorje, ni treba, da so izpolnjeni pogoji po GZ za gradbenega inšpektorja.

20. Kaj se zgodi s posegi, ki po do sedaj veljavni zakonodaji niso veljali za objekte? Ali mora upravna enota za takšne »neobjekte« izdati kakšno potrdilo?

Vse, kar se je že zgodilo, pa je bilo takrat legalno, ostaja legalno in inšpektor zoper takšne posege ne more ukrepati. Upravni organi ne izdajajo nobenih potrdil v zvezi s tem.

POJMI:

21. Ali je pravilno razumevanje osemindvajsete točke 3. člena GZ, da gre "odstranitev" le v primeru, ko se odstrani objekt v celoti, v primeru, ko se odstrani samo del objekta, pa gre za rekonstrukcijo?

Odstranitev je po definiciji izvedba del, s katerimi se odstranijo, porušijo ali razgradijo vsi nadzemni in podzemni deli objekta. To pomeni, da nič od objekta ne sme ostati, da govorimo o odstranitvi.

22. Kako je treba razumeti definicijo rekonstrukcije v 35. tč. 3. čl. »da se gabariti objekta praviloma ne povečajo« lahko pa se zmanjšajo. V kakšnem primeru in koliko se lahko povečajo in koliko zmanjšajo?

Pri rekonstrukciji se gabariti lahko zmanjšajo brez omejitev. Za povečanje gabaritov objekta pa izraz praviloma pomeni le izjemoma, torej običajno ne. Izjemoma takrat, kadar je povečanje potrebno zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. Koliko se v takem primeru lahko povečajo, bo odvisno od tehničnih zahtev konkretne bistvene zahteve, ki terja povečanje gabaritov.

23. Pojem "rekonstrukcija" je v GZ določen popolnoma drugače kot sedaj v ZGO-1. Nekaterе občine so v svoje OPN-je pojem rekonstrukcije prepisale iz ZGO-1. Kaj bo po 1. 6. 2018 upravni organ štel za rekonstrukcijo, kjer bo npr. OPN

dopuščal zgolj in le rekonstrukcije na določeni parceli? Bo upošteval pojem v OPN (torej rekonstrukcijo po ZGO-1) ali bo upošteval, da je GZ hierarhično višji predpis in bo upošteval pojem po GZ?

Za potrebe izvajanja Gradbenega zakona se upošteva pojem rekonstrukcije po Gradbenem zakonu. V prehodnih določbah GZ zapoveduje, da se prostorski akti uskladijo s pojmi v GZ v petih letih od uveljavitve GZ. Ker je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja tudi skladnost s prostorskim aktom, to pomeni, da se do uskladitve prostorskega akta glede pogojev za dopustitev gradnje uporabljajo določbe veljavnega prostorskega akta.

24. Pojem "rekonstrukcija" vsebuje besedno zvezo "praviloma". Kako bo upravni organ odločal v primeru, ko se bodo gabariti objekta dejansko povečali, torej kako bo vedel, da gre za usklajevanje z bistvenimi zahtevami, kot jih določajo predpisi, ki urejajo graditev?

Izjema se nanaša izključno na izpolnjevanje bistvenih zahtev, kot je to pojasnjeno že v odgovoru na vprašanje zgoraj. To bo moralo izhajati iz projektne dokumentacije.

25. Kolikšen je še obseg vzdrževalnih del, za katera ni potrebno gradbeno dovoljenje – koliko konstrukcijskih elementov, kateri so lahko še drugi elementi?

Podrobneje bo to določila uredba.

26. Po definiciji je drug gradbeni poseg objekt in vprašanje je, kaj od tega, kar sicer velja za objekte, bo veljalo tudi za druge gradbene posege (ali bo zanje veljalo II. poglavje o pogojih za začetek izvajanja gradnje in uporabe objektov – ali bo npr. potrebna prijava začetka gradnje ali celo dovoljenje ali zgolj zahteva, da ne smejo biti v nasprotju s PIA; ali bo zanje veljala enotna klasifikacija glede vrste objektov oz. se bodo razvrščali glede na zahtevnost?; ali bo zanje veljalo, da morajo izpolnjevati bistvene zahteve in če, kdo jih bo zagotavljal?; ali se bodo drugi gradbeni posegi lahko rekonstruirali, spreminjali namembnost?; ali bodo morali biti evidentirani?)

Uredba o razvrstitvi objektov bo določila, kaj so gradbeni posegi in kam, med katere objekte so uvrščeni (lahko različno). Od tega so odvisni odgovori na zastavljena vprašanja. Če bo za gradbeni poseg določena obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja, to pomeni tudi obveznost prijave začetka gradnje, izdelave PZI, zagotovitev nadzora itd. Za druge gradbene posege, ki bodo razvrščeni med objekte, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno, pa velja enako kot za druge enostavne objekte, da morajo biti kljub temu skladni s prostorskimi akti, gradbenimi in drugimi predpisi.

UDELEŽENCI PRI GRADITVI:

27. Prvi odstavek 10. člena Gradbenega zakona določa, da so udeleženci pri graditvi objektov investitor, projektant, nadzornik in izvajalec, njihove obveznosti pa so predpisane v »V. poglavju: Udeleženci pri graditvi objektov«, ki obsega določbe od 10. do vključno 14. člena. V 9. točki prvega odstavka 3. člena pa je določeno, da graditev objektov obsega projektiranje, dovoljevanje in gradnjo. Iz zgoraj navedenega izhaja, da navedeni določbi nista usklajeni. Predlagamo, da se: iz pojma »graditev objektov« izključi

pojem »dovoljevanje« ali v določbe »V. poglavja« doda upravni organ, ki je pristojen za »dovoljevanje« (z opisom obveznosti).

Menimo, da gre za nerazumevanje. Dovoljevanje vključuje tudi podajanje izjav posameznih udeležencev (npr. izjava projektanta o zagotavljanju bistvenih zahtev), ki so pogoj za dovoljevanje. Zato je pravilno, da Gradbeni zakon med graditev prišteva tudi dovoljevanje.

28. 62. člen 1. odst. določa, da je pred izvedbo gradnje treba imenovati nadzornika. Ni pa določeno, da je podatke o nadzorniku treba sporočiti (prijaviti) upravnemu organu. 3. odst. 63. člena pa določa, da je sprememba nadzornika treba prijaviti. Komu in zakaj se prijavi sprememba nadzornika oziroma ali je treba prijaviti podatke o nadzorniku v postopku gradbenega dovoljenja, česar GZ izrecno ne določa?

Podatke o nadzorniku se navede ob prijavi začetka gradnje. Sprememba nadzornika se prijavi istemu organu.

29. Ali je določena (in kje) odgovornost projektanta za neresnične izjave v projektni dokumentaciji?

Kazenska odgovornost in odškodninska odgovornost sta določeni s kazenskopravno in civilnopravno zakonodajo. ZAID pa določa tudi disciplinski ukrep po predpisih zbornice.

BISTVENE ZAHTEVE:

30. 15. člen: rekonstrukcije in vzdrževanje je možno po bistvenih zahtevah, ki veljajo v času sprememb, ali so kje predvidene rešitve za primere, ko nekateri etažni lastniki teh finančnih bremen ne zmorejo-stanovanjski zakon? Ekonomska nesorazmernost je lahko od lastnika do lastnika drugačna! Ekonomsko močnejši tako lahko dosežejo marsikaj!

Ekonomska nesorazmernost v Gradbenem zakonu ne pomeni, da se to presoja glede na finančne zmožnosti investitorja, ampak da se to presoja glede na prvotno načrtovano investicijo in na vrednost samega objekta. Če je bila načrtovana denimo rekonstrukcija objekta starejšega datuma v smislu prebojev nosilne konstrukcije v višini nekaj 10.000 evrov, bi bila zahteva po uskladitvi takšnega objekta z novimi predpisi o mehanski odpornosti in stabilnosti (Eurokodi) glede na potrebna finančna sredstva za takšno investicijo v višini npr. 100.000 evrov očitno nesorazmerna. Nesorazmerno bi bilo zahtevati takšne posege, ki bi za nekajkrat presegle vrednost objekta samega, če tega investitor ni pripravljen prevzeti. Obrazložitev ekonomske nesorazmernosti bo morala biti podrobno pojasnjena in predstavljena v sami dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma za prijavo začetka gradnje. Skratka, govora mora biti o večkratnikih razlike med predvidenim in potrebnim, finančne sposobnosti investitorja pa ne igrajo vloge.

31. Ali za presojo izpolnjevanja bistvenih zahtev zadošča izjava iz 2. točke 1. odstavka 43. člena ?

Da, za potrebe izdaje gradbenega dovoljenja zadošča izjava projektanta. Vendar se ta izjava nanaša na dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev za rešitve, ki so prikazane na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (predvidoma bodo to bolj ali manj prikaz lokacijskih lastnosti stavbe, ki se nanašajo na umestitev objekta v prostor).

SPLOŠNE INFORMACIJE :

- 32. Kdo konkretno so pristojni organi, ki morajo investitorjem dati informacije glede veljavnega prostorskega akta, informacije o potrebnih mnenjih, varstvenih pasovih, kot to določa 33. člen GZ? Do sedaj je te informacije dajala občina, ki sprejema prostorske akte. Ali je tako razumeti tudi navedeno določbo?**

Informacije po tej določbi zakona so dolžni dajati vsi organi, ki so udeleženi v postopkih za izdajo gradbenega dovoljenja (organ, ki izdaja dovoljenja, občine, drugi mnenjedajalci), vsak v okviru svojega delovnega področja.

- 33. Opozarjamo, da stranke že sedaj od upravnega organa zahtevajo celovito informacijo o gradnji, t.j. ali bom na x parceli lahko zgradil objekt, pod kakšnimi pogoji, določenimi v OPN, katera soglasja so potrebna itd. Menimo, da je potrebno strankam s strani višjih instanc primerno pojasniti, tudi preko medijev, da so od upravne enote upravičene zahtevati le osnovne informacije o možnosti izdaje gradbenega dovoljenja. V izogib dilemam in različnim praksam naj se upravnim enotam poda točno navodilo, kaj vse predstavlja osnovne informacije, pri čemer se ne sme pozabiti tudi na vlogo občine, ki je še vedno zadolžena za izdajo lokacijskih informacij, na podlagi katerih dejansko podaja informacije o pogojih gradnje, ki se zahtevajo po OPN.**

Določbe o dajanju osnovnih informacij se nanašajo na vse organe, ki so udeleženi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in ne le na organe, ki izdajajo gradbenega dovoljenja, torej tudi na občine in druge mnenjedajalce. Vse upravne enote do sedaj teh informacij strankam niso nudile. Gre za osnovne informacije, takšne, ki jih je mogoče podati zgolj na podlagi podatkov, ki jih da investitor ali projektant (npr. ali je potrebno gradbeno dovoljenje, kakšna je dovoljena gradnja, katera mnenja so potrebna, ali gre za območje, za katerega velja kakšen poseben režim, kdo izdela dokumentacijo inp.). Pomembno je poudariti, da je namen uzakonitve podajanja informacij v tem, da se investitorju poda čimbolj izčrpne informacije in da se mu v čim večji meri pomaga pripraviti zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja tako, da bo formalno in vsebinsko popolna in da se s tem olajša in skrajša postopek izdaje gradbenega dovoljenja oziroma da v primeru, da je nameravana gradnja očitno v nasprotju s predpisi, investitor zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ne podaja po nepotrebnem, in se s tem zmanjša tudi število zavrnilnih odločitev upravnega organa.

PREDODLOČBA:

- 34. Enajsti odstavek 34. člena GZ pravi, da ima imetnik predodločbe, ki utрпи škodo zaradi odprave predodločbe, pravico do povračila celotne škode. Od koga se lahko zahteva povračilo škode – kdo bo plačal škodo?**

Za nastalo škodo je odgovoren tisti, ki je upravičen zahtevati odpravo predodločbe, torej občina ali država. Odškodnina se lahko v primeru, če se o njej ne sporazumejo, uveljavlja v sodnem postopku.

- 35. Kako bo upravni organ dobil vse informacije, da bo lahko z gotovostjo odločil, da so izpolnjeni pogoji, ki jih navaja 2. odstavek 34. člena (da je gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, da gradnja ne bo**

škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost. ...?). Odgovornost upravnega organa je velika, predodločba je zavezujoča, zato morajo biti podatki pravilni. Upravni organ ne razpolaga z vsemi potrebnimi podatki in strokovnim znanjem – ali naj bi informacije pridobival od pristojnih mnenjedajalcev in občin?

Postopek izdaje predodločbe je smiselno enak, kot za gradbeno dovoljenje. Smiselno pomeni v toliko, kolikor se nanaša na izpostavljena vprašanja v zahtevku za izdajo predodločbe. Če bo potrebno, bo tudi v tem postopku potrebno priložiti posamezna mnenja. Seveda bo organ lahko informacije pridobival od pristojnih mnenjedajalcev in občin, ter na njihovih strokovnih opredelitvah glede skladnosti nameravane gradnje s predpisi temeljil tudi svojo odločitev o izdaji gradbenega dovoljenja.

36. Če se po izdaji predodločbe predmetno zemljišče parcelira, ali v tem primeru predodločba še velja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja?

Velja, če gre po vsebini za enak projekt in če parcelacija ne vpliva na odločitev v predodločbi (npr. glede faktorja pozidanosti, odmikov).

37. Kako ravnati v primeru, ko imamo npr. precej veliko parcelo, za katero več strank pridobi predodločbo za to parcelo (ena stranka na vzhodnem delu parcele, druga na zahodnem delu, tretja na osrednjem delu..., pri čemer se posamezni objekti v nobenem primeru ne bi "prekrivali" in bi dejansko vse stranke lahko gradile na svojem delu parcele, "gradbene parcele" bi bile pravilno določene za vse tri objekte)? Ali tudi v takšnem primeru po izdaji gradbenega dovoljenja razveljavimo vse ostale predodločbe za to parcelo?

Menimo, da da.

38. Ali se vplačana taksa za predodločbo ostalim imetnikom vrne, ko je gradbeno dovoljenje pridobil eden izmed njih oziroma nek drug investitor?

Ne, vplačana taksa se poračuna samo pridobitelju gradbenega dovoljenja, ostalim pridobiteljem pa se upravna taksa za pridobitev predodločbe ne vrača.

39. Ali je predodločba sploh v skladu z določili ZUP? Ali pravnomočna predodločba, kot sestavni del vloge za gradbeno dovoljenje, pokrije tudi spremembe predpisov, parcelacije, spremembe strank, mnenjedajalcev itd. Kaj je v tem primeru z načelom zakonitosti po ZUP - odločati bi morali v skladu s predpisi veljavnimi na dan izdaje odločbe, v predodločbi pa so upoštevani drugi oz. lahko že neveljavni predpisi.

Rešitev iz 11. odstavka je lahko sporna, saj posega v avtonomijo lokalne samouprave, zneski odškodnin pa so lahko ob izjalovitvi investicijskega namena takoj astronomski.

12. odstavek bi morali tolmačiti ozko - smiselna uporaba. Upravne enote kadrovske ne bodo zmogle voditi še postopkov za izdajo mnenj in vseh postopkov glede stranskih udeležencev.

Ni jasno, kako naj poteka postopek s stranskimi udeleženci, če investitor še ni imetnik pravice graditi. Soglasja stranskih udeležencev k nekim bodočim rešitvam niso relevantna. Npr. predviden odmik bo 1,00 m, investitor še ni lastnik, kaj je s soglasjem k odmiku, oz. kako to upoštevati v predodločbi-(3.

odst. če je o vprašanju možno samostojno odločiti, torej v tem delu zavrne?). Torej se predodločba izda le glede izpolnjevanja pogojev 1., 3., 6., 7., 8., točke 2. odst. 43. člena.

Pravni pouk, 8 dni?

Kako postopati v primeru, če se ugotovi, da je v predodločbi storjena napaka

Ali je zavezujoča tudi za investitorja

Ali se prilaga k zahtevi za izdajo GD?

Če je to odločba, ali ne gre v primeru popolne presoje že za dvojno odločanje?

Ali je pravnomočno predodločbo sploh možno razveljaviti?

Predodločba je ime odločbe, kar ZUP dopušča. Predodločba ni sestavni del vloge za izdajo gradbenega dovoljenja in ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, če pa je bila izdana, investitor v vlogi navede podatke o predodločbi. Upravni organ je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja vezan na izdano predodločbo, ne glede na kasnejšo spremembo predpisov, kar je sicer odstop od načela zakonitosti, da se odloča po predpisih, ki veljajo v času odločanja. Smisel takšne ureditve je v zagotovitvi večje pravne varnosti investitorja. Gre za podobno okoliščino, kot pri rešitvi predhodnega vprašanja. Kar se tiče možnosti odprave predodločbe, kot je določena v enajstem odstavku 34. člena GZ, je treba poudariti, da so možnosti odprave zelo omejene (če je zaradi neizvajanja novega predpisa ogrožen javni interes ali izvajanje evropskih predpisov). Ravno ta instrument omogoča izvajanje avtonomije občine, vendar zaradi že omenjene pravne varnosti investitorja, proti ustrezni odškodnini za nastalo celotno škodo investitorju zaradi zaupanja v predodločbo. Odločitev o tem, ali bo zahtevala odpravo predodločbe, samostojno sprejme občina oziroma država.

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se pri izdaji predodločbe uporablja smiselno, torej upošteva zahtevek, ki ga je podal vlagatelj za izdajo predodločbe in upošteva to okoliščino, se izvede upravni postopek. Smiselna uporaba postopka za izdajo gradbenega dovoljenja med drugim pomeni, da sodelovanje stranskih udeležencev v postopku izdaje predodločbe ni vezano na pravico graditi imetnika predodločbe, saj to sploh ni predmet odločanja v postopku izdaje predodločbe (ugotavljanje pravice graditi po GZ ne more biti predmet zahteve za odločanje v postopku izdaje predodločbe).

Odločitev v predodločbi se prav tako kot gradbeno dovoljenje nanaša šele na nameravano gradnjo. Tudi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor lahko predloži izjave stranskih udeležencev, da ne nasprotujejo gradnji, pa gre prav tako za neko bodočo rešitev, saj dovoljenje še ni izdano. Odločitev v predodločbi se bo nanašala na konkretno parcelo, kakršna je evidentirana, in nanjo se bo vezala odločitev glede morebitnih odmikov. Takšna odločitev v postopku izdaje predodločbe bo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja zavezovala samo za tako določeno parcelo oziroma njene meje. Torej bo morala biti parcela kot takšna tudi del pravnega prometa, če pridobitelj predodločbe v času njene izdaje še ne bo lastnik. Pravica graditi se bo nato preverila v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Ker se v postopku izdaje predodločbe smiselno upoštevajo določbe, ki veljajo za postopek izdaje gradbenega dovoljenja, je rok za pritožbo zoper predodločbo 8 dni.

Predodločba za investitorja ni zavezujoča. Predodločba tudi ne omogoča gradnje, zavezuje pa organ pri odločanju v fazi izdaje gradbenega dovoljenja. Če pa bo investitor v postopku izdaje gradbenega dovoljenja predložil drugačen projekt, za upravni organ njegova odločitev ne bo več zavezujoča. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja se predodločba ne prilaga, saj z njo razpolaga organ in bo vnesena tudi v zbirko upravnih aktov. Tudi v primeru popolne presoje v predodločbi ni mogoče govoriti o dvojnem odločanju, saj se s predodločbo ne odloča o pravici graditi, o ustreznosti predložene dokumentacije (vključno z izjavami o izpolnjevanju bistvenih zahtev), o plačilu nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, o plačilu komunalnega prispevka.

Pravnomočno odločbo je mogoče razveljaviti, saj tako izrecno določa 10. odstavek 34. člena GZ. Morebitne napake v odločanju oziroma nezakonnosti se lahko enako, kot v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, uveljavljajo z rednimi in izrednimi pravnimi sredstvi.

- 40. Primer :Izdana je predodločba, ki investitorju garantira nespremenjeno pravno stanje. Pred izdajo gradbenega dovoljenja se pravno stanje spremeni. Odločamo pa po veljavnih predpisih na dan odločanja. Torej odločamo na podlagi predodločbe? Kje v izreku se jo navaja ali je predmet le v obrazložitvi.**

Pristojni upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja odloči o izpolnjevanju vseh pogojev, ki so predpisani za izdajo gradbenega dovoljenja, pri čemer je vezan na odločitve iz predodločbe. Na izdano predodločbo pa se mora sklicevati v obrazložitvi.

- 41. Vsebina predodločbe 2. odstavek 34. člena določa, da upravni organ odloči glede izpolnjevanja pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja iz 1., 3., 4. ali 5. točke 43. člena. Kakšen bo izrek predodločbe? Ali bo deklaratoren (Ugotovi se, da je izpolnjen en oz. so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo določenega objekta na določenem zemljišču....), ali obligatoren (Na določenem zemljišču se dovoli gradnja določenega objekta brez ali z navedbo vlagatelja oz. investitorja....)? Kako ugotoviti, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj (3. točka).**

Gre za ugotovitveno odločbo, nikakor ne za obligatorno, ker se s predodločbo še ne dovoljuje gradnje. Gradnja se dovoli z gradbenim dovoljenjem, ki povzame predodločbo. Stranka se v predodločbi navede, ker gre za odločbo po ZUP. V tej fazi se pridobivajo le mnenja, ki se nanašajo na vsebino, o kateri se glede na zahtevek odloča v predodločbi. Skladnost gradnje s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, se ugotovi na podlagi mnenj, predpisov in dejanskega stanja, enako kot bi se o tem odločalo v gradbenem dovoljenju.

- 42. Priloge zahtevi za izdajo predodločbe? 4. odstavek 34. člena določa, da se zahtevi za izdajo predodločbe priloži podatke, določene v predpisu iz 8. odstavka 29. člena tega zakona, enako kot zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja. Res je, da to dokumentacijo predpiše minister, vendar bo glede na odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja v predodločbi (enako kot v gradbenem dovoljenju, razen lastništvo in dajatve),**

v obeh primerih potrebno priložiti projekt za izdajo gradbenega dovoljenja. Ali se lahko v postopku izdaje gradbenega dovoljenja po izdani predodločbi priloži spremenjeni projekt, ki pa bo upošteval ugotovljene pogoje iz predodločbe?

Pravilnik bo natančno določil, kakšna bo potrebna dokumentacija za izdajo predodločbe. Ta vsebina bo morala biti odvisna od postavljenega zahtevka oziroma vprašanj v predodločbi. Če projekt v delu, o katerem je bilo odločeno s predodločbo, ni spremenjen, odločitev o tem delu zavezuje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

43. Zakon omogoča izdajo predodločbe za isto zemljišče več vlagateljem. Možna je situacija, da je predodločba prvemu vlagatelju izdana glede pogoja iz 1. točke, drugemu vlagatelju pa glede pogoja iz 3. točke. Obe predodločbi sta bili izdani istega dne. Teoretično je možno, da oba vlagatelja istega dne zaprosita za gradbeno dovoljenje za različna objekta. Kateremu se izda gradbeno dovoljenje?

Tistemu, ki izpolnjuje pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, vključno s pravico graditi.

44. Razveljavitev predodločbe? S pravnomočnostjo prvega gradbenega dovoljenja se razveljavijo predodločbe drugih pridobiteljev, ki se razveljavijo s posebno določbo, ki se vroči imetnikom izdanih predodločb. Ali je zoper tako odločbo dovoljena pritožba in kakšne so posledice glede veljavnosti pravnomočnega gradbenega dovoljenja, če pritožnik s pritožbo uspe? Ali je to lahko razlog za obnovo postopka izdaje gradbenega dovoljenja?

Razveljavitev predodločbe je posledica pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

45. Stranke v postopku izdaje predodločbe? Zakon določa, da se pri izdaji predodločbe smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo postopek izdaje gradbenega dovoljenja, razen če je v tem (34. členu) določeno drugače. Ali to pomeni, da v postopku izdaje predodločbe razpišemo ustno obravnavo oz. pozovemo stranske udeležence, da priglasijo svojo udeležbo? Ali je stranka v postopku tudi lastnik predmetnega zemljišča? Kako ravnamo, če se lastnik zemljišča ne strinja z izdajo predodločbe?

Določbe o postopku izdaje gradbenega dovoljenja se v postopku izdaje predodločbe uporabljajo smiselno. To pomeni tudi glede stranskih udeležencev. Potrebno je presoditi njihov pravni interes, upoštevajoč vsebino, ki se rešuje s predodločbo. Lastnik zemljišča, za katero se izdaja predodločba, je stranski udeleženec v postopku, njegovo soglasje za izdajo predodločbe pa ni potrebno, kajti s samo odločbo se še nič ne dovoljuje. V zakonu je izrecno določeno, da investitor na podlagi predodločbe ne sme začeti gradnje in da ni upravičen do gradnje na tuji nepremičnini ali do omejitve pravic tretjih oseb.

46. Kaj če je predpis po izdaji predodločbe ugodnejši?

Velja smiselna uporaba zakona glede možnosti razveljavitve gradbenega dovoljenja, sicer je organ vezan na predodločbo.

47. Ali je treba za izdajo predodločbe pridobiti mnenje mnenjedajalca?

GZ določa, da se za predodločbo smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za izdajo gradbenega dovoljenja. Mnenje se pridobiva samo, kadar je to glede na postavljeno vprašanje v predodločbi sploh relevantno.

48. Ali je za izdajo predodločbe treba izkazati pravni interes? Iz GZ izhaja, da izkazovanje pravice graditi ni pogoj za izdajo predodločbe.

Ne, ni potrebno izkazati pravnega interesa in tudi ne dokazila o pravici graditi.

MNENJA:

49. Drugi odstavek 40. člena GZ nalaga upravnemu organu, pristojnemu za gradbene zadeve, da pridobi mnenje od pristojnega organa za nadzor nad mnenjedajalcem, če mnenjedajalec v roku ni izdal mnenja. Kdo je pristojen za nadzor nad mnenjedajalci?

Nadzorstveni organ se določi v skladu z ZUP. Upoštevati je treba, ali gre za državnega mnenjedajalca ali za lokalnega.

50. Potrebna je razlaga četrtega odstavka 40. člena GZ glede metode za izvedbo presoje sprejemljivosti.

Na predstavitvah je bil predstavljen način, kako upoštevati metodologijo za presojo sprejemljivosti. To je zajeto med prezentacijo, ki je dostopna na naslovu: http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/zakonodaja/graditev_objektov/PREDSTAVITEV_GZ.pdf Bolj natančne usmeritve vam lahko podajo na Zavodu za varstvo narave, ki tudi poda mnenje in v njem svoje rezultate presoje sprejemljivosti. Četrty odstavek 40. člena GZ je zgolj varovalka, da se v primeru usklajevanja, spregleda ali nadomeščanja mnenja mnenjedajalca pri presoji sprejemljivosti uporabi predpisana metodologija, kot je določena v Pravilniku o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja. Pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja je namreč v vsakem primeru ugotovitev pristojnega organa za izdajo gradbenega dovoljenja, da nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost.

51. Tretja točka prvega odstavka 43. člena GZ nalaga upravnemu organu, da izda gradbeno dovoljenje, če je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Ali se preverja skladnost člena, na podlagi katerega je izdano predpisano mnenje, ali pa se preverja samo vsebina mnenja? Potrebna je bolj podrobna pojasnitev te točke.

Dolžnost upravnega organa je, da ugotovi, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Praviloma bo upravni organ upošteval mnenja, saj so jih podali za to pristojni in usposobljeni organi, in bo v obrazložitvi odločbe na ta mnenja oprl svojo odločitev. Vendar bo lahko tudi sam presodil, da neko mnenje nima ustrezne pravne podlage in bo z njim ravnal v skladu z 40. členom GZ.

52. V tretjem odstavku 35. člena je določeno, da se pri gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture, ki se izvaja v cestnem telesu javne ceste, za dokazilo o pravici graditi šteje soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje. Glede na dejstvo, da je v prvem odstavku 112. člena Gradbenega zakona določeno, da se z dnem začetka uporabe tega zakona soglasja, dovoljenja ali druge oblike odobritve nameravane gradnje štejejo za mnenja,

prosimo za povratno informacijo ali gre za namensko izbiro termina soglasje ali zgolj za pomoto.

Ne gre za isti vrsti soglasja. Mnenja, ki so bila prej soglasja, poda mnenjedajalec, ki je v skladu s 15. točko prvega odstavka 3. člena GZ državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, če je to določeno v zakonu, da mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti. Soglasja, ki se prekvalificirajo v mnenja, so sicer naštet tudi v 112. členu GZ. Soglasje upravljalca, da se lahko gospodarska javna infrastruktura gradi v cestnem telesu ceste, ki jo upravlja, pa pomeni dokazilo o pravici graditi in ostaja soglasje, podobno kot npr. soglasja etažnih lastnikov po 29. členu Stanovanjskega zakona, ali soglasje solastnika za gradnjo na nepremičnini v solasti. Prav tako tudi soglasje lastnika sosednje nepremičnine za manjši odmik, kot je določen v prostorskem aktu (kadar je takšno soglasje predpisano), ostaja soglasje, ne gre za mnenja.

53. Kdo konkretno je organ za nadzor nad mnenjedajalcem npr. elektropodjetjem, Telekomom,...?

Če mnenjedajalec izvaja naloge na podlagi javnega pooblastila, je smiselno v skladu z določbo 232. člena ZUP nadzorni organ tisti organ, ki ga določa zakon, ki podeljuje javno pooblastilo. Če v tem zakonu ta organ ni določen, je nadzorni organ stvarno pristojno ministrstvo.

54. Ali obstaja seznam izvedencev z vseh področij mnenjedajalcev, ki bi jih lahko v primeru neizdaje mnenja v postopek vključil upravni organ (2. odst. 40. člena)?

Ne obstoja seznam izvedencev. Izvedenci se določijo v skladu z ZUP in sicer mora ta oseba razpolagati s strokovnim znanjem, s katerim uradna oseba, ki vodi postopek, ne razpolaga.

55. Kakšni pogoji (primeroma) so predvideni v 5. tč. 1. odst. 45. člena? Ali so to pogoji mnenjedajalcev. Nekateri mnenjedajalci določajo zelo obsežne pogoje – tudi več strani. Ali je v gradbenem dovoljenju treba prepisati v izrek vse pogoje vseh mnenjedajalcev?

Da, če se nanašajo na gradnjo, vzdrževanje in uporabo objekta, so relevantni za gradnjo oziroma se nanašajo na pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja. Tako na primer med takšne pogoje ne gre šteti splošne pogoje npr. o odškodninski odgovornosti, da investitor ne sme povzročiti škode inp.

56. Kaj v primeru, ko mnenjedajalec ne izda projektnih pogojev ? Ali je za upravni organ to nerelevantno, saj zahteva le mnenja?

Upoštevati je potrebno, če so projektni pogoji obvezni po posebnih predpisih (npr. Zakon o varstvu kulturne dediščine).

57. Ali upravni organ mora ali zgolj lahko pozove mnenjedajalca? Kako postopati, če nadzorni organ nad mnenjedajalcem ne poda mnenja, saj niti ni določen rok za izdajo mnenja?

Pozvati mnenjedajalca je dolžnost upravnega organa. Primerno je tudi nadzornemu organu dati rok za izdajo mnenja, ki naj bo praviloma enak, kot za mnenjedajalca. Če bi tudi nadzorni organ molčal, lahko upravni organ odloči sam, če ima strokovno znanje za to oziroma s pomočjo izvedenca.

58. 3. točka 1. odstavka 43. člena: Ali pomenijo pridobljena mnenja tudi že skladnost s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj?

Samo mnenje ne pomeni že tudi skladnost s predpisi, na podlagi katerih so izdana, je pa praviloma ustrezna podlaga za utemeljitev skladnosti v obrazložitvi odločbe.

59. Kako ravnati, če upravna enota ne bo pridobila soglasja Direkcije za vode (praksa sedaj je, da se na soglasja čaka več kot pol leta)?

Rok za izdajo soglasja po Zakonu o vodah je dva meseca. Če Direkcija za vode ne bo dala soglasja v zakonskem roku, bo upravna enota pozvala DRSV, da poda mnenje v roku 8 dni, po molku v primeru poteka tega roka pa bo lahko vprašala MOP (nadzorstveni organ) ali je gradnja možna, ali pa določila izvedenca, ki bo podal odgovor na to vprašanje.

60. Ali ima v primeru, da upravna enota izda gradbeno dovoljenje v nasprotju z mnenjem mnenjedajalca, možnost vložiti pritožbo oziroma kakšne ukrepe ima v tem primeru na voljo mnenjedajalec?

Mnenjedajalci niso stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in nimajo možnosti vlaganja pritožbe zoper GD (razen preko državnega odvetništva). Državni odvetnik ima sicer možnost uveljavljanja vseh pravnih sredstev zoper gradbeno dovoljenje zaradi zaščite javnega interesa. Zahtevo za odpravo ali razveljavitev gradbenega dovoljenja po nadzorstveni pravici lahko uveljavlja tudi pristojni inšpektor. Če upravni organ ne bo izdal gradbenega dovoljenja na podlagi mnenja, bo to moral obrazložiti (v primeru, da ne bi upošteval mnenja, ker bi ugotovil, da je nezakonito). Upravni organi bodo praviloma sledili mnenjem mnenjedajalcev, saj so ta namenjena podaji strokovnega mnenja o skladnosti nameravane gradnje s predpisi z različnih področij, za katera pristojni upravni organ za gradbene zadeve v večini primerov nima ustreznega strokovnega znanja.

VLOGA OBČINE :

61. V zvezi z tretjim odstavkom 31. člena GZ je potrebno dodatno tolmačenje glede česa je občina mnenjedajalec – ali samo glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe ali tudi glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti?

Občina je mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe. V zakonskem tekstu res manjka vejica in bo to predmet prve spremembe GZ, vendar takšno besedilo in zlasti namen izhaja iz obrazložitve zakona, kjer je na več mestih to tudi zapisano

62. Sedanji ZGO-1 v petem odstavku 54. člena določa, da upravni organ po prejemu vloge za izdajo gradbenega dovoljenja o tem nemudoma obvesti občino, na območju katere je nameravana gradnja in jo pozove, da v osmih dneh prijavi svojo udeležbo v postopku, pri čemer četrti odstavek 62. člena

določa še, da je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja stranka tudi občina, če v navedenem roku priglasijo svojo udeležbo upravnemu organu. V Gradbenem zakonu take določbe nismo zasledili, zato prosimo za odgovor, na kakšen način sta urejena položaj in vloga pristojne občine v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Občina je stranka v postopku le, če ustreza pogojem za stranko, kot so določeni v 36. členu zakona (npr. kot lastnica zemljišča). V tem primeru veljajo za občino tudi pravila priglasitve udeležbe, ki veljajo za vse stranske udeležence v postopku. Sicer pa občina v postopku sodeluje kot obvezni mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe.

63. 31. člen -občina je mnenjedajalec le glede varovalnih pasov občinskih cest in min. kom. oskrbe? Ali je to nadomestilo za dosedanje udeležbo občine po 54. členu ZGO-1. Dosedaj je soglasja k priključitvi (voda, kanalizacija) po pooblastilu izdajalo občinsko kom. podjetje? Ali so pogoji iz mnenja sestavni del gradbenega dovoljenja?

Občina je mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe. Občina je kot stranski udeleženec v postopku udeležena, če izpolnjuje pogoje za stransko udeležbo (npr. lastnica zemljišča). Takrat nastopa kot mnenjedajalec in lahko tudi kot stranski udeleženec. Glede mnenja komunalnih podjetij je treba upoštevati določbo 10. odstavka 112. člena GZ, ki upravljalcem komunalne infrastrukture še tri leta od začetka uporabe GZ (oz. do vzpostavitve pravne podlage v področnih predpisih) daje pravno podlago za podajanje mnenja o sprejemljivosti gradnje v varovalnem pasu te infrastrukture.

Soglasja za priključitev kot takšnega GZ ne predvideva več, lahko pa ga zahtevajo predpisi občine ali drugi predpisi, prav tako soglasje za priključitev lahko še vedno služi kot eden izmed dokazov za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe, ki je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Sestavni del gradbenega dovoljenja (del izreka, 45. člen GZ) so tudi pogoji iz mnenj, ki se nanašajo na izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta.

64. Vloga občine po novem GZ je, da izdaja mnenja, ni pa več avtomatično stranka v postopku, razen če je lastnica zemljišča. Kako naj občina ravna?

Gre za dve vlogi občine v postopku; če želi občina sodelovati kot stranka v postopku, naj priglasijo svojo udeležbo v postopek, vendar mora v njem izkazati svoj pravni interes.

PRESOJA SPREJEMLJIVOSTI:

65. Četrty odstavky 112. člena GZ nalaga upravnemu organu, da opravi presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Kaj ta presoja vključuje in na kakšen način se opravi?

Upošteva se Pravilnik o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (predvsem členu 19-25), (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06 in 3/11). Gradbeno dovoljenje temelji na mnenju Zavoda za varstvo narave, v

katerem poda tudi izvid glede presoje sprejemljivosti skladno z navedeno metodologijo. Več o tem je bilo predstavljeno na predstavitev. Prezentacija je dostopna na naslovu:

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/zakonodaja/graditev_objektov/PREDSTAVITEV_GZ.pdf

- 66. Ali je predvideno, da mora presojo sprejemljivosti izvajati po predpisani metodologiji /.../ upravna enota? Če je odgovor »da«, se postavlja vprašanje, kako naj bi upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja odločal še o povsem strokovnem vprašanju in ugotovil, da poseg ne bo škodoval varstvenim ciljem varovanega območja. Za takšno presojo je pristojen lahko le za področje varstva narave ustanovljen upravni organ, ne pa organ, katerega prvenstvena naloga je, da odloča o izdaji gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo gradnjo.**

Da, predvideno je, da presojo sprejemljivosti opravi upravni organ, ki izda gradbeno dovoljenje, na podlagi predpisane metodologije, vendar na podlagi mnenja Zavoda za varstvo narave. Metodologijo je treba upoštevati tudi v primeru spregleda mnenja ZRSVN, v postopku usklajevanja različnih mnenj ali njegovega nadomeščanja v primeru njihovega molka. S pristojnim organom za gradbene zadeve bo na vsak način tesno sodeloval ZRSVN, kot je to že danes praksa pri izdaji naravovarstvenega soglasja, ki ga danes pri gradnjah izdaja ARSO. Z integracijo naravovarstvenega soglasja v gradbeno dovoljenje postane odgovorni organ za odločitev o sprejemljivosti gradnje na naravo (v sodelovanju z ZRSVN) po novem upravni organ za gradbene zadeve.

STRANKE, STRANSKI UDELEŽENCI IN NJIHOVO SODELOVANJE

- 67. Tretji odstavek 37. člena GZ nalaga investitorju, da vabilo k udeležbi namesti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Na kakšen način investitor zagotovi namestitev vabila k udeležbi in katero vabilo namesti – vabilo upravne enote ali svoje obvestilo? Potrebno je obvezno dodatno navodilo.**

Ta dolžnost se nanaša na ravnanje investitorja. Namesti se vabilo upravne enote. Potrebno ga je namestiti tako, da bo vidno in lahko dostopno z namenom, da se z vabilom seznanijo čim širši krog oseb, na katere pravice oziroma pravne koristi bi gradnja lahko vplivala.

- 68. Tretji odstavek 37. člena Gradbenega zakona določa, da mora investitor (razen pri linijskih gradbenih inženirskih objektih) vabilo upravnega organa stranskim udeležencem namestiti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Ker se skladno s prvim odstavkom 4. člena Gradbenega zakona gradnja na podlagi gradbenega dovoljenja začne s pravnomočnostjo le-tega, prosimo za pojasnilo, kam naj investitor namesti predmetno vabilo glede na dejstvo, da med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja le-ta še ne obstaja (npr. novogradnja). Prav tako se tudi zakoličenje objekta (60. člen) in ureditev ter označitev gradbišča (65. člen) nanaša na fazo po izdaji gradbenega dovoljenja, zato ni jasno, kam naj investitor vabilo stranskim udeležencem k udeležbi v postopek namesti in kako izpolnitev te obveznosti sploh dokazuje ter komu (nadzorni organ).**

Zakon določa, da se vabilo namesti na dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, torej ga je treba namestiti tako, da bo videno in lahko dostopno (npr. ob javnih površinah), vse z namenom, da se z vabilom seznanijo čim širši krog oseb, na katere pravice oziroma pravne koristi bi gradnja lahko vplivala. Gre za namestitvev na nepremičnini, - na zemljišču ali objektu, na katerem je gradnja predvidena, torej na bodočem gradbišču. Izpolnitev se ne dokazuje, razen če se izpostavi pravočasnost priglasitve udeležbe – v tem primeru mora upravni organ ugotoviti, kdaj je bilo vabilo nameščeno, kot dokaz pa lahko uporabi tudi izjavo investitorja.

- 69. Kaj v primeru že dalj časa obstoječih služnosti, ko sedanji lastnik ni sklepal služnostne pogodbe za novogradnjo, ali se sedanjega lastnika vabi v postopek, še posebej v primerih širitve služnosti npr. poleg stanovanjske stavbe gradnja poslovnega objekta.**

Da, se ga vabi.

- 70. Ali mora lastnik, ki meji na nepremičnino, na kateri je predvidena gradnja, ob priglasitvi udeležbe navesti razloge za udeležbo? Ali mu ne daje že zakon status stranskega udeleženca iz naslova lastnika sosednje nepremičnine?**

Da, navesti mora razloge za udeležbo, saj se tudi zanj ugotavlja pravni interes, saj zakon daje upravnemu organu možnost, da ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva. Zgolj iz naslova lastništva sosednjega zemljišča status stranskega udeleženca ne izhaja. Glede na to, da mora oseba ob priglasitvi pojasniti razloge za udeležbo, se priporoča, da so v vabilu k udeležbi navedeni osnovni podatki o nameravani gradnji ali da mu je priložena ustrezna situacija, ki prikazuje bistvene značilnosti objekta (lego, odmike, višino, namembnost inp.).

- 71. Želja, da bi se že v Gradbenem zakonu natančno določil krog stranskih udeležencev:**

Poskusi omejevanja nabora stranskih udeležencev v taksativnem smislu so bili v preteklosti neuspešni. Pravni interes je nedoločen pravni pojem in je odvisen od materialnega predpisa in vrste okoliščin, ki jih določa materialni predpis. V 36. členu Gradbenega zakona je poskus določneje opredeliti pogoje za stranskega udeleženca, ne pa tudi njihove absolutne zamejitve.

- 72. Ali mora upravni organ zaradi dolžnosti iz 44. člena ZUP najprej pozvati vse potencialne stranske udeležence, da priglasijo svojo udeležbo v postopku?**

Da, pozvati mora tiste osebe, za katere meni, da jim gre status stranskega udeleženca glede na pogoje iz 36. člena zakona.

- 73. Kako naj bodo določene tiste okoliščine, zaradi katerih bi določena oseba lahko izkazovala pravni interes (opredelitev oz. konkretizacija pravnih koristi osebe, zaradi varstva katerih ima taka oseba pravni interes) ?**

Po odločbi Ustavnega sodišča Rs št. Up-741/12 1 je pravno varovan interes, ki ga mora varovati upravni organ podan: (1) če se nanaša na določen, omejen krog subjektov, ki se glede možne prizadetosti z odločitvijo upravnega organa razlikujejo od drugih, (2) če bo z odločitvijo upravnega organa, izdano v konkretnem postopku, ta interes lahko neposredno prizadet in (3) če obstaja pravna norma, na katero lahko ti subjekti oprejo svoje predloge in zahteve in ki jo mora pri svojem odločanju v konkretni zadevi upravni organ upoštevati. Določena pravna norma

lahko sočasno varuje več interesov, tako javni interes kot tudi več različnih zasebnih interesov. Tako je pravni interes posameznika mogoče utemeljiti tudi v okviru določene splošne pravne norme, ki zapoveduje določeno ravnanje oblastvenega organa (npr. skrb za okolje, zdravje itd.), kadar je ta pravna norma spoznavno namenjena tudi varstvu zasebnega interesa in če je v okviru te pravne norme mogoče ugotoviti upravičenje posameznika, da se njegovi zasebni interesi pri odločanju nosilcev oblasti ustrezno upoštevajo. Ali gre dejansko za varovanje pravnega interesa posameznika, pa je potrebno ugotoviti v vsakem postopku posebej.

74. Ali so okoliščine, zaradi katerih bi neka oseba lahko izkazala pravni interes za udeležbo v postopku kot stranski udeleženec, takšne narave, da so upravnemu organu lahko znane npr. iz uradnih evidenc, da lahko izvrši svojo dolžnost glede obveščanja in pozivanja in kaj glede tistih okoliščin, ki organu na takšen način ne morejo biti poznane?

Te okoliščine so primeroma naštetje že v Gradbenem zakonu (36. člen). Zaradi predpisanega obveščanja na gradbišču in na oglasni deski v stavbah z etažno lastnino je pričakovati prigrasitev k udeležbi tudi neavbljenih oseb s pravnim interesom, za katere upravni organ ni mogel sklepati na pravni interes na podlagi evidenc ali njemu dostopnih podatkov. Cilj je, kot rečeno, zajeti v postopek oziroma obravnavo čim širši krog oseb, da bi se s tem izognili kasnejšemu morebitnemu obnavljanju postopkov.

Zakonodajalec je predvidel več načinov seznanjanja morebitnih stranskih udeležencev, ne le z osebno vročitvijo, ampak tudi preko upravnika, z namestitvijo vabila na nepremičnini, kjer naj bi se gradilo, ZUP pa omogoča tudi vabilo z javnim naznanilom.

75. Kakšen je ustrezen način obveščanja relevantnih oseb s strani upravnega organa o uvedenem postopku in vabljenja k udeležbi v postopku, da ob njihovi pasivnosti izgubijo pravico do vlaganja pravnih sredstev? (osebno vročanje, javno naznanilo...)?

Način vročanja je odvisen od tega, če so potencialni stranski udeleženci organu znani, možno pa je, ob pogojih iz ZUP tudi z javnim naznanilom.

76. Kaj morajo zatrjevati oz. kaj morajo izkazovati osebe v smislu obstoja pravnih koristi?

Te osebe morajo izkazovati, v čem bi bile lahko prizadete, kot primeroma to navaja tudi GZ.

77. Kako urediti odnos med potrditvijo statusa stranskega udeleženca, ko gre za osebo, ki jo je upravni organ povabil, da na začetku postopka prigrasi udeležbo, oz. ko gre za osebo, ki kasneje zahteva vstop v postopek kot stranski udeleženec v smislu 142. člena ZUP?

Posebna potrditev statusa (razen če se status zavrne) ni potrebna, osebe se vključi v postopek (vabila na ustno obravnavo, vročanja).

POGOJI ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA:

- 78. Prva točka prvega odstavka 43. člena GZ nalaga upravnemu organu, da izda gradbeno dovoljenje, če je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora. Kdo ugotavlja skladnost s prostorskimi akti (upravna enota ali občina v mnenju)?**

O skladnosti s prostorskimi akti poda svoje mnenje že občina. Upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja na to mnenje (kot tudi na ostala mnenja) ni vezan, dolžan pa je ugotoviti skladnost s prostorskim aktom in določbami predpisov o urejanju prostora (enako kot to velja za druga mnenja). Če bo ugotovitev upravnega organa glede skladnosti drugačna, kot je bila ugotovitev v mnenju občine, bo moral upravni organ v svoji odločbi to pojasniti. Ne zadostuje, tako kot je to bilo do sedaj, da je podano mnenje občine »spregledal«, ker zanj ni bilo zakonske podlage.

- 79. Drugi odstavek 43. člena GZ pravi, da mora biti pri gradnji, ki se nanaša na obstoječi objekt, na katerem se namerava izvajati gradnja, izpolnjen pogoj, da obstoječi objekt ni zgrajen brez gradbenega dovoljenja. V kolikšnem obsegu se preverja obstoječi objekt? Obstajajo primeri, ko imajo investitorji samo gradbeno dovoljenje (npr. gradbeno dovoljenje iz leta 1982, v katerem ni osnovnih podatkov o gradnji), nimajo pa načrta oz. PGD, iz katerega bi lahko ugotovili, kakšen objekt je bil z izdanim GD dovoljen. Kakšno stališče zavzeti v teh primerih: da je objekt zgrajen z GD ali brez GD?**

Upoštevati je treba, da je bilo za objekt, kakršen je (obstoječi), izdano gradbeno dovoljenje. Če objekt odstopa od gradbenega dovoljenja, to ni objekt, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje. V primeru gradbenih dovoljenj, ki v izreku nimajo nobenih podatkov in projekt ni dosegljiv, seveda ni mogoče dokazati, da je obstoječi objekt drugačen, kot ga je dopuščalo gradbeno dovoljenje. Dokazno breme je na investitorju.

- 80. Kako se preverja, če je bila vložena tožba zoper prostorski akt, ki je dovoljena s šestim odstavkom 58. člena ZUreP-2? Ali je to dolžna preverjati upravna enota v postopku izdaje GD? Ali se v vsako GD napiše, da vložena tožba zoper prostorski akt zadrži njegovo izvršitev?**

Ker bo mogoče vlagati tožbe zoper prostorski akt le tri mesece od uveljavitve akta, bo ob novem prostorskem aktu upravni organ lahko pri sodišču preverjal, če je bila morda vložena tožba in v primeru pozitivnega odgovora, v izreku napisati, da se izvršitev gradbenega dovoljenja odlaga do odločitve ustavnega sodišča.

MINIMALNA KOMUNALNA OSKRBA:

- 81. Ali se med minimalno komunalno oskrbo šteje tudi dostop po gozdni cesti ?**

V skladu s Pravilnikom o gozdnih prometnicah je gozdna cesta grajena gozdna prometnica, ki je namenjena predvsem gospodarjenju z gozdom, je nekategorizirana v skladu s predpisi, ki urejajo javne ceste, omogoča racionalen prevoz gozdnih lesnih sortimentov, je javnega značaja, in je vodena v evidenci gozdnih cest. Glede na to, da je gozdna cesta javnega značaja, lahko predstavlja ustrezen dostop glede na določbe Gradbenega zakona. Vendar je potrebno ob tem opozoriti, da če gre za gradnjo novega objekta, mora investitor tako kot na javni cesti, ki je v zasebni lasti, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za nov objekt izkazati pravico graditi na način, kot to določa 35. člen Gradbenega zakona.

82. Kdaj se izkazuje pravica graditi za minimalno komunalno oskrbo?

Samo za novozgrajene objekte, za prizidave in rekonstrukcije pa ne.

SPREMEMBA INVESTITORJA :

83. Tretja točka 66. člen GZ. Ali upravni organ v primeru prijave spremembe investitorja novemu investitorju izda kakšen akt, če to zahteva (npr. potrdilo iz uradne evidence ali kaj drugega)?

Zakon določa le, da investitor le prijavi spremembo investitorstva, torej ni več predvidena sprememba gradbenega dovoljenja. Ker bo dejanje prijave spremembe investitorstva evidentirano v zbirki upravnih aktov, bo možno na njegovi podlagi na zahtevo investitorja izdati potrdilo iz uradne evidence, da je bila podana prijava spremembe investitorstva.

84. Tretji odst. 66. člena določa, da je spremembo investitorja treba prijaviti pri pristojnem organu. Kakšen je namen prijave oziroma ali se v zvezi s spremembo investitorja izda odločba? Investitorji bodo od upravnega organa verjetno pričakovali izdajo dokumenta, ki bo dokazoval npr. v banki, da razpolagajo (novi investitorji) z gradbenim dovoljenjem.

Ne izda se odločba. Lahko se izda potrdilo iz uradne evidence, da je bila prijavljena sprememba investitorstva. Namen prijave je predvsem slediti osebo, ki ima po GZ tudi določene obveznosti, ne samo pravice. Med drugim pa omogoča tudi že omenjeno potrjevanje statusa investitorja iz uradne evidence.

85. Ali se bo pri prijavi spremembe investitorstva, v kolikor se bo izdal o tem dokument, preverjala tudi pravica graditi za gradnjo komunalnih priključkov, kot se npr. po ZGO-1?

Ne, ker se o tem ne bo odločalo.

PRIJAVA GRADNJE:

86. V prvem odstavku 63. člena Gradbenega zakona, ki se nanaša na prijavo začetka gradnje, je določeno, da investitor pri upravnem organu prijavi začetek gradnje na obrazcu, ki mu priloži tudi eksplicitno naštete priloge. Ker upravni organ v omenjeni določbi (za primere, ko dokumentacija ne bo popolna ali bo vsebinsko neustrezna) nima predpisanih nikakršnih pooblastil za ukrepanje, vas prosimo za pojasnilo, ali je prijava začetka gradnje upravni postopek, ki upravnemu organu v primeru nepopolne zahteve nalaga obveznost izdaje poziva k dopolnitvi zahteve oz. v primeru neustrezne dokumentacije (npr. PZI-ja) poziv za odpravo pomanjkljivosti.

Kaj je (sploh) dolžnost upravnega organa ob prijavi začetka gradnje investitorja? Evidentiranje prijave z vsemi prilogami? Potrditev enega izvoda obrazca investitorju in vnos vloge v PIS? Na kakšen način upravni organ (na podlagi četrtega odstavka 63. člena) seznanjeni mnenjedajalce ter pristojne inšpektorje? Prosimo za dodatna pojasnila glede pristojnosti upravnega organa v tem delu.

Prijava začetka gradnje ni upravni postopek, upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja vloge (prijave) ne pregleduje, ne dopolnjuje, jo zgolj evidentira in hrani priloženo dokumentacijo, dokler ne bo vzpostavljen prostorski informacijski sistem. Lahko pa v primeru ugotovitve, da je prijava nepopolna, poda prijavo pristojni inšpekciji, ki lahko ukrepa skladno z 80. členom GZ. Po potrebi tudi omogoči vpogled v priloženo dokumentacijo pristojnim inšpekcijam.

87. Kakšen je namen dokumentacije za izvedbo gradnje, ki jo mora investitor priložiti prijavi začetka gradnje (2. alineja 1. odst. 63. čl.) – kakšna je naloga organa v zvezi s to dokumentacijo – ali preverja skladnost z izdanim dovoljenjem, ali se izda kak dokument?

Namen PZI je, da se v njem dokaže in potrdi izpolnjevanje bistvenih zahtev. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja naj bi bila po novem bistveno manj obsežna in ne bo vsebovala vseh tehničnih rešitev, za katere bi se dalo potrditi izpolnjevanje bistvenih zahtev. Del odgovor je zajet zgoraj.

88. Kakšen je namen prijave pripravljanih del iz 2. odstavka 63. člena? (v preteklosti se je izdajalo gradbeno dovoljenje za pripravljala dela).

Namen je evidentirati začetek gradnje, ki pa se še ne izvaja v polnem obsegu. Namen je, da se za pripravljala dela dokaže izpolnjevanje bistvenih zahtev in drugih predpisov, seveda na podlagi pridobljenega gradbenega dovoljenja za gradnjo kot celoto. S prijavo se poleg dokumentacije za izvedbo, v kateri je izkazano in potrjeno izpolnjevanje bistvenih zahtev, gradbenega dovoljenja in drugih predpisih, pridobijo tudi podatki o odgovornih udeležencih pri graditvi (izvajalec, nadzornik, projektant PZI), kar je pomembno za izvajanje nadzora inšpekcijskih služb.

89. Kdo je dolžan seznaniti mnenjedajalce in gradbenega inšpektorja s prijavo začetka gradnje – upravni organ ali investitor ?

V evidenco prijav bo možno vpogledati preko prostorskega informacijskega sistema, do njegove vzpostavitve pa preko že obstoječe zbirke upravnih aktov.

90. Ali je prijava obvezna za gradnje, ki se bodo pričele po 1. 6. 2018, za njih pa je bilo izdano gradbeno dovoljenje na podlagi ZGO-1 (in v njem ni navedena obveza o prijavi gradnje)?

Prijava je obvezna za gradnje, ki se pričnejo 1. 6. ali kasneje. Na to ne vplivajo napotila v gradbenem dovoljenju.

POSTOPEK ZA IZDAJO UPORABNEGA DOVOLJENJA:

91. S 75. členom je določeno, da se za objekt, za katerega je opravljen tehnični pregled po posebnih predpisih, upravnemu organu predložijo dokazila o izvedenem tehničnem pregledu in prevzemu v skladu s posebnimi predpisi, ki nadomestijo izvedbo tehničnega pregleda in posebnega ugotovitvenega postopka v celoti ali v delu, na katerega se nanašajo. Prosimo za pojasnila, kateri so ti posebni predpisi, ki lahko nadomestijo izvedbo tehničnega pregleda?

Gre npr. za Zakon o cestah, Zakon o žičniških napravah za prevoz oseb, Zakon o letalstvu, Zakon o varnosti v železniškem prometu, Zakon o varstvu pred ionizirajočimi sevanji in jedrski varnosti in dr.

- 92. Ali se v komisijo za tehnični pregled izvedence imenuje le po ZUP in ne več po ustaljenem načinu – npr. če je imel upravni organ sklenjen dogovor z določenimi strokovnjaki, ki so upravnemu delavcu pomagali s svojim strokovnim znanjem?**

Izvedenci se določajo po ZUP, ta pa ne predvideva posebnih dogovorov. Vendar je treba opozoriti na to, da GZ po novem v tretjem odstavku 70. člena za nove postopke določa, da se lahko za izvedence s področja arhitekturnih in inženirskih storitev imenuje le pooblaščen arhitekta in inženirje, torej osebe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje teh storitev po Zakonu o arhitekturni in inženirski dejavnosti.

- 93. 76. člen določa, da »po izdaji uporabnega dovoljenja pristojni upravni organ obvesti organ za geodetske zadeve, ki na podlagi dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja objekt evidentira v zemljiški kataster«. Ali mora investitor zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priložiti dodatni izvod dokumentacije, če mora dokumentacijo posredovati geodetskemu organu upravni organ?**

V prehodnih določbah GZ je določeno, da to začne veljati šele s prvim januarjem 20121, v vmesnem času pa je dolžnost evidentiranja na investitorju.

- 94. Zakaj v 68. členu niso zahtevane izjave strokovnjakov (izvedencev), da je gradnja skladna s predpisi?**

Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja se priložijo izjave projektanta, nadzornika in izvajalca, da so dela dokončana, skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem in da so izpolnjene predpisane bistvene zahteve. Zahteve iz predpisov so že zajete v gradbenem dovoljenju (z odobritvijo nameravane gradnje) in morebitnimi določenimi pogoji za gradnjo. Zato je z izjavo glede skladnosti izvedbe gradnje z gradbenim dovoljenjem posredno zajeta tudi potrditev skladnosti gradnje z vsemi predpisi, ki so bili podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja.

- 95. Objekt je zgrajen (gre za enostanovanjsko hišo) in vseljen pred 1. 6. 2018. Ali mora pridobiti uporabno dovoljenje?**

Ne, če je objekt v uporabi pred 1. 6. 2018 in zanj po veljavnih predpisih ni potrebno uporabno dovoljenje, tudi po tem datumu ne potrebuje uporabnega dovoljenja.

- 96. Kako se pridobiva uporabno dovoljenje za enostanovanjske stavbe, ki so že v gradnji?**

Za enostanovanjske stavbe, ki se bodo pričele uporabljati po 1. 6. 2018, bo treba pridobiti uporabno dovoljenje, tudi če je bilo v gradbenem dovoljenju napisano, da za objekt ni potrebno gradbeno dovoljenje. Vloge za izdajo uporabnih dovoljenj, ki bodo vložene po 1. 6. 2018, se obravnavajo po novem GZ.

- 97. Objekta ima GD po ZGO-1 in se gradnja že izvaja. Ali bo mogoče pri izdaji UD upoštevati manjša odstopanja po 66. členu GZ?**

Da, upoštevajoč 113. člen GZ.

- 98. Pripomba na ureditev GZ, da za pridobitev UD za manj zahtevne objekte ni treba izvesti tehničnega pregleda. Sporno je, da se država umika; projektant in nadzornik odgovarjata in kontrolirata gradnjo, plačana pa sta s strani investitorja.**

Vodja projekta ali vodja nadzora so pooblašteni arhitekti ali pooblašteni inženirji, vpisani v ustrezen imenik ene od zbornic Iz tega izhaja, da bodo s svojim delovanjem varovali javni interes, ne glede na to, da so plačani s strani investitorja. Tudi drugod po Evropi ureditve težijo k temu, da stroka v celoti prevzema odgovornost. Glede nadzora po novem GZ se pričakuje več prisotnosti inšpektorjev na terenu, gradbiščih, zato je predvidena tudi krepitev inšpekcije.

LEGALIZACIJA:

- 99. V četrtem odstavku 116. člena Gradbenega zakona je določeno, da se zahtevi za legalizacijo ugotovi, če je (med drugim) objekt skladen z veljavnimi predpisi ALI s predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje. Na kakšen način bo stranka lahko dokazala čas pričetka gradnje?**

S katerim koli dokazom, ki bo z gotovostjo dokazoval to okoliščino (računi, ortofoto, vloga za odlog izvršbe, inšpekcijski postopek, priče), pri dokazovanju pa uradna oseba ravna v skladu z temeljnim načelom proste presoje dokazov (10. člen ZUP).

- 100. Iz petega odstavka 116. člena Gradbenega zakona izhaja, da mora biti pri legalizaciji nezahtevnih objektov stavba, ki je predmet zahteve, evidentirana v katastru stavb. Podobno določa prvi odstavek 117. člena za objekte daljšega obstoja. Ali je navedenemu pogoju »evidentiranja« zadoščeno tudi v primerih, kadar stavba »nima katastrskega vpisa« v katastru stavb, čeprav ima objekt določeno številko stavbe in je tudi katastrsko vrisan?**

Ne. Zakonski pogoj je evidentiranje v katastru stavb ali gospodarske javne infrastrukture v skladu s predpisi o evidentiranju.

- 101. Kdo ugotovi, da je (če je) gradnja skladna s predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje, ki je predmet legalizacije? Kdo odgovarja za pravilnost teh podatkov glede na to, da upravni organ ne razpolaga s starejšimi prostorskimi akti in pravilnosti ne more preveriti? Kdo je odgovoren za skladnost objekta, ki se legalizira, s starejšimi prostorskimi akti, ki lahko tudi ne obstajajo?**

To ugotovi upravni organ. Če upravni organ ne razpolaga s starejšimi prostorskimi akti, jih lahko dobi od občine ali poišče v uradnih glasilih (občinska uradna glasila ali uradni list).

- 102. Kako upravni organ ugotovi izpolnjevanje pogojev iz 6. odst. 116. člena - (zahtevi za legalizacijo se ugotovi, če je objekt izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, nižjo od 40, na podlagi podatkov o katastrski kulturi pred gradnjo)?**

Pri Geodetski upravi. Pogoj za takšno legalizacijo na kmetijskem zemljišču pa je predhodna lokacijska preveritev.

- 103. Kakšna je razlika med dovoljenjem za legalizacijo po 116. členu in med dovoljenjem za objekt daljšega obstoja po 117. členu? Ali se objekt daljšega**

obstoja lahko prizida, dozida,....? Kakšen namen ima zaznamba vpisa takega objekta v zemljiški kataster?

Razlika med obema dovoljenjema glede legalizacije je v predloženi dokumentaciji, v pogojih za izdajo odločbe (pri objektih daljšega obstoja se skladnost s predpisi sploh ne ugotavlja), in v tem, da dovoljenje za objekt daljšega obstoja (117. člen) velja kot pogojno. Po samem zakonu se šteje, da objekti, ki imajo eno ali drugo odločbo, niso več nelegalni ali neskladni, torej se lahko tudi prizidajo, dozidajo (z gradbenim dovoljenjem). Namen dejstva o pogojnosti dovoljenja je opozorilo morebitnim pravnim naslednikom, da bo lahko to dovoljenje tudi odpravljeno, če bo to zahteval javni interes iz časa gradnje in sicer ob neposredni nevarnosti za zdravje in življenje ljudi ter delov okolja, in da se pri teh objektih skladnost s predpisi ni preverjala.

- 104. Ugodnosti pri legalizaciji po 114. členu za objekte zgrajene po 1. 1. 1998 do 1. 6. 2018 so po našem razumevanju zakona v tem, da ni potrebno upoštevati skladnosti s prostorskim aktom, pod pogojem, da je gradnja izvedena na zemljišču z boniteto 40 ali manj.**

Skladnost se pri legalizaciji po 114. do 116. členu ugotavlja, vendar je dana možnost izbire, ali se upoštevajo predpisi, ki so veljali v času izvajanja gradnje ali v času odločanja. Za objekte, ki so bili zgrajeni na kmetijskem zemljišču z boniteto, ki je nižja od 40, se skladnost sicer ugotavlja, ker pa praviloma na kmetijskih zemljiščih gradnja ni dovoljena, je treba v takem primeru za to legalizacijo pridobiti lokacijsko preveritev (torej se mora občina predhodno strinjati).

- 105. Ali se upošteva boniteta zemljišča pred posegom za površino tlorisa objekta ali minimalno površina gradbene parcele (funkcionalnega zemljišča) po prostorskem aktu.**

Upošteva se boniteta pred posegom, saj GZ govori o tem, da je objekt izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, nižjo od 40.

- 106. Kako je z legalizacijo nezahtevnih objektov in legalizacijo »nezahtevnih objektov«, ki niso vseljeni (vikendi), so pa stanovanjske stavbe.**

Vseljeni objekti torej niso nezahtevni objekti. V samem legalizacijskem postopku glede na vrsto objekta ni razlike.

- 107. 114. člen GZ: Če je stavba do faze grobih gradbenih del izvedena pred uveljavitvijo tega zakona ali če je gradbeno inženirski objekt dokončan in pomeni nelegalen ali neskladen objekt ali neskladno uporabo objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja po tem zakonu, se lahko pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve v petih letih od uveljavitve tega zakona vloži zahteva za legalizacijo. Kako je z objekti, ki so zgrajeni do konca, torej ne le do faze grobih gradbenih del?**

Tudi ti objekti so zgrajeni do grobih gradbenih del. Razumeti je potrebno, da gre za objekte, ki so zgrajeni vsaj do grobih gradbenih del. Torej je mogoče izdati odločbo o legalizaciji na podlagi 114. člena tudi za dokončane objekte.

- 108. Kako se naj v praksi izvaja določba 118. člena? Ali se spremeni le to, da se spremeni naziv iz potrdila v odločbo, ali je potrebno postopek voditi drugače? V kolikor je potrebno izvesti postopek, kot ga ZUP določa za izdajo**

odločbe (dokazovanje, vključevanje stranskih udeležencev,...), potem je ureditev premalo definirana.

V postopku je potrebno ugotoviti predpisane pogoje iz 197. oziroma 198. člena ZGO-1 in 124. člena ZGO-1B in po potrebi vključiti stranske udeležence ter izdati odločbo.

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja:

109. V četrti alineji drugega odstavka 117. člena Gradbenega zakona je določeno, da je potrebno zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja priložiti (med drugim) tudi dokazilo o daljšem obstoju objekta. Prosimo za navedbo primerov dokazil o daljšem obstoju objekta.

Kot dokaz se lahko uporabi vse, kar bo »potrdilo« obstoj objekta pred 1. 1. 1998. To je lahko npr. lokacijsko dovoljenje za legalizacijo po predhodnih zakonih, ki so omogočali legalizacijo, pa investitor ni zaprosil za gradbeno dovoljenje in je lokacijsko dovoljenje prenehalo veljati. Lahko so dokaz različni računi, tek inšpekcijskega postopka, ortofoto posnetki.

110. V šestem odstavku 117. člena Gradbenega zakona je navedeno, da se dovoljenje za objekt daljšega obstoja (ki skladno s sedmim odstavkom istega člena velja pogojno in o tem vpis zaznambe v zemljiški kataster po pravnomočnosti dovoljenja predlaga upravni organ), lahko razveljavi na zahtevo vlade ali občine, kadar je potrebno zaradi varstva javnega interesa po predpisih, veljavnih v času gradnje. Prosimo za pojasnilo, v kakšnem obsegu mora predlagatelj razveljavitve obrazložiti svojo zahtevo ter kakšna dokazila je zahtevi potrebno priložiti.

Predlagatelj mora v zahtevi za razveljavitve navesti, za kakšen javni interes gre, in da objekt ogroža ta javni interes tako, da pomeni neposredno nevarnost za zdravje in življenje ljudi ter delov okolja. Za svoje navedbe mora predložiti dokaze. Seveda pa je dolžnost organa, ki odloča o zahtevi, da z gotovostjo ugotovi, ali so izpolnjeni pogoji za razveljavitve odločbe.

111. Kaj konkretno naj bi bilo ustrezno dokazilo o daljšem obstoju objekta (2. odst. 117. čl)?

Dokaz o teku inšpekcijskega postopka, inšpekcijska odločba, lokacijsko dovoljenje za legalizacijo po določbah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor iz leta 1993, ortofoto posnetek, indr.

112. OPN-ji dopuščajo posege na obstoječih objektih, če so zakonito zgrajeni (to so objekti zgrajeni pred letom 1967 in objekti, ki so bili zgrajeni na podlagi pravnomočnih upravnih dovoljenj). Ali to pomeni, da se objekti, ki bodo pridobili dovoljenje za objekt daljšega obstoja, štejejo za zakonito zgrajene?

Da.

113. Naleteli smo na primer, ko ima stranka na sedaj zazidljivem zemljišču (OPN je bil sprejet 2015), na katerem je predpisan OPPN, nedokončano gradnjo (3. gradbena faza). Z gradnjo stanovanjskega objekta je pričela konec 80ih let prejšnjega stoletja, ko je bilo na parceli opredeljeno gozdno zemljišče. Gre za črno gradnjo. Ali bi bilo možno pridobiti odločbo za objekt

daljšega obstoja, ga dokončati in v njem bivati? Izdelava OPPN, ki bi gradnjo dovolil, ni v programu priprave v bližnji prihodnosti.

Da, če je objekt bil zgrajen pred 1. 1. 1998, in če izpolnjuje vse pogoje za legalizacijo.

- 114. Investitor želi legalizirati obstoječi stanovanjski objekt, katerega je zgradil leta 1973/74. Ali mora investitor vložiti zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s 117. členom GZ oz. vložiti zahtevo za legalizacijo na podlagi 114. člena GZ ?**

Stranka želi samo legalizirati objekt. V tem smislu bo lahko vložila zahtevek. Dolžnost organa pa je, da ji svetuje najboljši način in glede na to zahtevana dokazila in dokumentacijo. Pri dovoljenju za objekt daljšega obstoja gre za pogojno dovoljenje, zato je verjetno boljše pridobiti odločbo o legalizaciji ali gradbeno dovoljenje v rednem postopku, če je to možno.

- 115. Legalizacija objekta daljšega obstoja: glede na to, da mnenja mnenjedajalcev, med njimi občine, v tem postopku niso predvidena, domnevamo, da tudi ne bodo seznanjeni z izdano odločbo o GD. Kako naj zagotovijo odziv z zahtevo po 6. odstavku zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih?**

To dovoljenje se v času njegove veljavnosti šteje za uporabno dovoljenje, ki pa je bilo izdano brez predhodnega gradbenega dovoljenja. Podatki o izdanih dovoljenjih (tudi legalizacijskih odločbah) so javno dostopna preko prostorskega informacijskega sistema.

- 116. Dokazila o daljšem obstoju stavbe (117. člen) so lahko različna, iz njih je pa potrebno razbrati velikost, namembnost objekta...? V tem postopku ni stranskih udeležencev, bo pa verjetno veliko nestrinjanja sosedov zaradi gradnje v bližini meje, služnosti ipd...**

Tudi v tem postopku lahko sodelujejo stranski udeleženci, ki pa lahko ugovarjajo le izpolnjevanju pogojev za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja (npr. da je bil objekt zgrajen po letu 1998), ne pa bližini meje, služnosti... S temi ugovori, tudi če bi jih stranke uveljavljale v postopku legalizacije oziroma v okviru pravnega varstva, ne bodo uspešne.

- 117. 117. člen GZ: Za objekt, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja pred 1. 1. 1998 in od tega datuma obstaja v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu in je, če gre za stavbo, evidentiran v katastru stavb, ali če gre za objekt gospodarske javne infrastrukture, v katastru gospodarske javne infrastrukture, se lahko na zahtevo investitorja, lastnika ali imetnika stavbne pravice izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja. Kako je z objekti, ki so zgrajeni po 1. 1. 1998? 2. odstavek istega člena določa, da se zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja priložijo tam navedena dokazila. Kaj vse se lahko šteje za verodostojno dokazilo (priče, uradne evidence,...)?**

Objekti, ki so bili zgrajeni po 1. 1. 1998 se ne morejo legalizirati kot objekti daljšega obstoja, lahko pa pridobijo gradbeno dovoljenje po določbah GZ, ki veljajo za gradbeno dovoljenje, če so za to izpolnjeni pogoji, ali po določbi 114. člena ob izpolnjenih pogojih. Kot dokaz se uporabi vse, kar dokazuje določeno dejstvo, tudi priče, uradne evidence...)

