



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI SVET

6

Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj

Številka: 803-01-1/2018/17
Ljubljana, 4. 9. 2018

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je, na podlagi 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15), oblikovala naslednje

P O R O Č I L O

**k Pobudi za sprejem Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah
Gradbenega zakona**

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je na 13. seji 3. 9. 2018 obravnavala Pobudo za sprejem Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona, ki jo je predložila državna svetnica Bojana Potočan.

Komisija **podpira** zakonodajno pobudo.

Kot je pojasnila državna svetnica Bojana Potočan, je zakonodajno pobudo predložila kot predstavnica samostojnih poklicev v Državnem svetu, kamor sodijo tudi notarji oz. Notarska zbornica Slovenije, kjer so prvi opozorili na težave pri izvajanju Gradbenega zakona.

Veljavni Gradbeni zakon, ki se je začel uporabljati 1. 6. 2018, v 93. členu prepoveduje npr. vpise in spremembe vpisov v zemljiški knjigi na nedovoljenih objektih in neskladno uporabnih objektih, obenem pa tudi določa, da morajo taksativno določeni subjekti (npr. upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije) pri sklepanju velikih poslov (npr. overitvi pogodbe, sklepanju kreditne pogodbe, zavarovalnemu poslu, itd.) preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu z 94. členom zakona, ki določa vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa. V praksi je problematično izvajanje te določbe, saj ne obstajajo javnopravne evidence pri matičnih organih o tem, za katere objekte je izdano gradbeno dovoljenje, še manj pa o skladnosti gradenj, poleg tega so interpretacije različnih notarjev različne (npr. če ni izdano uporabno dovoljenje, se pogodba ne overi; izda se posebna klavzula, na podlagi katere je pogodba nična, če ni gradbenega dovoljenja; pripisano je, da ni moč preveriti stanja). Vse to pa ovira pravni promet z nepremičninami. Poleg tega so za kršitev teh določb predpisane globe. Za ugotavljanje neskladnosti je pristojna inšpekcija in ne izvajalci kot so npr. notarji, upravljavci, ki za to tudi niso usposobljeni. Zakonodajna pobuda ne prinaša vsebinskih sprememb, ampak se pristojnost jasneje opredeljuje na način, da je inšpekcija pristojna za ugotavljanje neskladnosti gradnje, notarji in drugi izvajalci pa

so dolžni preverjati tisto, kar je vpisano v zemljiški knjigi. Predlaga se skrajšani postopek, ker je treba težave v praksi čim prej odpraviti.

Kot opozarjajo na Notarski zbornici Slovenije, pri pripravi Gradbenega zakona niso sodelovali in so bili šele po njegovem sprejemu seznanjeni z njegovo vsebino. Po njihovem mnenju notarje zavezuje tisto, kar je v zemljiški knjigi, medtem ko lahko le inšpektor ugotovi, ali je gradbeno dovoljenje potrebno, ali je gradnja skladna, v primeru kršitve pa izda odločbo, ki mora biti zaznamovana v zemljiški knjigi, kjer so zavedene vse informacije o nepremičnini. Resorno ministrstvo je že pripravilo spremembe zakona in sledilo predlogu Notarske zbornice Slovenije, da se odgovornosti oz. ravnanja vseh subjektov v 93. členu vežejo le na zaznambe v zemljiški knjigi, vendar se je postopek zaradi odstopa Vlade ustavil. Ker bi predolgo trajalo, da bi nova Vlada pripravila novelo zakona, ki bi vsebovala še druge potrebne spremembe, Notarska zbornica Slovenije podpira pobudo državne svetnice Bojane Potočan in predlaga, da se jo predloži v zakonodajno proceduro čim prej.

Predstavnica Ministrstva za okolje in prostor je pojasnila, da so na ministrstvu zaznali težave pri izvajanju zakona in v sodelovanju z Notarsko zbornico Slovenije pripravili pojasnilo, da se 93. člen Gradbenega zakona, ki se nanaša na vpisane posebne prepovedi, ki jih izreka gradbeni inšpektor, razume tako, da se zapovedana dejanja (preverjanje gradbenega dovoljenja) vežejo le na zaznambo v zemljiški knjigi. Ministrstvo je pripravilo tudi novelo zakona v smeri predlogov Notarske zbornice Slovenije, obenem pa je novela vsebovala dodatne rešitve, med drugim uskladitev z odločbo Ustavnega sodišča glede zaščite pravice do spoštovanja doma v inšpekcijskih postopkih, kadar je odrejena odstranitev objekta, ki jo je treba uresničiti do konca 2018. Ministrstvo bo takoj po konstituiranju nove Vlade predložilo novelo zakona po skrajšanem postopku v vladno proceduro, pri čemer bo potrebna še javna razprava. Predstavnica resornega ministrstva je tudi pojasnila, da Gradbeni zakon omogoča veliko možnosti legalizacije objektov, obenem pa vsebuje ukrepe, s katerimi se želi odvrčati ljudi od nedovoljenih gradenj (učinkovit ukrep je pogojevanje določanje hišniške številke z izdanim uporabnim dovoljenjem), se bo pa iskalo še dodatne ukrepe za povečanje destimulacije nedovoljenih gradenj.

Komisija je podprla zakonodajno pobudo in se je strinjala z državno svetnico Bojano Potočan, da je treba zaradi nemotenega poteka pravnega prometa z nepremičninami predlagano spremembo 93. in 103. člena Gradbenega zakona čim prej sprejeti. V kolikor bo Vlada pravočasno predložila svojo novelo zakona, ki bo vsebovala tudi druge potrebne spremembe, lahko Državni svet umakne svoj zakonski predlog iz zakonodajnega postopka.

Ob obravnavi zakonodajne pobude so člani komisije naslovili še druge vsebine Gradbenega zakona, na katera so dobili pojasnila predstavnice Ministrstva za okolje in prostor:

- V zvezi z destimuliranjem nedovoljenih gradenj bi kazalo razmisliti tudi o tem, da bi bila možnost priključitve na osnovno komunalno infrastrukturo (elektrika, voda) pogojevana z uporabnim dovoljenjem. Ta predlog bo resorno ministrstvo proučilo.
- V zvezi s pridobivanjem dovoljenja za objekt daljšega obstoja (zgrajeni brez GD pred 1. 1. 1998) se ugotavlja, da upravne enote zahtevajo različno stopnjo dokazljivosti (npr. pisna izjava prič, zaslišanja). Potrebno bi bila navodila za vse upravne enote v smislu pogojevanja dovoljenja z enakimi dokaznimi bremenimi in v

primeru dvoma naj dokaz (npr. da objekt ne sledi zakonski dikciji) priskrbi država. Prav tako bi morale vse upravne enote v postopkih enakopravno obravnavati zavezance (danes se dogaja, da v podobnem primeru ena upravna enota odloči drugače kot druga). V zvezi s tem so člani komisije dobili pojasnilo, da je resorno ministrstvo imelo več posvetov za upravne enote v zvezi z načinom dokazovanja, pri čemer je možno uporabiti katerokoli dokazno gradivo v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku. Ministrstvo se trudi, da bi upravne enote dobile čim več strokovne pomoči, vendar se je treba zavedati, da so upravni delavci pri svojem odločanju neodvisni in imajo tudi diskrecijsko pravico, kako bodo izvajali dokazni postopek.

- Medtem ko potekajo številne cestne povezave prek zemljišč v zasebni lasti, pa objekt ne more pridobiti dovoljenja, če nima neposrednega dostopa do javne poti. Številni objekti, zgrajeni v preteklosti, nimajo uporabnega dovoljenja, če bi lastniki zaprosili za uporabno dovoljenje danes, bi ga težko dobili, saj v večini primerov nimajo neposredne povezave z javno potjo in bi zato morali pridobiti služnost od lastnikov sosednjih zemljišč za pot, kar je zelo oteženo. Prav tako ni moč dobiti legalne povezave s komunalno infrastrukturo. Kot je pojasnila predstavnica Ministrstva za okolje in prostor, je Gradbeni zakon delno rešil vprašanje pridobivanja dovoljenj za rekonstrukcije ali obnove obstoječih objektov, saj v teh primerih ni treba več dokazovati dostopa do javne ceste, za novogradnje pa še naprej velja, da je treba dokazati dostop do javne ceste.
- Nujno bi bilo zakonsko določiti prekluzivni rok za veljavnost gradbenega dovoljenja oz. dokončanje gradnje, saj se danes dogaja, da investitor začne z gradnjo in z njo ne nadaljuje oz. je ne dokonča, pri tem pa njegov poseg kazi krajino brez posledic. V zvezi s tem je bilo članom komisije pojasnjeno, da je resorno ministrstvo v prvih osnutkih novega zakona tudi podalo tak predlog, ki pa je bil deležen burnega odziva, češ da je to nesorazmeren poseg npr. v primeru nenadne socialne ogroženosti investitorja.
- Nujno je okrepiti (kadrovsko in učinkovitost) inšpekcijske službe, ki morajo enakopravno obravnavati zavezance.
- Ker se ljudje v nekaterih lokalnih okoljih ne zavedajo možnosti legalizacije objektov, bi bilo smiselno okrepiti promocijo te zakonske možnosti. Kot je bilo pojasnjeno, je Ministrstvo za okolje in prostor takoj po sprejemu zakona izvedlo PR kampanjo glede možnosti legalizacije, prav tako je na vstopni spletni strani posebna rubrika legalizacija. Po pridobljenih informacijah iz upravnih enot je odziv ljudi na legalizacijo (117. člen) dober. Glede na to komisija priporoča, da občine opozorijo občane na zakonsko možnost legalizacije objektov.
- Četrty odstavek 93. člena Gradbenega zakona je zelo rigorozen, saj določa, da se v primeru, da je nedovoljen objekt priključen na legalen objekt, tudi legalen objekt odklopi od komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo. Veljalo bi omiliti določilo. Po pojasnilu predstavnice resornega ministrstva je vsebina četrtega odstavka 93. člena nastala na predlog gradbene inšpekcije in velja že od 2003.

* * *

Za poročevalca na seji Državnega sveta je bil določen predsednik komisije Dušan Strnad.

Sekretarka
Meta Štembal, l.r.

Predsednik
Dušan Strnad, l.r.