



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 82 82

F: 01 478 81 39

E: gp.mzp@gov.si

OSNUTEK PREDLOGA ZAKONA O RAVNANJU Z NEDOVOLJENIMI GRADNJAMI

**Javna razprava o osnutku predloga zakona
15.4.2014 – 15.5.2014**

OCENA STANJA, RAZLOGI ZA SPREJEM IN CILJI ZAKONA

Podlaga za sprejem zakona so sklepi Vlade RS na 25. redni seji dne 26. 9. 2013, s katerimi je vlada potrdila »Politiko reševanja problematike nedovoljenih gradenj« in s katerimi je bil predviden sprejem zakona, ki bo omogočil legalizacijo objektov.

V Sloveniji so v zadnjih nekaj letih predvsem odzivi javnosti in medijski odzivi na nekatere javno izpostavljene primere nedovoljenih gradenj sprožili razpravo o tem, ali Slovenija po dvajsetih letih ponovno potrebuje poseben zakon, ki bo omogočil legalizacijo nedovoljenih gradenj. Zadnja večja legalizacija objektov se je namreč v Sloveniji vršila leta 1993, ko je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/1993, v nadaljnjem besedilu; ZUN-ČG), ki je bil pripravljen pod vodstvom tedanjega ministra za okolje in prostor, Mihe Jazbinška. Tudi v času pred sprejemom ZUN-ČG se je odvijala ostra javna polemika glede potrebnosti ali nepotrebnosti sistemske legalizacije objektov, ki jo je sprožila afera »Mali Vrhek«, kjer je gradbena inšpekcija poskušala izvršiti odločbe za odstranitev nedovoljenih gradenj, vendar je naletela na organiziran odpor lastnikov nedovoljenih gradenj in krajanov Malega Vrhka, kar je sprožilo oster medijski odziv in odziv javnosti zoper takšno ravnanje države. Po podatkih elektronske evidence vplačil depozitov, ki jo vodi Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, je v roku za vlaganje zahtev za legalizacijo po ZUN-ČG vložilo zahteve za legalizacijo in vplačalo depozite 8938 investitorjev nedovoljenih posegov v prostor, od tega je bilo v primeru 5600 vloženi zahtev depozit vrnjen in sicer se je depozit vračal tistim investitorjem, ki so uspeli legalizirati nedovoljene posege v prostor in v nekaj primerih investitorjem, ki so sami na svoje stroške vzpostavili prvotno stanje. Iz navedenih podatkov izhaja, da je na podlagi ZUN-ČG nedovoljene posege v prostor uspela legalizirati več kot polovica črograditeljev. Legalizacijo je uzakonil tudi Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki je bil uveljavljen leta 2003 in sicer je v prehodnih in končnih določbah vseboval določbe, ki so tedaj omogočile legalizacijo oziroma amnestijo nekaterih starejših objektov.

Ko govorimo o nedovoljenih gradnjah, se pogosto omenja pojem »črna gradnja«. Ta se uporablja tudi v drugih državah, npr. v Nemčiji in Avstriji (Schwarzbau) in je sinonim za nezakonito gradnjo v širšem pomenu besede, medtem ko se v Sloveniji uporablja kot sinonim za nelegalno gradnjo, torej nedovoljeno gradnjo v ožjem pomenu besede. Nedovoljena gradnja po ZGO-1 namreč obsega nelegalno gradnjo, neskladno gradnjo in nevarno gradnjo. Nelegalna gradnja po ZGO-1 pomeni, da se gradnja oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, izvajajo oziroma so izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja. Neskladna gradnja pomeni, da je za gradnjo oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se takšna gradnja oziroma dela izvajajo oziroma so izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, kakor tudi, da se objekt, za katerega je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, uporablja v nasprotju s pogoji, določenimi z njim. Nevarna gradnja pomeni, da se gradnja, ki se izvaja ali že zgrajeni objekt ogroža premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma njegovo okolico.

Analize, ki so bile opravljene v zvezi s pojavom nedovoljenih gradenj, npr. analiza neformalnih gradenj mreže občinskih združenj JV Evrope NALAS (Network of Associations of Local Authorities of South East Europe) kažejo, da pojav nedovoljenih oziroma neformalnih gradenj v Sloveniji ni tako pereč kot v drugih državah JV Evrope. Omenjena analiza izpostavlja, da so neformalne gradnje posledica procesa zgodovinskih in družbeno – gospodarskih razmer, med katerimi kot najpomembnejše navaja močan proces urbanizacije, postsocialistično preobrazbo socialno – ekonomskega sistema in pojav državljskih vojn v nekdanji Jugoslaviji med leti 1991 in 1999. Analiza kaže, da se v vseh analiziranih državah, članicah NALAS, pojavlja nenadzorovana urbanizacija, pogosto tudi v obliki obsežnih in številnih neformalnih naselij, medtem ko se v Sloveniji neformalna gradnja pojavlja le redko in še to predvsem v okviru načrtovanih con.

Za potrebe legalizacije nedovoljenih gradenj v Sloveniji je bila na IRSPEP že v letu 2013 izdelana analiza stanja inšpekcijskih zadev, ki jih gradbena inšpekcija obravnava v svojih postopkih. Gradbena inšpekcija je imela dne 31. 5. 2013 v reševanju 8.724 zadev. V 3.803 zadevah je bila izdana inšpekcijska odločba in sicer 2.472 odločb zaradi ugotovljene nelegalne gradnje, 322 odločb zaradi ugotovljene neskladne gradnje, 273 odločb zaradi drugih ugotovljenih nepravilnosti in 736 odločb po določilih zakonov, ki so v preteklosti urejali graditev objektov. Pri pregledu zadev, v katerih je odločeno, so največkrat obravnavani manj zahtevni objekti in sicer kar v 77,0%. Sledijo jim nezahtevni objekti s 17,7%, zahtevni z 2,8% in enostavni objekti z 2,5%. Prav tako je iz analize razvidno, da je bilo največ kršitev ugotovljenih pri gradnji objektov v strjenih naseljih in to kar v 35,7%, sledijo jim

kršitve pri razpršenih gradnjah z 29,1% in gradnje objektov v varovanih območjih s 26,2%. Veliko manj kršitev je ugotovljeno pri gradnjah v starih mestnih jedrih. Pri analiziranju kršitev, ugotovljenih pri gradnjah objektov v varovanih območjih, je daleč največji delež nepravilnosti ugotovljen pri objektih, zgrajenih na kmetijskih zemljiščih, in sicer 50,6%. Iz analize je tako mogoče ugotoviti, da se gradbena inšpekcija pri opravljanju nadzora največkrat srečuje s kršitvami pri gradnji manj zahtevnih objektov, da gre največkrat za nedovoljene gradnje v strnjenih naseljih, izven strnjenih naselij pa izstopajo nedovoljene gradnje na kmetijskih zemljiščih.

Iz analiz IRSPEP so razvidni tudi podatki glede stanja izvršilnih postopkov. Od 8.724 zadev, ki jih je imela IRSPEP v reševanju, je le 1.450 zadev s pravnomočnim in izvršljivim sklepom o dovolitvi izvršbe, kar kaže na dolgotrajnost in zapletenost postopkov, vključno s postopkom za uveljavljanje pravnih sredstev zoper izdane odločbe. IRSPEP v skladu s planom dela in ukrepi za povečanje učinkovitosti dela gradbene inšpekcije pristopa večinoma k izvajanju upravnih izvršb inšpekcijskih odločb po drugi osebi oziroma izvaja prisilne izvršbe. Prisilne izvršbe IRSPEP izvaja v skladu s prioriteta del gradbene inšpekcije pri izvršilnih postopkih in vrstnim redom, glede na postavljene parametre, s ciljem zlasti zmanjšati število nelegalnih gradenj. Tako so na primer v letu 2013 sami investitorji odstranili skupaj 178 objektov, v 373 zadevah pa je bilo pridobljeno upravno dovoljenje oziroma so bili objekti legalizirani. Prisilna izvršba odstranitve objekta je bila izvedena le v 15 zadevah. Iz zapisanih podatkov izhaja, da je obseg prisilnih izvršitev s strani IRSPEP izjemno majhen in da je v velikem odstotku zadev prišlo do legalizacije objektov, kar kaže na to, da gre pri večini nedovoljenih gradenj za nedovoljene gradnje, ki jih je možno legalizirati in da gre v teh primerih najverjetneje za izogibanje nepotrebnim stroškom in administrativnim bremenom, ki so povezani s pridobivanjem predpisanih dovoljenj, v manjšem deležu pa gre za objekte, ki jih ni mogoče legalizirati in jih zato odstranijo bodisi sami investitorji bodisi gradbena inšpekcija v postopku prisilne izvršbe. Izjemno majhen odstotek prisilnih izvršitev s strani IRSPEP, podobno kot so to pokazale analize v letu 1993, ob uveljavitvi ZUN-ČG¹, pa kaže na velik razkorak med številom izdanih inšpekcijskih odločb in številom prisilnih izvršitev, kar kaže na manjšo učinkovitost gradbene inšpekcije pri prisilnem izvrševanju inšpekcijskih odločb. To je po navedbah IRSPEP povezano predvsem z majhnim obsegom sredstev, ki jih ima IRSPEP na voljo za rušitve in ki jih mora pri izvršbi založiti, nato pa naknadno izterjati ter s samo zapletenostjo postopka prisilne izvršbe.

Zgoraj ugotovljena dejstva predstavljajo samo del razlogov za pojav nedovoljenih gradenj, pri čemer je med razlogi pogosto težko razločevati med vzroki in posledicami. Tako so bili že v dokumentu Politika reševanja problematike nedovoljenih gradenj naštetih nekateri ključni razlogi za nastanek nedovoljenih gradenj:

- prehitavanje gradnje zaradi zapletenosti celotnega sistema od umeščanja objekta v prostor do dovoljevanja in pridobitve vseh predpisanih soglasij;
- nezmožnost legalizacije objektov glede na določbe prostorskih aktov: obstoječi objekti so zgrajeni v nasprotju z namensko rabo (kmetijska zemljišča, varovana območja itd.); v nasprotju z oblikovnimi pogoji (gabariti, etažnost ipd.); odmiki – soglasje sosedu in povezava z medsosedskim pravom; ne upoštevajo določb o obveznosti priključevanja na infrastrukturo, komunalna infrastruktura še ni zgrajena, problem neopremljenih stavbnih zemljišč/nezazidljivih zemljišč;
- neživiljenjski in v nekaterih primerih zastareli prostorski akti ter pomanjkanje mehanizmov za potrjevanje možnih odstopanj od predpisanih urbanističnih in gradbenotehničnih pogojev v utemeljenih primerih v veljavni zakonodaji;
- v nekaterih primerih (pre)strogi, (pre)široko zastavljeni in nedorečeni varstveni režimi in varovana območja, določeni s sektorsko zakonodajo ter težave investitorjev pri pridobivanju soglasij, predpisanih v sektorski zakonodaji, ki so pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja;
- mestoma neučinkovite določbe predpisov o sankcioniranju črnih gradenj oziroma težavna implementacija sankcij;
- pri neskladnih gradnjah: spremembe projekta v času gradnje in izogibanje ponovnemu postopku pridobivanja spremembe gradbenega dovoljenja (po veljavni zakonodaji se sprememba gradbenega dovoljenja zahteva za vsako spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo bistvenih zahtev);

¹ prim. Pavel Gantar, Črnograditelj proti državi, Teorija in praksa, 1993

- pri rekonstrukcijah in dozidavah/nadzidavah: izogibanje dokazovanju izpolnjevanja gradbeno tehničnih zahtev (strožji gradbeno – tehnični predpisi zaradi razvoja gradbene tehnike, mestoma pa tudi zaradi evropskih zavez), ker je posledično dražja gradnja;
- ekonomski razlogi:
 - gradnja na lastnih zemljiščih (pa čeprav niso zazidljiva);
 - izogibanje plačilu dajatev (komunalni prispevek, sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča ipd.);
 - izogibanje plačilu storitev (projektiranje, nadzor);
 - visoke cene stanovanj;
 - možnost postopne gradnje;
 - graditi nedovoljeno je enostavneje in precej ceneje kot graditi v skladu s predpisi, sankcij pa (v primeru, da je legalizacija možna) praktično ni;
- drugi sociološko – antropološki razlogi, socialni vidik (pojav samograditeljstva, reševanje stanovanjske problematike z gradnjo v lastni režiji, kvaliteta grajenega prostora ni prepoznana kot družbena vrednota, prepričanje investitorjev, da lahko gradijo na zemljišču, ki so v njihovi lasti, ne glede na režime varovanja in pogoje, določene v prostorskih aktih in drugih predpisih);
- neučinkovitost inšpekcijskega nadzora, zlasti pa izvrševanja že izdanih inšpekcijskih odločb (problem je zlasti plačilo stroškov izvršbe pred izterjavo stroškov):
 - problem je sam inšpekcijski postopek, ki se vodi po Zakonu o splošnem upravnem postopku, ki ni najprimernejši za izvajanje represivnih inšpekcijskih ukrepov;
 - težaven postopek izvršbe, ki je povezan tudi z založitvijo visokih stroškov,
 - kadrovska podhranjenost inšpekcijskih služb – 71 inšpektorjev za celotno Slovenijo (Urad IRSPEP 4, OE Ljubljana 17, OE Kranj 6, OE Koper 8, OE Nova Gorica 4, OE Maribor 14, OE Murska Sobota 4, OE Celje 9, OE Novo mesto 5),
 - velika obremenjenost inšpektorjev z administrativnimi nalogami.

Vlada RS si je v Politiki reševanja problematike nedovoljenih gradenj zastavila dvofazno reševanje problematike nedovoljenih gradenj. V prvi fazi je načrtovan sprejem posebnega zakona, ki bo omogočil legalizacijo nedovoljenih gradenj, katerega cilji so, da se na njegovi podlagi:

- omogoči legalizacija »neproblematičnih objektov«, torej objektov, ki ne degradirajo prostora do te mere, da bi bile zaradi tega kršene ustavnopravne vrednote (npr. zdravo življenjsko okolje, smotrna raba zemljišč, pravica do zasebne lastnine itd.),
- legalizira čim večje število neproblematičnih objektov in da se s tem zmanjša tudi pripad inšpekcijskih zadev, ki bodo tako razbremenjene lažje in učinkoviteje vršile nadzor nad terenu in kasneje tudi nad izvajanjem prenovljene zakonodaje,
- nedovoljene gradnje ustrezno evidentirajo in da se zagotovi možnost ureditve dokumentacije;
- določi jasen postopek in pogoje, pod katerimi je nedovoljeno gradnjo možno oz. ni možno legalizirati;
- zagotovi plačilo vseh dajatev in kazni,

V drugi fazi pa si je vlada zadala tudi cilj, da prostorsko, gradbeno in področno zakonodajo v delu, ki se nanaša na načrtovanje in graditev objektov, celovito prenovi in pri njeni prenovi ves čas stremi k odpravljanju zaznanih razlogov za pojav nedovoljenih gradenj. S tem namenom je v program dela Vlade RS že uvrščena tudi priprava in sprejem nove zakonodaje, katere priprava in sprejem bo potekal vzporedno z legalizacijo objektov.

Tako kot ob zadnji večji legalizaciji na podlagi ZUN-ČG v letu 1993, tudi v času priprave tega zakona ni mogoče podati natančne ocene števila nedovoljenih gradenj oziroma je trenutno mogoče ugotoviti le število nedovoljenih gradenj v inšpekcijskih postopkih. Po konservativni oceni, podobno kot leta 1993, ocenjeno število nedovoljenih gradenj oziroma pričakovanega števila prijav predstavlja trikratnik vseh zadev na IRSPEP, ki se nanašajo na nedovoljene gradnje, kar predstavlja približno 9000 nedovoljenih gradenj. Po oceni stroke in ob upoštevanju prejetih zahtev za legalizacijo na Hrvaškem (800.000) pa se ocenjuje, da je v Sloveniji dejansko število nedovoljenih gradenj okrog 400.000, predvsem na račun neskladnih gradenj, ki jih gradbena inšpekcija glede na prioritete dela ne odkriva pogosto ter na račun nezahtevnih objektov. Glede na navedeno predlog Zakona o ravnanju z nedovoljenimi gradnjami ciljno rešuje in na enostaven način rešuje zlasti omenjene primere.

Zakon o ravnanju z nedovoljenimi gradnjami (ZRNG)

1. poglavje: Splošne določbe

1. člen (področje urejanja)

(1) Ta zakon ureja pogoje in postopek za legalizacijo nedovoljenih gradenj in za pridobitev uporabnih dovoljenj za objekte brez predpisanega uporabnega dovoljenja.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, katerih pomen v tem zakonu ni določen, imajo enak pomen, kot ga določa zakon, ki ureja graditev objektov (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1), zakon, ki ureja prostorsko načrtovanje (v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt) in drugi predpisi.

(3) V tem zakonu uporabljeni izrazi za posameznike, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

OBRAZLOŽITEV:

Zakon ureja posebne pogoje in postopek za legalizacijo nedovoljenih gradenj in posebne pogoje za pridobitev uporabnih dovoljenj za objekte, ki sicer po definiciji ZGO-1 niso nedovoljene gradnje, a nimajo predpisanega uporabnega dovoljenja. Izrazi v zakonu imajo enak pomen, kot je določen v predpisih o graditvi objektov (ZGO-1), predpisih s področja urejanja prostora (ZPNačrt) in drugi predpisi. Po določbah ZGO-1 je nedovoljena gradnja nelegalna gradnja, neskladna gradnja in nevarna gradnja. Pri slednjih je zaradi neposredne grožnje za zdravje in življenje ljudi, premoženja in prometa možnost legalizacije po tem zakonu bistveno omejena oziroma je možna legalizacija le ob pogoju sanacije, zato je izključeno tudi zadržanje inšpekcijskega ukrepanja, ki sicer nastopi z vožitvijo zahteve za legalizacijo. Nelegalna gradnja pomeni, da se gradnja oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, izvajajo oziroma so izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja (črne gradnje v ožjem pomenu besede). Neskladna gradnja pa pomeni, da je za gradnjo oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se takšna gradnja oziroma dela izvajajo oziroma so izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, kakor tudi, da se objekt, za katerega je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, uporablja v nasprotju s pogoji, določenimi z njimi. Člen opredeljuje tudi nevtralnost uporabe moške in ženske slovnične oblike.

2. člen (predmet zahteve za uvedbo postopka po tem zakonu)

(1) Predmet zahteve za uvedbo postopkov po tem zakonu so lahko objekti ali deli objektov, katerih gradnja je bila začeta pred uveljavitvijo tega zakona. Za začetek gradnje se ne štejejo pripravljala dela pred pričetkom gradnje objekta kot so zemeljski izkopi, nasipi in priprava na temeljenje ter podobna dela. Za začetek gradnje se šteje pričetek izvajanja konstrukcijskih delov objekta ali ko se začne izkop ali nasip utrjevati s konstrukcijskimi elementi.

(2) Rok za vložitev zahteve za uvedbo postopkov po tem zakonu je tri leta po uveljavitvi tega zakona.

(3) Obstoje objekta iz prvega odstavka tega člena se dokazuje z digitalno ortofoto karto v merilu 1:5000 Geodetske uprave Republike Slovenije, izdelane v letu 2014, ki je po uveljavitvi tega zakona javno dostopna na vpogled na vseh območnih izpostavah Geodetske uprave Republike Slovenije.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek se za objekt, ki ni jasno in nedovomno razviden iz ortofoto karte iz prejšnjega odstavka obstoj objekta dokazuje tudi na podlagi starejših ortofoto kart, na podlagi podatkov v katastru stavb oziroma katastra gospodarske javne infrastrukture, iz drugih javnopravnih evidenc, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije ali na drug način.

OBRAZLOŽITEV:

Zakon omejuje predmet legalizacije po tem zakonu na nedovoljene gradnje, katerih gradnja je bila pričeta pred uveljavitvijo tega zakona, pri čemer podrobneje določa, kaj se šteje za pričetek gradnje. Pričetek gradnje bo preverljiv na ortofoto karti, ki bo za potrebe legalizacije izdelana na podlagi aerofoto snemanja celotnega območja Republike Slovenije, na katerikoli starejši ortofoto karti, če

nedovoljena gradnja iz ortofoto karte ne bo nedvoumno razvidna ali s pomočjo drugih dokazov, ki jih predloži vlagatelj zahteve za legalizacijo. Legalizacija po tem zakonu je predvidena kot prehodna ureditev, zato je rok za vlaganje zahtev po tem zakonu omejen na tri leta po uveljavitvi zakona. Po izteku tega roka bo možna legalizacija objektov le še pod pogoji, ki bodo predpisani za redni postopek dovoljevanja (za 50 % višje nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, obsežnejša dokumentacija, brez odstopanj in toleranc od predpisov).

3. člen **(stvarna pristojnost za vodenje postopkov po tem zakonu)**

Za vodenje postopkov po tem zakonu je pristojen upravni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1.

OBRAZLOŽITEV:

V tem členu je določena stvarna pristojnost za vodenje postopkov po tem zakonu, ki je enaka stvarni pristojnosti za izdajo gradbenih in uporabnih dovoljenj po ZGO-1.

4. člen **(zadržanje izvršbe inšpekcijskih ukrepov)**

(1) Z vložitvijo popolne zahteve za uvedbo postopkov po tem zakonu je zadržano izvrševanje inšpekcijskih ukrepov in sicer do dokončne odločitve o zahtevi za legalizacijo, v primeru izdaje začasne odločbe o legalizaciji po 14. členu tega zakona pa do poteka roka veljavnosti začasne odločbe o legalizaciji ali do razveljavitve začasne odločbe o legalizaciji.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se izvrševanje inšpekcijskih ukrepov ne zadrži, če gre za nevarno gradnjo, za katero je bila izdana inšpekcijska odločba in je zanjo izdan ukrep zavarovanja nevarne gradnje.

(3) Z vložitvijo zahteve po tem zakonu preneha veljati odlog inšpekcijskega ukrepanja po 156.a členu ZGO-1.

OBRAZLOŽITEV:

Posledica vložitve zahteve za izdajo dovoljenj po tem zakonu je zadržanje izvrševanja inšpekcijskih ukrepov, razen za nevarne gradnje, pri katerih morajo inšpekcijski ukrepi ostati v veljavi, saj je treba od nevarne gradnje odvrniti neposredno nevarnost za tretje osebe. Z vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja po tem zakonu v primerih, ko so inšpekcijski zavezanci uveljavljali možnost posebnega odloga inšpekcijskega ukrepanja po 156.a členu ZGO-1, takšen odlog preneha veljati in nastopi zadržanje izvrševanja inšpekcijskih ukrepov po tem zakonu.

5. člen **(nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora)**

(1) Ne glede na predpise, ki urejajo kriterije za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in način njegovega plačila, se v postopkih po tem zakonu, ki se nanašajo na nedovoljene gradnje, nadomestilo zaračuna le v višini 50 % izračunane višine nadomestila.

(2) Sredstva, vplačana iz naslova nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora po tem zakonu, ki so po določbah ZGO-1 prihodek občine, se uporabijo za namene komunalnega opremljanja, urejanja javnih površin, gradnjo vrtcev in šol, urejanje javne razsvetljave, infrastrukture, financiranje izdelave prostorskih aktov, obnovo kulturne dediščine in za namene neprofitne stanovanjske gradnje.

(3) Sredstva, vplačana iz naslova nadomestil za degradacijo in uzurpacijo po tem zakonu, za katere ZGO-1 določa, da so prihodek državnega proračuna, se v višini:

- 20 % izplačajo Skladu kmetijskih zemljišč, za namene urejanja kmetijskih zemljišč,
- 20 % izplačajo Vodnemu skladu, za namene urejanja vodnih zemljišč,
- 20 % izplačajo Ekološko razvojnemu skladu RS, za namene izvajanja programov varstva okolja,
- 20 % izplačajo Stanovanjskemu skladu RS, javnemu skladu in
- 20 % izplačajo gradbeni inšpekciji, za namen založitve sredstev za izvrševanje izrečenih inšpekcijskih ukrepov.

OBRAZLOŽITEV:

Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora se odmerja po kriterijih, ki jih določa Uredba o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila. V začetku leta 2014 je bila točka za odmero nadomestila povišana za 100 %, s čimer se je sledilo cilju strožje kaznovalne politike pri reševanju problematike nedovoljenih gradenj. Da bi se z Zakonom o legalizaciji nedovoljenih gradenj doseglo namen – spodbuditi lastnike nedovoljenih gradenj, da legalizirajo čim večje število neproblematičnih objektov - je lastnikom nedovoljenih gradenj ponujen odpustek, da se nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora zniža za 50 %, če se prijavijo oziroma v predpisanem roku vložijo zahteve za legalizacijo nedovoljenih gradenj. ZGO-1 določa, da so sredstva, vplačana iz naslova nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, v višini 50 % prihodek občine in v višini 50 % prihodek državnega proračuna. Ker je pomembno, da se sredstva, pridobljena iz naslova nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora, vplačana v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj po tem zakonu uporabijo za tiste namene, s katerimi se uresničujejo ustavno varovane vrednote na področju urejanja prostora, kot so smotrna raba zemljišč, varstvo kmetijskih zemljišč, zdravo življenjsko okolje, varovanje naravne in kulturne dediščine, zagotavljanje pravice do primernega stanovanja, je nujno, da se s tem zakonom opredeli namenska poraba teh sredstev. Šele na ta način bo zagotovljena takšna poraba vplačanih sredstev, ki bo zagotovila vzpostavljanje pogojev za zmanjševanje obsega nedovoljenih gradenj ter zagotavljanje kvalitetnega grajenega in naravnega okolja oziroma sanacijo nastalih posledic zaradi degradacije prostora, ki jo povzročijo nedovoljene gradnje.

6. člen

(odpis, delni odpis in obročno plačilo dajatev)

(1) Ne glede na določbe ZPNačrt se za plačilo komunalnega prispevka v zvezi z nedovoljeno gradnjo, ki presega znesek 1.000 eurov, na zahtevo zavezanca za plačilo komunalnega prispevka lahko odobri obročno plačilo in sicer v največ 12 obrokih, pri čemer mora biti prvi obrok najmanj 10 % celotnega zneska, posamezni obrok pa ne sme biti manjši od 100 eurov.

(2) Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, ki se odmeri na podlagi določb tega zakona, se lahko na zahtevo vlagatelja zahteve odpiše ali delno odpiše, pri čemer se za odobritev odpisa ali delnega odpisa nadomestila smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo davčni postopek.

OBRAZLOŽITEV:

Člen predstavlja socialni korektiv pri obveznosti plačila komunalnega prispevka in nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, ki predstavljata največji strošek pri legalizaciji objektov. Ker je glede na trenutno ekonomsko situacijo v državi, ki je posledica splošne gospodarske krize, pričakovati, da bo imelo večje število vlagateljev zahtev po tem zakonu težave pri takojšnjem pridobivanju finančnih sredstev, potrebnih za plačilo predpisanih dajatev, ki so pogoj za izdajo odločb in dovoljenj za nedovoljene gradnje, zakon omogoča možnost obročnega plačila komunalnega prispevka. Obročno plačilo nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora omogoča že Uredba o kriterijih za odmero nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, ta zakon pa za potrebe izdajanja odločb in dovoljenj po tem zakonu dodatno omogoča tudi odpis ali delni odpis odmerjenega nadomestila, ob smiselnem upoštevanju določb za odpis davčnega dolga po predpisih, ki urejajo davčni postopek. Možnosti oprostivne plačila upravnih taks pa že ureja Zakon o upravnih taksah, zato se za oprostivne plačil upravnih taks uporablja neposredno ZUT.

2. poglavje: Legalizacija nedovoljenih gradenj daljšega obstoja

7. člen

(legalizacija nedovoljenih gradenj daljšega obstoja)

(1) Za nedovoljeno gradnjo, ki je bila zgrajena pred 1.1.1995 (v nadaljnjem besedilu: nedovoljena gradnja daljšega obstoja), pristojni upravni organ izda odločbo o legalizaciji, če lastnik objekta predloži:

- posnetek obstoječega stanja (prikaz morebitnih priključkov na komunalno opremo, tlorise, prereze in poglede na vse fasade pri stavbah oziroma druge posnetke, potrebne za prikaz objekta, če gre za gradbeno inženirski objekt, v merilu 1:100),

- opis nedovoljene gradnje z osnovnimi podatki, vključno z značilnostmi nedovoljene gradnje po kategorijah, ki so določene v predpisu, ki določa kriterije za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora,

- fotografije objekta (ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, v primeru stavb pa tudi vse fasade),

- izjavo lastnika in dokazila, s katerimi se dokazuje čas izgradnje nedovoljene gradnje, če obstajajo.

(2) Če je predmet zahteve stavba ali objekt gospodarske javne infrastrukture, lahko pristojni upravni organ odločbo o legalizaciji izda le pod pogojem, da je v času odločanja o zahtevi objekt vpisan v kataster stavb, če gre za stavbo ali v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, če gre za objekt gospodarske javne infrastrukture.

(3) Ob prejemu zahteve za legalizacijo pristojni upravni organ s posebno odločbo odmeri nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora v skladu z določbami tega zakona, razen če:

- se nedovoljena gradnja nanaša na objekt državnega pomena,

- je bilo nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora že plačano ali

- je bila nedovoljena gradnja predmet zahteve za izdajo lokacijskega dovoljenja že v skladu z določbami ZUN-ČG, ki je bila zavržena in je bil v skladu z 11. členom ZUN-ČG vplačan depozit. Pristojni upravni organ prekine postopek in nadaljuje z obravnavo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja šele po tem, ko vlagatelj s potrdilom o plačilu dokaže, da je plačal odmerjeno nadomestilo. Če je vlagatelju odobreno obročno odplačilo, odpis ali delni odpis nadomestila v skladu s 6. členom tega zakona, se postopek nadaljuje po tem, ko vlagatelj izkaže, da je poravnal prvi obrok odmerjenega nadomestila ali preostali del delno odpisanega nadomestila oziroma brez preverjanja tega pogoja, če je bil celoten znesek odmerjenega nadomestila vlagatelju odpisan.

(4) Po izdaji odločbe o legalizaciji nedovoljene gradnje daljšega obstoja inšpekcijsko ukrepanje ni možno, razen v primeru iz šestega odstavka tega člena.

(5) Ne glede na določbe tega člena izdaja odločbe o legalizaciji ni možna za nevarno gradnjo, za katero je bila izdana inšpekcijska odločba.

(6) Izdana odločba o legalizaciji ne omogoča pridobitve gradbenega dovoljenja za izvedbo del na objektu, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, če za objekt ni pridobljeno gradbeno dovoljenje po tem zakonu ali po določbah ZGO-1. Ne glede na izdano odločbo o legalizaciji pristojni upravni organ izdano odločbo o legalizaciji nedovoljene gradnje daljšega obstoja kadarkoli izreče za nično, če po legalizaciji nedovoljene gradnje gradbena inšpekcija pri nadzoru ali pristojni upravni organ ob reševanju vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ugotovi, da so se po legalizaciji na nedovoljeni gradnji izvajala kakršnakoli dodatna dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje in za nedovoljeno gradnjo gradbeno dovoljenje ni bilo pridobljeno. O tej posledici je treba vlagatelja zahteve za legalizacijo opozoriti v pravnem pouku, ki je sestavni del odločbe o legalizaciji nedovoljene gradnje daljšega obstoja.

(7) Za nedovoljeno gradnjo daljšega obstoja lahko pristojni upravni organ izda gradbeno dovoljenje po tem zakonu, če vlagatelj zahteve za legalizacijo že ob vlogi za legalizacijo ali s posebno vlogo, vloženo v roku za vložitev zahteve za legalizacijo po tem zakonu, predloži izjavo odgovornega vodje projekta, da objekt izpolnjuje bistvene zahteve po predpisih, ki so veljali kadarkoli v času obstoja objekta. Z izdajo gradbenega dovoljenja se šteje, da ima objekt pridobljeno tudi uporabno dovoljenje, kar se zapiše v izrek gradbenega dovoljenja.

(8) Odločba o legalizaciji in gradbeno dovoljenje po tem členu se izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku, v katerem je stranka samo vlagatelj zahteve

(9) Ne glede na izdano odločbo o legalizaciji ali gradbeno dovoljenje po določbah tega člena lastnik objekta ni upravičen do zagotovitve minimalne komunalne oskrbe objekta, če se objekt nahaja izven območja komunalnega opremljanja občine, razen če z občino oziroma z upravljalcem infrastrukture sklene urbanistično pogodbo, v kateri se zaveže poravnati dejanske stroške izgradnje komunalne opreme in k plačevanju dejanskih stroškov vzdrževanja komunalne opreme in vzdrževanja infrastrukture ter izvajanja javnih služb.

(10) Ne glede na izdano odločbo o legalizaciji ali gradbeno dovoljenje po tem členu lastnik objekta ni upravičen do državne pomoči za obnovo objekta v primeru naravnih nesreč.

(11) Poleg upravnih taks, ki se po plačujejo po predpisih o upravnih taksah, mora vlagatelj zahteve poravnati še posebno takso za legalizacijo v višini 300 evrov, ki je prihodek državnega proračuna.

OBRAZLOŽITEV:

Za nedovoljene gradnje daljšega obstoja (zgrajene pred 1.1.1995) je ob pogoju, da lastnik objekta dokaže in izjavi daljši obstoj tega objekta ter priloži ustrezne dokumente, omogočena legalizacija brez preverjanja ostalih pogojev, ki veljajo za legalizacijo drugih objektov. Gre torej za obliko amnestije oziroma zastaranja inšpekcijskega pregona takšne nedovoljene gradnje. Odločba o legalizaciji nedovoljene gradnje daljšega obstoja pa ne nadomešča gradbenega dovoljenja in zato na objektu, ki

je predmet dovoljenja, ni možno izvajati del, za katera bi bilo treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Izvajanje takšnih del zakon omogoča šele pod pogojem, da je za nedovoljeno gradnjo pridobljeno gradbeno dovoljenje. V nasprotnem primeru je predvidena ničnost že izdanega dovoljenja za nedovoljeno gradnjo daljšega obstoja, kar bi imelo za posledico, da objekt ob ugotovitvi ničnosti že izdanega dovoljenja ponovno postane nedovoljena gradnja in bi bilo v tem primeru v zvezi s takšnim objektom ponovno možno inšpekcijsko ukrepanje. Gradbeno dovoljenje za nedovoljeno gradnjo daljšega obstoja je mogoče pridobiti že v samem postopku legalizacije, če se vlogi za legalizacijo predloži še izjavo odgovornega vodje projekta, da objekt izpolnjuje bistvene zahteve po predpisih, ki so veljali kadarkoli v času obstoja objekta ali če lastnik objekta še v roku za vlaganje zahtev po tem zakonu s posebno vlogo uveljavlja pravico do izdaje gradbenega dovoljenja in predloži zahtevano izjavo naknadno. Po poteku roka za uveljavljanje zahtev bo pridobitev gradbenega dovoljenja možna le še pod pogoji, ki jih določa ZGO-1. S pridobitvijo gradbenega dovoljenja za nedovoljeno gradnjo daljšega obstoja po tem zakonu se šteje, da je za takšno gradnjo pridobljeno tudi uporabno dovoljenje. Vlagatelj zahteve za legalizacijo nedovoljene gradnje daljšega obstoja mora poleg upravnih taks, ki se po ZUT plačujejo za dokumente in dejanja pri upravnih organih, plačati tudi posebno takso za legalizacijo v višini 300 eurov, ki je v celoti prihodek državnega proračuna.

3. poglavje: Legalizacija neskladnih gradenj manjšega obsega

8. člen

(legalizacija neskladnih gradenj manjšega obsega)

(1) Če nedovoljena gradnja predstavlja neskladno gradnjo, ki odstopa od izdanega gradbenega dovoljenja v manjšem obsegu (v nadaljnjem besedilu: neskladna gradnja manjšega obsega), pristojni upravni organ izda spremembo gradbenega dovoljenja, če vlagatelj zahtevi za spremembo gradbenega dovoljenja predloži projekt izvedenih del, na katerem so odstopanja označena z rdečo barvo, razen pri nezahtevnem objektu, tekstualni opis odstopanja in izjavo odgovornega vodje projekta, s katero izjavlja:

- da se z odstopanjem ne spreminja načrtovani zunanji videz objekta ali da se zunanji videz ne spreminja bistveno, pri čemer neskladna gradnja glede na izdano gradbeno dovoljenje odstopa za manj kot 10 % horizontalnega ali vertikalnega gabarita,
- da odstopanje ne vpliva na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev,
- da je objekt kljub odstopanju še vedno skladen z določbami prostorskega akta, ki je bil podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja in z morebiti izdanimi soglasji,
- da del objekta, ki odstopa, stoji na zemljiških parcelah, za katere je bila v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izkazana pravica graditi.

(2) Če je predmet zahteve stavba ali objekt gospodarske javne infrastrukture, lahko pristojni upravni organ odločbo o legalizaciji izda le pod pogojem, da je v času odločanja o zahtevi objekt vpisan v kataster stavb, če gre za stavbo, ali v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture, če gre za objekt gospodarske javne infrastrukture.

(3) Gradbeno dovoljenje se izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku, v katerem je stranka samo vlagatelj zahteve.

(4) Z izdajo spremenjenega gradbenega dovoljenja se šteje, da ima objekt pridobljeno uporabno dovoljenje skladno z ZGO-1.

(5) Poleg upravnih taks, ki se po plačujejo po predpisih o upravnih taksah, mora vlagatelj zahteve poravnati še posebno takso za legalizacijo v višini 100 eurov, ki je prihodek državnega proračuna.

Obrazložitev:

Ker največji del nedovoljenih gradenj predstavljajo neskladne gradnje manjšega obsega, je zanje predviden poseben, poenostavljen postopek, v katerem odgovornost za izpolnjevanje predpisanih zahtev prevzema odgovorni vodja projekta. Gre za manjša odstopanja, ki so nastala med samo gradnjo objekta in s katerimi se spreminjajo lokacijski pogoji, določeni v gradbenem dovoljenju, zaradi česar bi bilo treba v skladu z ZGO-1 pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja po rednem postopku dovoljevanja, pa to ni bilo storjeno. Glede na pričakovano velik obseg neskladnih gradenj so lastniki objektov, ki bodo zaprosili za to vrsto legalizacije, oproščeni plačila nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in bodo plačali zgolj pavšalni znesek – takso za legalizacijo. Postopek se vodi kot skrajšani ugotovitveni postopek, brez stranskih udeležencev, saj gre po opisu odstopanj (vedno mora

biti izpolnjen pogoj skladnosti s prostorskim aktom in varnost objekta z vidika bistvenih zahtev) za primere, ki na pravice lastnikov sosednjih zemljišč ne smejo in ne morejo vplivati. Vlagatelj zahteve za legalizacijo neskladne gradnje manjšega obsega mora poleg upravnih taks, ki se po ZUT plačujejo za dokumente in dejanja pri upravnih organih, plačati tudi posebno takso za legalizacijo v višini 100 evrov, ki je v celoti prihodek državnega proračuna. Taksa je glede na manjši obseg odstopanj in glede na to, da je celotno preverjanje izpolnjevanja pogojev preneseno na odgovornega vodjo projekta, ustrezno nižja kot pri drugih nedovoljenih gradnjah, ki se legalizirajo po bolj zapletenem postopku.

4. poglavje: Legalizacija drugih nedovoljenih gradenj

9. člen (vsebina zahteve za legalizacijo)

(1) Zahteva za legalizacijo druge nedovoljene gradnje, ki ni nedovoljena gradnja daljšega obstoja (7. člen) ali neskladna gradnja manjšega obsega (8. člen) mora vsebovati:

- podatke o vlagatelju zahteve (ime, priimek in naslov oziroma ime in sedež vlagatelja zahteve),
- splošne podatke o nedovoljeni gradnji, ki je predmet zahteve (številka parcele oziroma parcel, na katerih objekt stoji, katastrska občina in hišna številka stavbe, če je določena),
- navedbo, ali vlagatelj zahteva le izdajo odločbe o legalizaciji ali tudi izdajo gradbenega dovoljenja po določbah 13. člena tega zakona,
- dokazilo o pravici graditi, če ta pravica vlagatelja zahteve ni vpisana v zemljiško knjigo, skladno z določbami ZGO-1 in
- projekt za legalizacijo, izdelan v skladu z določbami 10. člena tega zakona.

(2) Zahteva za legalizacijo se lahko nanaša tudi na več objektov, če z vidika uporabe predstavljajo zaokroženo, funkcionalno povezano celoto. Zahteva za legalizacijo lahko vključuje tudi zahtevo za legalizacijo z osnovnim objektom povezanih pomožnih objektov, če je z ZGO-1 zanje predpisano gradbeno dovoljenje, če je njihova raba podrejena osnovnemu objektu in če so zgrajeni za namen uporabe osnovnega objekta.

(3) Če se zahteva za legalizacijo nanaša na nezahtevni objekt, se vloži vlogo na izpolnjenem obrazcu za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt, zahtevi pa se priložijo:

- predpisana soglasja in potrdila iz 15. člena ali pogojna soglasja iz 16. člena tega zakona,
- opis usklajenosti objekta s prostorskimi akti oziroma z dopustnimi odstopanji skladno z 17. členom tega zakona, ki ga izdela odgovorni projektant,
- dokazilo o pravici graditi, če ta pravica vlagatelja zahteve ni vpisana v zemljiško knjigo, skladno z določbami ZGO-1 in
- fotografije objekta (najmanj štiri fotografije, ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, v primeru stavb pa tudi vse fasade stavbe).

(4) Ne glede na tretjo alinejo prvega odstavka tega člena vlagatelj zahteve ne more zahtevati le izdaje odločbe o legalizaciji, če je predmet zahteve za legalizacijo zahteven objekt ali objekt v javni rabi. V tem primeru mora vlagatelj zahtevati izdajo gradbenega dovoljenja skladno s 13. členom tega zakona in v projektu za legalizacijo predložiti izjavo odgovornega vodje projekta o izpolnjevanju bistvenih zahtev skladno z 18. členom tega zakona, če je vlagatelj zahteve za legalizacijo v zahtevi za legalizacijo navedel, da zahteva izdajo gradbenega dovoljenja po tem zakonu.

OBRAZLOŽITEV:

Člen določa vsebino zahteve za legalizacijo drugih nedovoljenih gradenj, ki se ne morejo legalizirati po določbah 7. člena (nedovoljene gradnje daljšega obstoja) ali 8. člena (neskladne gradnje manjšega obsega) tega zakona. Vlagatelj zahteve ima na izbiro, da zahteva samo izdajo odločbe o legalizaciji, ki objekta ne izenačuje z objekti, ki imajo pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje (na legaliziranem objektu ne bo možna rekonstrukcija, dozidava, prizidava in izvedba drugih del, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje) ali da obenem zahteva tudi izdajo gradbenega dovoljenja skladno z določbami 13. člena zakona, ki status objekta izenačuje z objekti z gradbenim in uporabnim dovoljenjem. Razlika je namreč v tem, da je treba pri izdaji gradbenega dovoljenja izkazati tudi izpolnjevanje bistvenih zahtev po ZGO-1 (mehanska odpornost in stabilnost, požarna varnost, varnost pri uporabi, higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote). Izjema velja za zahtevne objekte in objekte v javni rabi, pri katerih vlagatelj zahteve za legalizacijo te izbire nima in mora v vsakem primeru zahtevati izdajo gradbenega dovoljenja po določbah 13. člena zakona. Pri teh objektih je namreč izpolnjevanje bistvenih zahtev pomembno

zaradi višje stopnje varovanja javnega interesa, saj se v njih nahaja večje število ljudi in gre za objekte, ki lahko v primeru neizpolnjevanja bistvenih zahtev predstavljajo resno tveganje za zdravje in življenje ljudi večjega števila, večjo škodo na premoženju in lahko resno ogrozijo promet. V zahtevi za legalizacijo morajo biti navedeni osnovni podatki o vlagatelju zahteve, dokazila o pravici graditi in podatki o objektu. Ključni dokument za odločanje o zahtevi za legalizacijo pa je projekt za legalizacijo, v katerem se nahajajo vsebinski podatki, potrebni za odločanje o zahtevi, razen pri nezahtevnih objektih, kjer zadošča enostavnejša dokumentacija. Pri slednjih bo sicer prav tako obvezen podrobnejši opis skladnosti s prostorskimi akti skladno z 17. členom zakona, zato bo za uspešnost zahteve za legalizacijo priporočljivo sodelovanje usposobljenega strokovnjaka – odgovornega projektanta. V postopku legalizacije nezahtevnega objekta se že v rednem postopku dovoljevanja po ZGO-1 ne preverja izpolnjevanja bistvenih zahtev, zato tudi pri legalizaciji ni določen ta pogoj in se iz tega razloga za nezahtevne objekte ob izpolnjevanju predpisanih pogojev neposredno izda gradbeno dovoljenje (ni alternative ali odločba o legalizaciji ali gradbeno dovoljenje). Če se zahteva za legalizacijo ne nanaša izključno na nezahtevni objekt, pač pa se legalizira manj zahteven ali zahteven objekt, skupaj z nezahtevnimi objekti, so predmet zahteve za legalizacijo lahko tudi objekti, ki so funkcionalno povezani z osnovnim objektom, npr. pomožni objekti, če je zanje predpisano gradbeno dovoljenje. V tem primeru so takšni objekti lahko predmet celovite projektne dokumentacije oziroma se lahko vključijo v projekt za legalizacijo.

10. člen (projekt za legalizacijo)

(1) Projekt za legalizacijo izdelata posameznik, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega projektanta iz stroke, ki pri nedovoljeni gradnji glede na njen namen prevladuje, skladno z določbami ZGO-1 (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja projekta).

(2) Projekt za legalizacijo mora vsebovati:

- podatke o projektantu (naziv projektanta, sedež, ime in podpis odgovorne osebe projektanta, žig),
- podatke o odgovornem vodji projekta, ki je izdelal projekt za legalizacijo (ime in priimek odgovornega vodje projekta, osebni žig in podpis),
- katastrski prikaz, če je nedovoljena gradnja že evidentirana oziroma geodetski načrt z vrisano nedovoljeno gradnjo, če nedovoljena gradnja še ni evidentirana v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin,
- opis nedovoljene gradnje z osnovnimi podatki (neto tlorisna površina in značilnosti nedovoljene gradnje po kategorijah, ki so določene v predpisu, ki določa kriterije za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora),
- podatek o namembnosti objekta oziroma razvrstitev objekta glede na njegov namen v skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov glede na njihov namen,
- podatek o dejanski vrednosti nedovoljene gradnje, ki jo oceni odgovorni vodja projekta,
- če gre za nadzemni objekt: fotografije objekta (najmanj štiri fotografije, ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, v primeru stavb pa tudi vse fasade stavbe),
- posnetek obstoječega stanja nedovoljene gradnje, pri stavbah v merilu 1:100, pri drugih vrstah objektov pa v merilu 1:200 (morebitnih priključki na komunalno opremo, tlorisi, prerezi in pogledi na vse fasade pri stavbah oziroma drugi posnetki, potrebni za prikaz objekta, če gre za gradbeno inženirski objekt),
- opis usklajenosti objekta s področnimi predpisi iz 15. člena tega zakona in predpisana soglasja, potrdila ali pogojna soglasja iz 16. člena tega zakona ter opis usklajenosti z njimi,
- opis usklajenosti objekta s prostorskimi akti skladno s 17. členom tega zakona, ali opis potrebnih sanacijskih ukrepov za uskladitev objekta s pogoji za legalizacijo, določenimi s tem zakonom,
- izjavo odgovornega vodje projekta o izpolnjevanju bistvenih zahtev skladno z 18. členom tega zakona, če je vlagatelj zahteve za legalizacijo v zahtevi za legalizacijo navedel, da zahteva izdajo gradbenega dovoljenja po tem zakonu.

(3) Če je predmet zahteve za legalizacijo nedokončan objekt, ki še ni v uporabi, je treba ne glede na določbe prejšnjega odstavka izdelati projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja po določbah ZGO-1, ki mora vsebovati tudi opis skladnosti že zgrajenega dela objekta z določbami tega zakona ali predlog morebitnih sanacijskih pogojev za že zgrajeni del objekta.

(4) Če je predmet zahteve za legalizacijo neskladna gradnja se, razen pri nezahtevnih objektih, namesto posnetka obstoječega stanja predloži projekt izvedenih del, v katerem morajo biti deli objekta, ki odstopajo od gradbenega dovoljenja, označeni z rdečo barvo, in natančen tekstualni opis odstopanj.

(5) Če vlagatelj v zahtevi za legalizacijo navede, da želi v postopku legalizacije pridobiti gradbeno dovoljenje po določbah tega zakona, mora projekt za legalizacijo vsebovati tudi izjavo odgovornega vodje projekta, da nedovoljena gradnja izpolnjuje bistvene zahteve skladno z 18. členom tega zakona. Če nedovoljena gradnja bistvenih zahtev po določbi 18. člena ne izpolnjuje, možna pa bi bila sanacija, lahko odgovorni vodja projekta v projektu za legalizacijo povzame potrebna sanacijska dela in predlaga, da se ta sanacijska dela vključijo v začasno odločbo o legalizaciji iz 13. člena tega zakona, ki nadomešča gradbeno dovoljenje za izvedbo teh del.

OBRAZLOŽITEV:

Projekt za legalizacijo je ključni dokument, na podlagi katerega se preverja izpolnjevanje pogojev za legalizacijo objekta po tem zakonu. Predvideno je, da ga izdelava odgovorni vodja projekta in sicer mora biti to posameznik, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega projektanta arhitekturne ali gradbene stroke po ZGO-1. Iz podatkov mora biti razviden opis objekta in prikaz stanja objekta. Če gre za nedovoljeno gradnjo, za katero je v 15. členu zakona določeno, da zanjo pridobitev gradbenega dovoljenja po tem zakonu ni možna ali da je možna le ob izpolnitvi pogojev, določenih v 15. členu, je treba predložiti tudi soglasja oziroma potrdila, kot so določena v 15. oziroma 16. členu. Odgovorni vodja projekta mora podrobno opisati tudi način usklajenosti s pogoji, ki so določeni v 17. členu in se nanašajo na ugotavljanje skladnosti s prostorskimi akti, če želi vlagatelj zahteve v postopku legalizacije pridobiti ne samo odločbo o legalizaciji (ki v pravnih posledicah ni izenačena z gradbenim dovoljenjem), temveč tudi gradbeno dovoljenje, mora podati izjavo glede izpolnjevanja predpisanih bistvenih zahtev na način, kot je to določeno v 18. členu zakona. Če pri izdelavi projektne dokumentacije ugotovi, da pogoji za legalizacijo, določeni v 15. do 18. členu, niso izpolnjeni in da bi bilo treba za uskladitev objekta s temi pogoji izvesti še določene sanacijske ukrepe, jih v projektni dokumentaciji povzame in opiše. To bo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja lahko privedlo do izdaječasne odločbe o legalizaciji, v kateri bodo povzeti tudi potrebni sanacijski ukrepi. Ker so predmet zahteve za legalizacijo po tem zakonu lahko tudi nedokončani objekti, ki še niso v uporabi, mora projektna dokumentacija v tem primeru vedno obsegati tudi pogoje za dokončanje objekta, saj bo v tem primeru izdana začasna odločba o legalizaciji, ki bo nadomeščala tudi gradbeno dovoljenje za dokončanje gradnje nedokončanega objekta.

11. člen (gradbena komisija)

(1) Pristojni upravni organ za potrebe legalizacije nedovoljene gradnje za ugotavljanje dopustnih odstopanj iz 17. člena tega zakona zaprosi za mnenje gradbene komisije, ki jo določi s sklepom. Sodelovanje gradbene komisije ni obvezno pri izdaji gradbenih dovoljenj za objekte državnega pomena.

(2) Sestavo gradbene komisije pristojni upravni organ določi glede na vrsto nedovoljene gradnje in za člane komisije določi strokovnjake z liste, ki jo oblikuje minister, pristojen za graditev in prostor (v nadaljnjem besedilu: minister). Minister oblikuje listo strokovnjakov na podlagi predloga Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ZAPS), Inženirske zbornice Slovenije (v nadaljnjem besedilu: IZS) in občin. Strokovnjaki, ki jih predlagata ZAPS in IZS, morajo imeti status pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja, strokovnjaki, ki jih imenujejo občine pa so bodisi zaposleni na občini ali izdelovalci prostorskega akta, ki so strokovnjaki s področja prostorskega načrtovanja.

(3) Gradbena komisija ima lahko največ tri člane, vedno pa mora biti vsaj en član gradbene komisije predstavnik občine, ki se mora za veljavnost odločitve komisije z mnenjem komisije vedno strinjati. Predstavnik občine je občinski urbanist, zaposlen na občini, ali izdelovalec prostorskega akta, če občina nima zaposlenega občinskega urbanista.

(4) Člani gradbene komisije so upravičeni do povrnitve stroškov v zvezi z delom komisije. Stroške dela komisije krije vlagatelj zahteve za legalizacijo.

(5) Član gradbene komisije ne sme sodelovati pri izdelavi mnenj v zadevah, iz katerih neposredno ali posredno izhajajo pravice in obveznosti zanj, za njegovega zakonca ali osebo, s katero živi v izvenzakonski skupnosti, za osebe, s katerimi je v sorodstvu v ravni vrsti do kateregakoli kolena, v stranski vrsti ali po svaštvu do četrtega kolena ali za osebe, katerim je posvojitelj, posvojenec, rejnik ali skrbnik, ali v zadevah, v katerih je zakoniti zastopnik, pooblaščenec ali pooblastitelj stranke ali udeleženca, ali za pravne osebe, pri katerih je član, ustanovitelj ali družbenik, ali član njenih organov, ali če so podane druge okoliščine, ki vzbujajo dvom o njegovi nepristranskosti.

(6) V primerih nezdržljivosti iz prejšnjega odstavka je član gradbene komisije dolžan sam o tem obvestiti pristojni upravni organ in zahtevati izločitev iz gradbene komisije ali pa ga v primeru nezdržljivosti po uradni dolžnosti izloči pristojni upravni organ in ga nadomesti z drugim strokovnjakom.

(7) Strokovni nadzor nad delom imenovanih članov gradbene komisije in izvajanjem določb tega zakona pri izdaji mnenj opravlja ministrstvo, pristojno za graditev in prostor.

(8) Način delovanja komisije, način odločanja, stroške opravljanja dela članov komisije in način izvajanja strokovnega nadzora določi minister s pravilnikom.

OBRAZLOŽITEV:

Ker bo legalizacija nedovoljenih gradenj po tem zakonu strokovno zahtevno opravilo in bo terjala natančno vsebinsko strokovno preverjanje sprejemljivosti objekta znotraj predpisanih meril in pogojev, zlasti z vidika prostorske sprejemljivosti objekta (17. člen), je predvideno imenovanje strokovnih komisij, ki bodo pristojnemu upravnemu organu v pomoč pri strokovnem odločanju o zahtevi za legalizacijo. Predvideno je, da bo pristojni upravni organ sam imenoval člane gradbene komisije in sicer glede na vrsto nedovoljene gradnje, eden izmed obveznih članov komisije pa bo predstavnik občine, bodisi v občini zaposleni občinski urbanist oziroma izdelovalec prostorskega akta, če občina občinskega urbanista nima zaposlenega. Člane gradbenih komisij bo imenoval minister na podlagi predloga ZAPS in IZS oziroma pristojne občine. Iz tega nabora bo pristojni upravni organ za vsak primer posebej ali za več zahtev skupaj (če bo šlo za podobno dejansko stanje in območje) glede na vrsto nedovoljene gradnje oblikoval sestavo gradbene komisije, ki bo lahko štela največ tri člane. Delo članov gradbenih komisij bo strošek vlagatelja zahteve. Predviden je tudi strokovni nadzor nad delovanjem gradbene komisije, ki ga bo izvajalo ministrstvo, pristojno za graditev in prostor. Način delovanja komisije, način odmere stroškov za delovanje komisije in način izvajanja strokovnega nadzora bo določen v pravilniku, ki ga izda minister.

12. člen

(postopek odločanja o zahtevi za legalizacijo za nedovoljene gradnje)

(1) Za postopek in vsebino odločanja o zahtevi za legalizacijo nedovoljene gradnje se uporabljajo določbe ZGO-1, če ta zakon ne določa drugače.

(2) Ob prejemu zahteve za legalizacijo nedovoljene gradnje pristojni upravni organ s posebno odločbo odmeri nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora v skladu z določbami ZGO-1, razen če:

- se nedovoljena gradnja nanaša na objekt državnega pomena,

- je bilo nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora že plačano ali

- je bila nedovoljena gradnja predmet zahteve za izdajo lokacijskega dovoljenja že v skladu z določbami ZUN-ČG, ki je bila zavržena in je bil v skladu z 11. členom ZUN-ČG vplačan depozit. Pristojni upravni organ prekine postopek in nadaljuje z obravnavo zahteve za legalizacijo šele po tem, ko vlagatelj s potrdilom o plačilu dokaže, da je plačal odmerjeno nadomestilo. Če je vlagatelju odobreno obročno odplačilo, odpis ali delni odpis nadomestila v skladu s 6. členom tega zakona, se postopek nadaljuje po tem, ko vlagatelj izkaže, da je poravnal prvi obrok odmerjenega nadomestila ali preostali del delno odpisanega nadomestila oziroma brez preverjanja tega pogoja, če je bil celoten znesek odmerjenega nadomestila vlagatelju odpisan.

(3) Po prejemu zahteve za legalizacijo pristojni upravni organ kopijo zahteve s prilogami posreduje pristojni občini, ki po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek, če gre za gradnjo, za katero je treba v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju komunalni prispevek plačati in še ni bil odmerjen.

(4) Gradbena komisija mora v roku 45 dni posredovati svoje mnenje o predloženi dokumentaciji glede na merila, določena v 17. členu tega zakona, na katerega pristojni upravni organ opre svojo odločitev. Komisija v svojem mnenju bodisi potrdi bodisi zavrne skladnost nedovoljene gradnje z dopustnimi odstopanji glede na merila, določena v 17. členu tega zakona ali pa predlaga izdajo začasne odločbe o legalizaciji skladu s 14. členom tega zakona in v mnenju določi sanacijske pogoje. Gradbena komisija lahko za potrebe priprave mnenja sama opravi tudi ogled na terenu in vlagatelja zahteve ter izdelovalca projekta za legalizacijo povabi na sejo komisije, z namenom razčiščevanja vprašanj, potrebnih za pripravo mnenja ter vlagatelja zahteve pozove k posredovanju dodatnih dokazil. Gradbena komisija lahko za potrebe priprave mnenja pridobi tudi katerekoli podatke iz uradnih evidenc in zaprosi za posredovanje podatkov katerikoli drug pristojni organ.

(5) Pristojni upravni organ izda odločbo o legalizaciji, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- iz mnenja gradbene komisije izhaja, da nedovoljena gradnja izpolnjuje pogoje iz 17. člena tega zakona,
- projekt za legalizacijo je izdelala pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje pogoje za projektanta,
- oseba, ki je izdelala projekt za legalizacijo, izpolnjuje pogoje za odgovornega projektanta,
- pridobljena so vsa predpisana soglasja iz 15. člena tega zakona,
- plačan je komunalni prispevek ali prvi obrok komunalnega prispevka, če je odobreno obročno plačilo v skladu z določbami 6. člena tega zakona, razen če do dneva odločanja o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja komunalni prispevek še ni bil odmerjen,
- vlagatelj zahteve je izkazal pravico graditi skladno z določbami ZGO-1,
- vlagatelj zahteve je izkazal izpolnjevanje pogojev zagotovitve minimalne komunalne oskrbe objekta skladno z določbami ZGO-1.

(6) Če niso izpolnjeni pogoji iz zadnje alineje prejšnjega odstavka tega člena, ker se nedovoljena gradnja nahaja izven območja komunalnega opremljanja ali če bi zagotovitev električnega priključka povzročila nesorazmerne stroške v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko, vlagatelj zahteve pa tudi ni izkazal zagotovitve minimalne komunalne oskrbe na način samooskrbe, se lahko vlagatelju zahteve izda začasna odločba o legalizaciji iz 14. člena tega zakona. V začasni odločbi se vlagatelju zahteve določijo pogoji glede izgradnje manjkajočih objektov za minimalno komunalno oskrbo tako, da mora poravnati dejanske stroške izgradnje potrebnih objektov, plačevati dejanske stroške vzdrževanja teh objektov in izvajanja javnih služb, kar vlagatelj in občina oziroma upravljalec infrastrukture opredelita s pogodbo.

(7) Če je predmet zahteve stavba ali objekt gospodarske javne infrastrukture, lahko pristojni upravni organ objekt legalizira le pod pogojem, da je objekt vpisan v kataster stavb oziroma v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

(8) Stranski udeleženci v postopku izdaje odločbe o legalizaciji po tem zakonu imajo v zvezi z nedovoljeno gradnjo možnost uveljavljanja le tistih ugovorov, ki se nanašajo na kršitev predpisov, ki so pogoj za izdajo odločbe o legalizaciji, če obenem posegajo v njihove pravice, ki se nanašajo na:

- dokazovanje pravice graditi,
- skladnost objekta z načrtovano namensko rabo oziroma odstopanji od načrtovane namenske rabe,
- predpisane odmike,
- preprečevanje drugih nevarnosti ali nedopustnih motenj oziroma obremenitev.

(9) Pristojni upravni organ odloči o zahtevi za legalizacijo v roku 90 dni od prejema popolne zahteve.

(10) Pristojni upravni organ izdajo zahteve za legalizacijo zavrne, če ugotovi, da za legalizacijo niso izpolnjeni pogoji, določeni s tem zakonom ali če niso izpolnjeni pogoji za izdajo začasnih odločbe o legalizaciji iz 14. člena tega zakona in o tem obvesti gradbeno inšpekcijo.

(11) Izdana odločba o legalizaciji ne omogoča pridobitve gradbenega dovoljenja za izvedbo del na nedovoljeni gradnji, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, če zanj ni pridobljeno gradbeno dovoljenje po tem zakonu ali po določbah ZGO-1. Ne glede na izdano odločbo o legalizaciji pristojni upravni organ izdano odločbo kadarkoli izreče za nično, če po legalizaciji objekta gradbena inšpekcija pri nadzoru ali pristojni upravni organ ob reševanju vloge za izdajo gradbenega dovoljenja ugotovi, da so se po legalizaciji na objektu izvajala kakršnakoli dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje in za osnovni objekt gradbeno dovoljenje ni bilo pridobljeno. O tej posledici je treba vlagatelja zahteve za legalizacijo opozoriti v pravnem pouku, ki je sestavni del odločbe o legalizaciji nedovoljene gradnje.

(12) Po izdaji odločbe o legalizaciji inšpekcijsko ukrepanje ni možno, razen v primeru iz enajstega odstavka tega člena.

(13) Poleg upravnih taks, ki se po plačujejo po predpisih o upravnih taksah, mora vlagatelj zahteve poravnati še posebno takso za legalizacijo v višini 300 eurov, ki je prihodek državnega proračuna.

OBRAZLOŽITEV:

V postopku legalizacije nedovoljene gradnje po tem zakonu se uporabljajo podobna pravila kot pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja po določbah ZGO-1, med posebnimi pravili, ki predstavljajo odstop od pravil, določenih v ZGO-1, so:

- *ugotavljanje, ali so pri gradnji pridobljena predpisana soglasja v skladu z 15. členom tega zakona,*
- *ugotavljanje izpolnjevanja skladnosti s prostorskimi akti glede na merila in pogoje, določene v 17. členu tega zakona,*
- *ugotavljanje, ali so izpolnjene bistvene zahteve, glede na pravila, določena v 18. členu tega zakona, kadar vlagatelj zahteva ne samo izdajo odločbe o legalizaciji, ampak tudi izdajo gradbenega dovoljenja.*

Odstop od pravil, določenih v ZGO-1, predstavlja tudi pogoj plačila odmerjenega nadomestila za degradacijo in uzurpacijo že ob vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, kar je pogoj za nadaljevanje postopka po tem zakonu.

Stranski udeleženci v postopku legalizacije se sicer določajo po splošnih pravilih Zakona o splošnem upravnem postopku, pri čemer so po tem zakonu omejeni glede na ugovore, zaradi katerih se vključujejo v sam postopek legalizacije.

Zaradi kompleksnosti vsebinske presoje sprejemljivosti objekta v prostoru je daljši tudi rok odločitev o zahtevi za legalizacijo in sicer je rok za izdajo v vseh primerih 90 dnevni.

Ker bo legalizacija nedovoljenih gradenj po tem zakonu strokovno zahtevno opravilo in bo terjala natančno vsebinsko strokovno preverjanje sprejemljivosti objekta znotraj predpisanih meril in pogojev, zlasti z vidika prostorske sprejemljivosti objekta (17. člen), je predvideno imenovanje strokovnih gradbenih komisij, ki bodo pristojnemu upravnemu organu v pomoč pri strokovnem odločanju o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja in bo njihovo sodelovanje obvezno, razen pri izdajanju gradbenih dovoljenj za objekte državnega pomena. Z izdajo odločbe o legalizaciji nedovoljena gradnja še ne pridobi enakega statusa kot objekti z gradbenim dovoljenjem, saj odločba o legalizaciji ne omogoča pridobitve gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo, nadzidavo ali dozidavo legaliziranega objekta. To je možno šele ob pogoju pridobitve gradbenega dovoljenja po tem zakonu, s čimer se šteje, da je izdano tudi uporabno dovoljenje po ZGO-1, za kar pa je treba izpolniti tudi pogoj, da vlagatelj zahteve z izjavo odgovornega vodje projekta izkaže izpolnjevanje predpisanih bistvenih zahtev skladno z 18. členom tega zakona.

V primerih, ko pogoji za legalizacijo nedovoljene gradnje po tem zakonu ne bodo izpolnjeni ali če ne bodo izpolnjeni pogoji za izdajo začasne odločbe za legalizacijo iz 14. člena tega zakona (npr. ker sanacija objekta z namenom uskladitve objekta s predpisanimi pogoji ni možna), pristojni upravni organ zahtevo za legalizacijo nedovoljene gradnje zavrne.

Vlagatelj zahteve za legalizacijo mora poleg upravnih taks, ki se po ZUT plačujejo za dokumente in dejanja pri upravnih organih, plačati tudi posebno takso za legalizacijo v višini 300 eurov, ki je v celoti prihodek državnega proračuna.

13. člen

(pridobitev gradbenega dovoljenja za nedovoljeno gradnjo po tem zakonu)

(1) Za nedovoljeno gradnjo lahko pristojni upravni organ v postopku legalizacije izda gradbeno dovoljenje, če vlagatelj zahteve za legalizacijo že ob vlogi za legalizacijo ali s posebno vlogo, vloženo v roku za vložitev zahteve za legalizacijo po tem zakonu predloži tudi izjavo odgovornega vodje projekta, da objekt izpolnjuje bistvene zahteve po določbah 18. člena tega zakona.

(2) Z izdajo gradbenega dovoljenja se šteje, da ima objekt pridobljeno tudi uporabno dovoljenje, kar se zapiše v izrek gradbenega dovoljenja.

(3) Če vlagatelj zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja uveljavlja po izdaji odločbe o legalizaciji, se gradbeno dovoljenje izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku, v katerem je stranka samo investitor.

OBRAZLOŽITEV:

Glede na to, da je cilj večine lastnikov nedovoljenih gradenj legalizacija objekta izključno z namenom izključiti možnost inšpekcijskega pregona, bo nekaterim lastnikom objektov zadoščala pridobitev odločbe o legalizaciji nedovoljene gradnje. Ker pa ima izdaja odločbe legalizaciji za posledico omejitve lastnika pri nadaljnji rekonstrukciji, dozidavi ali nadzidavi objekta oziroma pri izvedbi del na objektu, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, bo želja marsikaterega lastnika objekta, da za objekt pridobi gradbeno (in s tem uporabno dovoljenje), s čimer se bo objekt izenačil s tistimi objekti, ki že imajo pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje. Gradbeno dovoljenje je možno pridobiti že na podlagi prve zahteve za legalizacijo, če vlagatelj zahteve poleg ostale zahtevane dokumentacije predloži še izjave odgovornega vodje projekta, da objekt izpolnjuje bistvene zahteve, to je tehnične zahteve, ki jih določajo gradbeno tehnični predpisi, s čimer se potrjuje, da je objekt varen za uporabo. Vlagatelj zahteve pa to lahko stori tudi kasneje, po izdaji odločbe o legalizaciji, pri čemer gradbeno dovoljenje po poenostavljenem postopku lahko pridobi le, če to zahtevo vloži v roku za vlaganje zahtev po tem zakonu. Po poteku rokov za vložitev zahtev po tem zakonu bo namreč možna pridobitev gradbenega dovoljenja le še po določbah ZGO-1, po rednem postopku dovoljevanja, na podlagi obsežnejše dokumentacije in pod pogojem izpolnjevanja bistvenih zahtev po predpisih, ki veljajo v času projektiranja oziroma odločanja o zahtevi.

14. člen **(izdaja začasne odločbe o legalizaciji)**

(1) Če pristojni upravni organ v postopku legalizacije nedovoljene gradnje ugotovi, da pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji po tem zakonu niso izpolnjeni, vendar bi bilo za objekt po določbah tega zakona možno izdati odločbo o legalizaciji, če bi bila predhodno izvedena določena sanacijska dela ali ukrepi in se vlagatelj zahteve s tem strinja, pristojni upravni organ izda začasno odločbo o legalizaciji, v kateri določi sanacijske ukrepe in rok veljavnosti odločbe. Začasna odločba se na zahtevo vlagatelja zahteve izda tudi v primeru iz drugega stavka petega odstavka 10. člena tega zakona. Začasna odločba se lahko izda najdlje za obdobje petih let, pristojni upravni organ pa rok veljavnosti določi glede na obseg potrebnih sanacijskih del in glede na finančno zahtevnost teh del.

(2) Začasna odločba o legalizaciji je neposredna podlaga za izvedbo potrebnih sanacijskih del in za potrebe izvedbe teh del nadomešča gradbeno dovoljenje. Pred začetkom izvedbe teh del je treba o datumu začetka del obvestiti pristojno gradbeno inšpekcijo in pristojne soglasodajalce, ki so izdali pogojno soglasje po določbah 16. člena tega zakona, da jim z namenom preverjanja skladnosti z izdanimi pogoji sanacije omogoči spremljanje izvedbe del. Sanacijska dela morajo potekati po pravilih gradnje, ki so določena v ZGO-1, kar obsega izdelavo projekta za izvedbo, zagotovitev gradbenega nadzora, izdelavo projekta izvedenih del, ureditev gradbišča in izpolnjevanje zahtev za varnost pri delu.

(3) Začasno odločbo o legalizaciji pristojni upravni organ izda tudi v primeru, če pogoji za legalizacijo objekta po tem zakonu niso izpolnjeni in bi bila za uskladitev nedovoljene gradnje predhodno potrebna sprememba prostorskega akta, če je po oceni gradbene komisije glede na merila, določena v 17. členu tega zakona, to možno, pri čemer mora komisija upoštevati mnenje oziroma usmeritve soglasodajalcev iz 16. člena tega zakona. Začasna odločba se v tem primeru vedno izda z rokom veljavnosti petih let. V tem primeru gradbena komisija v mnenju poda usmeritve za spremembo prostorskega akta in jih pošlje pristojni občini. Mnenje gradbene komisije se v tem primeru šteje kot pobuda za spremembo prostorskega akta ob prvi načrtovani spremembi prostorskega akta. Občina mora sprejeti sklep o začetku priprave sprememb prostorskega akta najkasneje v roku treh let po prejemu pobude. Če pobuda za spremembo prostorskega akta v prvi obravnavi pobude v postopku spremembe prostorskega akta ni sprejeta, pristojna občina o tem obvesti pristojni upravni organ, ki začasno dovoljenje razveljavi in o tem obvesti gradbeno inšpekcijo. Ponovna vložitev pobude za spremembo namembnosti in izdaja začasne odločbe o legalizaciji v tem primeru ni več možna.

(4) Začasna odločba o legalizaciji se izda tudi v primeru, če je predmet zahteve nedovoljena nedokončana gradnja, ki še ni v uporabi (tretji odstavek 10. člena), če zanjo ni možno izdati odločbe o legalizaciji po določbah tega zakona, vendar jo je možno uskladiti z določbami tega zakona pod pogojem izvedbe sanacijskih del. V tem primeru začasna odločba o legalizaciji nadomešča gradbeno dovoljenje za izvedbo sanacijskih del in je hkrati tudi neposredna podlaga za izvedbo nedokončanih del.

(5) Če pristojni upravni organ izda začasno odločbo o legalizaciji v skladu z določbami tega člena, mora lastnik objekta še v času veljavnosti začasnega odločbe izpolniti pogoje, določene v začasnem dovoljenju in ponovno vložiti popolno zahtevo za legalizacijo objekta po tem zakonu, ki mora vsebovati tudi projekt izvedenih del. Za vložitev te zahteve ne velja rok iz drugega odstavka 2. člena.

(6) Upravni organ zaradi legalizacije nedovoljene gradnje opravi ogled objekta z namenom preveritve izpolnjevanja pogojev iz začasne odločbe in o tem 10 dni prej obvesti vlagatelja. Ta mora omogočiti dostop in ogled izvedenih sanacijskih del. Pristojni upravni organ na tehnični pregled povabi tudi pristojne organe iz 15. člena tega zakona, ki so izdali pogojno soglasje in po potrebi tudi gradbeno komisijo.

(7) Če pristojni upravni organ ugotovi, da so pogoji iz začasne odločbe izpolnjeni, izda odločbo o legalizaciji ali v primeru predložitve izjav o izpolnjevanju bistvenih zahtev gradbeno dovoljenje, v nasprotnem primeru pa zahtevo za legalizacijo nedovoljene gradnje zavrne in o tem obvesti gradbenega inšpektorja. Ponovna izdaja začasne odločbe o legalizaciji v tem primeru ni več možna.

(8) Pristojni upravni organ po uradni dolžnosti preverja veljavnost izdanih začasnih odločb o legalizaciji in v primeru, da v času veljavnosti začasnih odločbe ne prejme popolne zahteve za legalizacijo po petem odstavku tega člena, po poteku veljavnosti začasnih odločbe o tem obvesti gradbeno inšpekcijo.

(9) Ne glede na izdano začasno odločbo lastnik objekta ni upravičen do zagotovitve minimalne komunalne oskrbe objekta, če se objekt nahaja izven območja komunalnega opremljanja občine, razen če z občino oziroma z upravljalcem infrastrukture sklene pogodbo, v kateri se zaveže poravnati dejanske stroške izgradnje komunalne opreme in plačevati dejanske stroške vzdrževanja komunalne opreme in vzdrževanja infrastrukture ter izvajanja javnih služb.

OBRAZLOŽITEV:

Ne glede na to, da v določenih primerih legalizacija nedovoljene gradnje sicer ni možna, ker objekt ne izpolnjuje predpisanih pogojev, v postopku legalizacije pa bo ugotovljeno, da bi bilo objekt sicer možno sanirati ali izvesti druge ukrepe, ki bodo omogočili izdajo gradbenega dovoljenja, vlagatelj zahteve pa se s tem strinja, je po tem členu možna izdaja začasnega odločbe o legalizaciji. Takšna odločba ima omejen rok veljavnosti in sicer lahko velja največ pet let, rok veljavnosti pa se določi glede na obseg potrebnih sanacijskih ukrepov in glede na njihovo finančno zahtevnost. Začasna odločba je obenem neposredna podlaga za izvedbo sanacijskih del in za potrebe izvedbe teh del nadomešča gradbeno dovoljenje.

Izjemoma je možna izdaja začasnega odločbe tudi v primeru, ko bi bila za pridobitev gradbenega dovoljenja potrebna sprememba prostorskega akta, vendar je pogoj za izdajo začasnega dovoljenja v tem primeru pridobitev mnenja gradbene komisije, da je sprememba prostorskega akta sploh možna. V teh primerih bo gradbena komisija podala usmeritve za spremembo prostorskega akta, ki se bodo štete kot pobuda za spremembo prostorskega akta in bo v tem smislu predstavljala strokovno podlago za spremembo prostorskega akta. Vendar pa je treba pri tem opozoriti, da zgolj priprava strokovnih podlag za pobudo za spremembo prostorskega akta še ni zagotovilo za uspešnost pobude v postopku spreminjanja prostorskega akta.

V času veljavnosti začasnega dovoljenja mora lastnik objekta izpolniti pogoje, določene v začasnem dovoljenju in ponovno vložiti zahtevo za legalizacijo po tem zakonu. Po vložitvi zahteve bo pristojni upravni organ ponovno preveril izpolnjevanje pogojev in v primeru, da ugotovi skladnost objekta s pogoji iz začasnega dovoljenja, odločbo o legalizaciji tudi izdal. V primeru neizpolnjevanja teh pogojev pa zahtevo za legalizacijo zavrne in ponovna izdaja začasnega odločbe ni več možna.

15. člen

(pogoji za legalizacijo nedovoljene gradnje glede na področno zakonodajo)

- (1) Zahteva za legalizacijo nedovoljene gradnje se zavrne, če so predmet zahteve legalizacijo objekti:
- ki so zgrajeni na vodovarstvenem območju, razen če je gradnja posamezne vrste objektov dovoljena ali če je gradnja teh objektov dovoljena ob pogoju pridobitve vodnega soglasja in je to soglasje pridobljeno;
 - ki so zgrajeni na ogroženih območjih (poplavna, erozijska, plazljiva in plazovita območja), razen v primerih, da gre za enostaven, nezahteven ali manj zahteven objekt, ki je na integralni karti razredov poplavne nevarnosti lociran na območju razreda poplavne nevarnosti, za katerega se ob uporabi Priloge 1 Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08) šteje, da je poseg v prostor dovoljen, ob pogoju pridobitve vodnega soglasja in je to soglasje pridobljeno (oznaka '+');
 - ki so zgrajeni na vodnih in priobalnih zemljiščih, razen če je za gradnjo pridobljeno vodno soglasje;
 - ki po predpisih o varstvu voda predstavljajo drugo gradnjo, za katero je treba pridobiti vodno soglasje in to soglasje ni bilo pridobljeno;
 - ki so zgrajeni v zavarovanih območjih, razen če je gradnja objekta s predpisi, ki urejajo režime varovanja v teh območjih, dovoljena ali če je gradnja teh objektov dovoljena ob pogoju pridobitve naravovarstvenega soglasja in je to soglasje pridobljeno;
 - ki so zgrajeni v območju naravnih vrednot, območjih Natura 2000 ali ekološko pomembnih območjih, razen če gradnjo objekta dopušča prostorski akt, ki velja na tem območju in je bila presoja sprejemljivosti objektov z vidika varovanja teh območij opravljena že v postopku sprejemanja prostorskega akta in je bilo k prostorskemu aktu izdano pozitivno naravovarstveno mnenje; če presoja sprejemljivosti pri pripravi prostorskega akta ni bila opravljena, je pridobitev dovoljenja za obstoječe objekte v teh območjih možna, če je pridobljeno naravovarstveno soglasje, v ekološko pomembnih območjih pa mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave,
 - ki so varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine oziroma ki so zgrajeni v območju, varovanem po predpisih s področja varstva kulturne dediščine, razen če je gradnja objekta s predpisi, ki urejajo režime varovanja, izrecno dovoljena ali če je gradnja teh objektov dovoljena ob pogoju pridobitve kulturovarstvenega soglasja in je to soglasje pridobljeno,
 - ki so zgrajeni v območju varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture, razen če je gradnja objekta s predpisi, ki urejajo režime varovanja v teh območjih, izrecno dovoljena ali če je gradnja teh objektov dovoljena ob pogoju pridobitve predpisanega soglasja in je to soglasje pridobljeno;

- ki so zgrajeni na javnih površinah, razen če so zgrajeni skladno z namenom, za katerega se te površine uporabljajo in to potrdi upravljalec javne površine;
 - ki so zgrajeni na rudniškem prostoru v skladu s predpisi, ki urejajo rudarstvo, razen če je pridobljeno soglasje nosilca rudarske pravice (koncesionarja), ki izvaja na tem območju rudarska dela (izkorišča mineralno surovino);
 - ki so zgrajeni na raziskovalnem prostoru v skladu s predpisi, ki urejajo rudarstvo, razen če je pridobljeno soglasje nosilca dovoljenja za raziskovanje;
 - ki so zgrajeni na območju javnega dobra, razen če je pridobljeno potrdilo upravljalca javnega dobra, da zgrajeni objekt izpolnjuje pogoje za gradnjo na javnem dobru;
 - za katere je v zemljiški knjigi zaznamovan sodni spor v zvezi z lastništvom ali imetništvom stvarne pravice na objektu ali na zemljiščih, na katerih objekt stoji oziroma preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, razen če vlagatelj zahtevi predloži pisno soglasje tožnikov v tem sporu, da se strinjajo z izdajo gradbenega dovoljenja za objekt;
 - za katere je predpisana obvezna pridobitev okoljevarstvenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja varstvo okolja, razen če je zanj izdano pravnomočno okoljevarstveno soglasje;
 - za katere je predpisana obvezna pridobitev okoljevarstvenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja varstvo okolja, razen če je zanj izdano pravnomočno okoljevarstveno dovoljenje.
- (2) Ne glede na določbe predpisov iz prejšnjega odstavka morajo pristojni organi iz prejšnjega odstavka izdati soglasje tudi v primeru, če je objekt izpolnjeval pogoje za gradnjo po predpisu, ki je veljal kadarkoli v času obstoja objekta.
- (3) V primeru iz prejšnjega odstavka lastnik objekta ne glede na izdajo odločbe o legalizaciji ali gradbenega dovoljenja po tem zakonu ni upravičen do državne pomoči za obnovo objekta v primeru poplav, plazov, zemeljskih usadov, erozije, če je po predpisih, ki veljajo v času odločanja o zahtevi za legalizacijo zemljišče, na katerem stoji objekt, opredeljeno kot ogroženo območje.
- (4) Ne glede na določbe drugih predpisov, ki določajo obveznost pridobitve soglasij, dovoljenj in potrditev pred izdajo gradbenega dovoljenja, so pogoj za legalizacijo nedovoljene gradnje po tem zakonu samo soglasja iz prvega odstavka tega člena.

OBRAZLOŽITEV:

Ne glede na to, da ta zakon določa nekatera posebna pravila za legalizacijo v primeru nedovoljenih gradenj, ki predstavljajo izjemo od veljavnih predpisov (v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi akti in izpolnjevanje bistvenih zahtev), so v tem členu naštetih primeri, ko pridobitev gradbenega dovoljenja ni možna oziroma je možna le ob izpolnjevanju določenih posebnih pogojev. Gre za primere nedovoljenih gradenj, ki so zgrajene v območju, ki je varovano s posebnimi predpisi oziroma na katerih so s posebnimi predpisi vzpostavljeni režimi in posebni pogoji varovanja, zlasti s področja varstva okolja, voda, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in varovanja gospodarske javne infrastrukture. V teh primerih je javni interes tako močan, da v primerih, ko veljavni predpisi prepovedujejo gradnjo objektov določene vrste, legalizacija nedovoljene gradnje kljub odstopanjem po določbah tega zakona ni možna, v primerih pogojne gradnje pa je treba v skladu z veljavnimi predpisi ob presoji soglasodajalcev za vsak primer posebej pretehtati razloge za ohranitev in za odstranitev objekta ter pridobiti ustrezna soglasja. Pri tem so glede na veljavne predpise v določenih primerih uzakonjena nekatera izjemna pravila (npr. pri nedovoljenih gradnjah, zgrajenih na ogroženih območjih, v območju naravnih vrednot, območjih Natura 2000 ali ekološko pomembnih območjih in pri nedovoljenih gradnjah, zgrajenih na kmetijskih zemljiščih).

16. člen (pogojna soglasja soglasodajalcev)

- (1) Če nedovoljena gradnja ne izpolnjuje pogojev iz prvega ali drugega odstavka prejšnjega člena, vendar soglasodajalci ocenijo, da bi jo bilo možno sanirati in tako uskladiti z zahtevami teh predpisov, na zahtevo vlagatelja zahteve izdajo pogojno soglasje, v katerih izdajo soglasje k legalizaciji nedovoljene gradnje pod pogojem, da se izvede sanacija objekta ali izravnalni ukrepi, ki jih je treba izpolniti pred izdajo odločbe o legalizaciji ali gradbenega dovoljenja. V pogojnem soglasju mora soglasodajalec natančno navesti potrebna sanacijska dela, ki jih izdelovalec projekta za legalizacijo vključi v predlog sanacijskih del. V tem primeru se skladno z določbami 14. člena tega zakona izda začasna odločba o legalizaciji, v katero se vključijo pogoji soglasodajalca.
- (2) Če nedovoljene gradnje ni mogoče sanirati v naravi, možna pa bi bila sprememba prostorskega akta ali če je možno nedovoljeno gradnjo uskladiti na oba načina, soglasodajalec v pogojih poda tudi usmeritve, ki jih mora gradbena komisija upoštevati pri pripravi mnenja iz tretjega odstavka 14. člena.

(3) V postopku legalizacije nedovoljenih gradenj po tem zakonu se ne uporabljajo določbe ZGO-1 o domnevi, da je v primeru molka soglasodajalca soglasje dano.

OBRAZLOŽITEV:

Zakon z namenom omogočiti izdajo začasne odločbe o legalizaciji ob oceni soglasodajalca, da bi bilo nedovoljeno gradnjo možno sanirati in na ta način uskladiti s pogoji varovanja, uvaja institut pogojnega soglašanja oziroma podaje pogojev, ki se vključijo v začasno odločbo o legalizaciji in ki jih bo treba v času veljavnosti začasne odločbe izpolniti, da bi bila nedovoljena gradnja lahko dokončno legalizirana. Predmet pogojnega soglasja je tudi usmeritev soglasodajalca glede potrebne spremembe prostorskega akta, kadar pa sta možni obe poti, bo začasna odločba vsebovala obe možnosti in pogoje soglasodajalcev v zvezi s tem, kar bo lastniku nedovoljene gradnje omogočilo, da se bo odločil za način, ki mu finančno in časovno bolj ustreza. Zakon obenem določa, da se v postopku izdaje dovoljenj po tem zakonu ne upošteva presumpcija izdanega soglasja v primeru molka soglasodajalca.

17. člen

(dopustna odstopanja od veljavnih prostorskih aktov)

(1) Nedovoljena gradnja se lahko legalizira, če izpolnjuje pogoje, določene v veljavnem prostorskem aktu ali če v manjšem obsegu odstopa od pogojev, določenih v veljavnem prostorskem aktu (v nadaljnjem besedilu: dopustna odstopanja). Dopustna odstopanja ne smejo biti v nasprotju s cilji prostorskega načrtovanja oziroma ne smejo nasprotovati usmeritvam in ciljem strateških in izvedbenih prostorskih aktov, ki veljajo na območju nedovoljene gradnje. Poleg tega z dopustnimi odstopanji:

- ne sme biti zmanjšana zazidljivost sosednjih zemljišč, razen če je podano soglasje lastnika sosednjega zemljišča,
- emisije, ki jih povzroča nedovoljena gradnja, ne smejo presegati tipičnega obsega emisij, ki nastajajo pri rabi, skladni z načrtovano namensko rabo zemljišča, na katerem stoji nedovoljena gradnja,
- nedovoljena gradnja ne sme moteče vplivati na podobo naselja ali krajine, ki je predvidena z namensko rabo in prostorskimi izvedbenimi pogoji, določenimi v veljavnem prostorskem aktu,
- nedovoljena gradnja ne sme bistveno spremeniti načrtovane namenske rabe prostora in načrtovane komunalne ureditve in
- nedovoljena gradnja ne sme bistveno kršiti določil veljavnega prostorskega akta glede gradbenih mej in gradbenih linij.

(2) Poleg pogojev iz prejšnjega odstavka je treba pri odločanju o dopustnosti odstopanj pretehtati tudi naslednje okoliščine:

- da nedovoljena gradnja s svojim namenom predstavlja rabo zemljišča, ki je bolj skladna z dejansko rabo zemljišča od načrtovane,
- da je z nedovoljeno gradnjo vzpostavljena podoba naselja, ki ustreza sodobnim predstavam, razen če pogoji soglasodajalcev narekujejo ohranjanje obstoječega stanja v nespremenjeni obliki,
- da nedovoljena gradnja v lokalni skupnosti, v kateri se nahaja, izpolnjuje pogoj družbeno sprejemljive gradnje (ni bilo nasprotovanja lokalne skupnosti oziroma občanov zaradi zgrajenega objekta),
- da zaradi legalizacije nedovoljene gradnje niso potrebni nobeni dodatni posegi v prostor,
- da je bila nedovoljena gradnja skladna z določbami kateregakoli v času njenega obstoja veljavnega prostorskega akta, razen če je prostorski akt odpravilo ali razveljavilo Ustavno sodišče Republike Slovenije.

OBRAZLOŽITEV:

Na podlagi tega člena je omogočena pridobitev gradbenega dovoljenja tako za nedovoljene gradnje, ki so skladne z določbami veljavnega prostorskega akta kot tudi za nedovoljene gradnje, ki gradbenega dovoljenja po določbah prostorskih aktov ne bi mogle pridobiti, vendar glede na prostorski akt predstavljajo manjša odstopanja, ki ne nasprotujejo usmeritvam in ciljem strateških in izvedbenih prostorskih aktov občine in če ne odstopajo od pravil, določenih v prostorskem aktu v takšni meri, da bi bila s tem kršena osnovna pravila prostorskega načrtovanja. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja se torej za vsak konkreten primer presodi, ali so izpolnjena predpisana merila, pri tej presoji pa se bo pristojni upravni organ oprl na strokovno mnenje gradbene komisije, ki o prostorski sprejemljivosti odloča diskrecijsko, znotraj predpisanih meril in pogojev.

18. člen

(odstopanja glede izpolnjevanja bistvenih zahtev)

(1) Šteje se, da nedovoljena gradnja izpolnjuje bistvene zahteve, če je v projektu za legalizacijo podana izjava odgovornega vodje projekta, da zgrajeni objekt izpolnjuje predpisane bistvene zahteve, določene v ZGO-1 in sicer po predpisu, ki je veljal kadarkoli v času obstoja objekta. Če kadarkoli v času obstoja nedovoljene gradnje predpisi o izpolnjevanju posamezne bistvene zahteve še niso obstajali, izpolnjevanja takšne bistvene zahteve ni treba dokazovati.

(2) Odgovorni vodja projekta poda izjavo na podlagi potrebnih dokazil, ki jih pridobi v procesu priprave dokumentacije (pisna strokovna mnenja odgovornih projektantov ustreznih strok, ki so po potrebi izdelana na podlagi pregledov, preiskav in izračunov).

(3) Lastnik objekta ne glede na izdajo gradbenega dovoljenja po tem zakonu ni upravičen do državne pomoči za obnovo objekta v primeru potresa, če objekt ni zgrajen po predpisih o projektiranju in gradnji objektov na področju mehanske odpornosti in stabilnosti, ki veljajo v času odločanja o zahtevi za legalizacijo.

OBRAZLOŽITEV:

Podobno kot pri skladnosti s prostorskimi akti je tudi pri izpolnjevanju bistvenih zahtev po ZGO-1 omogočeno, da se za nedovoljeno gradnjo izda gradbeno dovoljenje tudi, če so izpolnjene relevantne bistvene zahteve, ki so bile določene v predpisu, ki je veljal kadarkoli v času obstoja objekta. Ker je pri že zgrajenih objektih preverjanje in izpolnjevanje bistvenih zahtev tehnično zahtevno, saj so konstrukcijski elementi objekta in naprave, povezane z njim, že vgrajeni, s tem pa je njihov fizični pregled otežen, bo tako kot pri dosedanji legalizaciji objektov po rednih določbah ZGO-1 (izdaja gradbenega dovoljenja za že obstoječ objekt) ali podobno kot pri izdaji gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo obstoječega objekta pogosto potrebno predhodno sondiranje delov objekta ali posebne raziskave konstrukcij in vgrajenih gradbenih proizvodov oziroma naprav. Ker gradbeni predpisi, ki so veljali v preteklosti, na podlagi katerih bo sicer omogočena legalizacija objekta, niso zagotavljali enakega protipotresnega standarda kot novejši predpisi s področja mehanske odpornosti in stabilnosti, je v primeru legalizacije objekta po teh predpisih izključeno upravičenje do državnih sredstev iz naslova pomoči pri obnovi objekta v primeru potresa.

5. poglavje: Uporabno dovoljenje za objekte brez predpisanega uporabnega dovoljenja

19. člen

(izdaja uporabnega dovoljenja za objekte brez predpisanega uporabnega dovoljenja)

(1) Če je objekt z dnem uveljavitve tega zakona dokončan in zanj ni bilo pridobljeno predpisano uporabno dovoljenje, lahko lastnik objekta pridobi uporabno dovoljenje na podlagi izjave kateregakoli odgovornega projektanta arhitekturne ali gradbene stroke, s katero potrjuje, da je objekt zgrajen skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem in da je varen za uporabo.

(2) Če je predmet zahteve za izdajo dovoljenj po tem zakonu stavba ali objekt gospodarske javne infrastrukture, lahko pristojni upravni organ dovoljenje izda le pod pogojem, da je objekt vpisan v kataster stavb oziroma v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

(3) Če gre za objekt iz prvega odstavka in je bil po njegovem dokončanju opravljen tehnični pregled in prevzem objekta po določbah posebnih predpisov, se ne glede na določbe prejšnjega odstavka uporabno dovoljenje izda na podlagi dokazil o izvedenem tehničnem pregledu in prevzemu objekta.

Obrazložitev:

Zakon omogoča pridobitev uporabnih dovoljenj za objekte, ki sicer ne predstavljajo nedovoljene gradnje, vendar so že v uporabi in zanje ni bilo pridobljeno uporabno dovoljenje in sicer na podlagi izjave kateregakoli odgovornega projektanta arhitekturne ali gradbene stroke, s katero potrdi, da je objekt zgrajen skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem in da je objekt varen za uporabo. S tem se rešujejo pogoste situacije, ko za objekte, ki se že uporabljajo, bodisi zaradi starosti objekta ali iz drugih razlogov (smrt udeleženca pri graditvi, stečaj, civilnopravni spori ipd.) ni mogoče pridobiti podpisov udeležencev pri graditvi takšnega objekta na dokazilu o zanesljivosti objekta, ki je po ZGO-1 pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja. V teh primerih dokazilo o zanesljivosti objekta nadomešča izjavo kateregakoli odgovornega projektanta, ki po ustreznem pregledu objekta (po potrebi vključujoč potrebne raziskave, sondiranje, pogodbeni vključitvi drugih izvedencev oz. strokovnjakov ipd dejanja) s podpisom takšne izjave prevzame odgovornost za strokovno preveritev in potrditev varnosti objekta.

Ker je za nekatere objekte državnega pomena kot so ceste, železnice, nekateri energetske objekti itd. s posebnimi predpisi že določena obveznost strokovnega oziroma tehničnega pregleda objekta, ki je po teh predpisih (ne glede na zahteve ZGO-1 po uporabnem dovoljenju) pogoj za prevzem objekta, je za te primere predvidena posebna ureditev, po kateri bo za pridobitev uporabnega dovoljenja za takšne objekte zadoščala dokumentacija oziroma dokazila, ki bodo izkazovala, da je bil takšen pregled in prevzem izveden.

6. poglavje: Strokovni nadzor nad odgovornimi projektanti

20. člen (pristojnost za izvajanje strokovnega nadzora)

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije in Inženirska zbornica Slovenije (v nadaljnjem besedilu: pristojni poklicni zbornici), vsaka za svoje člane, v okviru javnega pooblastila po določbah tega zakona vršita strokovni nadzor nad pravilnostjo podanih izjav, dokazil in drugih dokumentov, ki jih odgovorni projektanti izdelajo za potrebe postopkov po tem zakonu.

21. člen (način izvajanja strokovnega nadzora)

(1) Pristojni poklicni zbornici zaradi izvajanja strokovnega nadzora vsako leto, do zaključka postopkov legalizacije, opravita pregled statistično pomembnega deleža dokumentacije za legalizacijo in o svojih ugotovitvah enkrat letno poročata ministru.

(2) Za potrebe izvajanja strokovnega nadzora mora pristojni upravni organ pristojnima poklicnima zbornicama omogočiti vpogled v dokumentacijo, pristojni poklicni zbornici pa lahko z namenom razčiščevanja posameznih vprašanj zahtevata dodatna pojasnila in dokumentacijo tudi od posameznih odgovornih projektantov, ki so sodelovali pri izdelavi dokumentacije.

(3) V primeru ugotovljenih kršitev, ki predstavljajo kršitev strokovnih pravil, poklicni zbornici zoper posameznega člana po uradni dolžnosti v skladu z določbami ZGO-1 in disciplinskega pravilnika uvedeta disciplinski postopek.

7. poglavje: Evidentiranje upravnih aktov, ki se nanašajo na legalizacijo nedovoljenih gradenj

22. člen (podatki o upravnih aktih)

(1) Podatki iz upravnih aktov, ki se nanašajo na legalizacijo nedovoljenih gradenj, se vodijo v prostorskem informacijskem sistemu, v podatkovni bazi o upravnih aktih.

(2) Podatkovno bazo iz tega člena vodi ministrstvo, vnos podatkov vanjo pa izvajajo za izdajo upravnih aktov pristojni upravni organi.

(3) Podatkovna baza iz tega člena vsebuje podatke o:

- investitorju ali lastniku nepremičnine (naziv ali ime in priimek, naslov),
- organu, ki je upravni akt izdal,
- nepremičninah, na katere se upravni akt nanaša,

- upravne aktu (identifikacijsko številko upravnega akta, vrsto upravnega akta, datum izdaje, dokončnosti in pravnomočnosti upravnega akta, zaznambo morebitne razveljavitve, odprave ali ničnosti upravnega akta).

(4) Poleg podatkov iz prejšnjega odstavka je lahko sestavni del podatkovne baze o upravnih aktih tudi digitalna oblika dela projektne dokumentacije in digitalna oblika upravnega akta.

(5) Podatkovna baza iz tega člena se povezuje z zemljiškim katastrom, katastrom stavb in zbirnim katastrom gospodarske javne infrastrukture.

OBRAZLOŽITEV:

S tem členom se zagotavlja pravna podlaga za evidentiranje izdanih odločb in dovoljenj po tem zakonu v prostorskem informacijskem sistemu, kar je ključno za doseganje zastavljenega cilja evidentiranja nedovoljenih gradenj. Podatkovna baza bo povezljiva tudi z drugimi evidencami kot je zemljiški, kataster, kataster stavb in kataster gospodarske javne infrastrukture. Z evidentiranjem upravnih aktov, izdanih v postopkih legalizacije, bo omogočen tudi učinkovitejši inšpekcijski nadzor

nad nedovoljenimi gradnjami, saj je v sistem prostorskega informacijskega sistema vključena tudi gradbena inšpekcija.

8. poglavje: Prehodne in končne določbe

23. člen

(dokončanje že začelih postopkov za izdajo gradbenih dovoljenj za nedovoljene gradnje)

Če je bila zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za nedovoljeno gradnjo po določbah ZGO-1 vložena pred uveljavitvijo tega zakona in o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja še ni bilo odločeno, se gradbeno dovoljenje za takšno nedovoljeno gradnjo izda po določbah ZGO-1.

OBRAZLOŽITEV:

Ta člen vsebuje določbe glede vodenja postopkov izdaje gradbenih dovoljenj za nedovoljene gradnje, ki še niso zaključeni in sicer tako, da se praviloma dokončajo po določbah ZGO-1. Zakon o splošnem upravnem postopku omogoča umik zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, tako da lahko takoj po uveljavitvi Zakona o ravnanju z nedovoljenimi gradnjami vlagatelj zahtev za izdajo gradbenih dovoljenj za že obstoječe objekte, ki so nedovoljene gradnje, dosežejo umik zahteve in vložijo zahtevo za legalizacijo nedovoljene gradnje po tem zakonu, če je to z njih ugodneje. V primeru že zaključenega postopka za izdajo gradbenega dovoljenja (npr. v primeru zavrnjene zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja po ZGO-1) pa je zaradi uveljavitve tega zakona, ki uzakonja drugačno materialno podlago za legalizacijo nedovoljenih gradenj (spremenjena materialna podlaga) po Zakonu o splošnem upravnem postopku izključeno pravilo prepovedi ponovnega odločanja o isti stvari, s čimer je omogočena ponovna obravnava zadeve v ponovljenem postopku, skladno z določbami tega zakona.

24. člen

(izdaja podzakonskih aktov)

Podzakonski akt iz osmega odstavka 11. člena mora biti izdan v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

OBRAZLOŽITEV:

Pravilnik iz osmega odstavka 11. člena, ki bo uredil način delovanja gradbene komisije in plačilo stroškov članom gradbene komisije mora biti izdan v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

25. člen

(razveljavitev določb predpisov)

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati 156.a člen ZGO-1.

OBRAZLOŽITEV:

Ker je uzakonitev 156.a člena ZGO-1 predstavljala ukrep, potreben zaradi preprečitve izvrševanja že izrečenih inšpekcijskih ukrepov za nedovoljene gradnje, ki bi jim bila sicer omogočena pridobitev gradbenega dovoljenja po tem zakonu, posebni pogoji in postopek za legalizacijo nedovoljenih gradenj, vključno z zadržanjem inšpekcijskega ukrepanja pa se na novo ureja v tem zakonu, 156.a člen z uveljavitvijo tega zakona preneha veljati.

26. člen

(uveljavitev zakona)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne štiri mesece po njegovi uveljavitvi.

OBRAZLOŽITEV:

Člen določa rok uveljavitve tega zakona in pričetek uporabe zakona, ki je zaradi dejanj, potrebnih za izvajanje zakona (izdelava ortofoto kart na podlagi izvedenega aerofoto snemanja, seznanitev javnosti, oblikovanje liste strokovnjakov-izvedencev za oblikovanje gradbenih komisij in sprejem pravilnikov po tem zakonu) glede na uveljavitev zakona odložen za štiri mesece.