



34. posvet

Poslovanje z nepremičninami

15. in 16. november 2023

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Upravna dovoljenja za stavbe z več deli

**Kako in kje pridobiti gradbena in
uporabna dovoljenja**

**Anže Urevc, DOMINVEST d.o.o.,
podpredsednik UO GZS ZPN**

Uvod

- **Gradbeni zakon (GZ-1, Ur. list št. 199/21)**
- Za večino objektov predpisuje GD in UD
- Objekti: **zahtevni (GD & UD), manj zahtevni (GD & UD), nezahtevni (GD) in enostavni (nič)**
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur. list 96/22)
- Večstanovanjske stavbe so **zahtevni ali manj zahtevni** objekti



Obstoječe stavbe

- Grajene po prejšnjih predpisih, večina še v YU
- Dovoljenja **obstajajo že zelo dolgo**, tako da je **malo verjetno**, da jih določena večja stavba nima, za razliko od družinskih hiš in ostalega
- Če so **odločbe izgubljene**, še ne pomeni, da je stavba nelegalna, res pa je to težko dokazati
- Vsekakor je pri stavbah v urejenih soseskah potrebno uporabiti določeno mero **zdrave pameti** (tudi v bankah, pri cenilcih ipd.)



Nedovoljen objekt

- Nedovoljeni objekti so **nelegalni objekt**, **neskladen objekt** in **nevarni objekt**
- Nelegalni objekt – brez GD
- Neskladni objekt – z GD, a ni zgrajen po njem
- Nevarni objekt – ne izpolnjuje bistvenih zahtev in neposredno ogroža življenje nasploh
- Tem objektom so namenjeni načini **legalizacije**



Načini legalizacije

- **Pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja po rednem postopku**
- **Odločba o legalizaciji objekta**
- **Dovoljenje za objekt daljšega obstoja**
- Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt daljšega obstoja
- Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt
- Uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe
- **Domneva o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju po ZGO-1**



Združevanje postopkov

- Dovoljena legalizacija **posameznega dela** objekta ali **posamezne gradnje** na objektu
- Dopuščeno **združevanje postopkov**
- UD se lahko izda le, če ima potem **celoten objekt** ali funkcionalna celota **UD**
- **Stanovanje ni funkcionalna celota**, zato je treba pridobiti **UD za stavbo** kot celoto
- Enako velja za **nadzidavo**



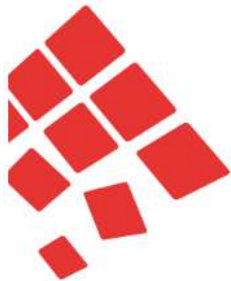
Kako se lotiti?

- Velika verjetnost, da sta bila **GD in UD** izdana
- Dokumente **hranijo**: upravniki, upravne enote, zgodovinski arhivi (Slovenija, Ljubljana, Maribor, Celje, Nova Gorica, Ptuj, Ljubljana)
- **Iskalni podatki**: leto gradnje, investitor, parcelna številka v času izdelava projekta
- **Arhivski** katastrski načrti (DjVu viewer):
<https://geohub.gov.si/ghapp/ezkn/index.html>



Zbirka GD in UD pri GZS

- Članom GZS ZPN na voljo zbirka gradbenih in uporabnih dovoljenj
- Več članov, večja ažurnost, uporabnejša zbirka
- <https://www.zdnp.si/zbirka-dovoljenj.xhtml>



**Zbirka
gradbenih in uporabnih
dovoljenj**

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Legalizacija

- Sigurno posel rednega upravljanja, določena sodna praksa zahteva še več, **upravnik ni kar avtomatsko zadolžen, da to uredi**
- Predlagatelj lahko samo eden od solastnikov, ostali stranke v postopku, ki se morajo strinjati
- Z legalizacijo **priznamo nelegalnost stavbe**
→ plačilo komunalnega prispevka, nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora (razen za dovoljenja, ki so priznana po zakonu)
- Za izvedbo pametno najeti specializirana podjetja



Redni postopek

- Obvezen za vse spremembe od 17. 11. 2017
- Osnova: kot da stavba sploh ne obstaja
- Izdelati: DGD, mnenja, PZI, prijava gradnje, PID (za zahtevne objekte tudi tehnični pregled), namesto DZO lahko izjava projektanta, nadzornika in izvajalca
- Odločba najvišje ravni, preverjena skladnost s PIA in ostalimi predpisi ter bistvene zahteve
- Zaključek: enak status, kot bi že v osnovi gradili po predpisih



Odločba o legalizaciji

- 142. – 145. člen GZ-1
- Za gradnje „zaključene“ do 17. 11. 2017
- Skrajni rok 1. 6. 2027
- Manj dokumentacije (potrdi projektant): kataster nepremičnin, opis gradnje, površine, podatki o PIA, fotografije, načrti, mnenja
- Ugotavlja se skladnost s PIA (kadar koli), v primeru izdanega LD se ta skladnost domneva
- Zaključek: UD, ni preverjanja bistvenih zahtev, PIA lahko ne velja več



Dovoljenje za objekt daljšega obstoja

- 142. in 146. člen GZ-1
- Za objekte zgrajene pred 1. 1. 2005
- Enak obseg in bistveno enaka namembnost
- Dokumentacija (izdela kdor koli): kataster nepremičnin, posnetki (opis gradnje), površine, dokazila (fotografija, priče, ortofoto, dokumenti)
- Dokazilo o pravici graditi za celoto (napušči)
- Zaključek: pogojni UD, ni preverjanja PIA in bistvenih zahtev, najbolj pogost postopek



Uporabno dovoljenje za objekt daljšega obstoja

- 147. člen GZ-1
- Za objekte zgrajene pred 1. 1. 2005 z GD
- Zgrajeni skladno z GD oz. dopustnimi manjšimi odstopanji (premik < 1 m, gabariti < 0,5 m)
- Dokumentacija: kataster nepremičnin, ni inšpekcijskega ukrepa, izjava pooblaščenega strokovnjaka, da je gradnja skladna z GD
- Zaključek: UD s polno veljavnostjo



Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt

- 149. člen GZ-1
- Za objekte zgrajene pred 1. 6. 2022 z GD
- Zgrajeni skladno z GD oz. dopustnimi manjšimi odstopanji (premik < 1 m, gabariti < 0,5 m)
- Dokumentacija: lahko po GZ-1 ali katerem koli prej veljavnem predpisu
- Zaključek: UD s polno veljavnostjo



Uporabno dovoljenje za obstoječe družinske hiše

- 149. člen GZ-1
- V času od 2012 (ZGO-1D) do 2018 (GZ) UD ni bilo obvezno
- Enostanovanjskim stavbam zgrajenim pred 1. 6. 2018 z GD se po zakonu podeli UD
- UE na zahtevo lastnika izda potrdilo
- Dokumentacija: kataster nepremičnin, izjava pooblaščenega strokovnjaka, da je gradnja skladna z GD
- Zaključek: potrdilo o obstoju UD



Uporabno dovoljenje za starejše objekte

- 150. člen GZ-1 (197. in 198. ZGO-1)
- Stavbe zgrajene pred 31. 12. 1967 in v uporabi 1. 1. 2003 imajo GD in UD po zakonu
- UE na zahtevo lastnika izda potrdilo
- Izpolnjevanje pogojev dokazati z verjetnostjo, ne gotovostjo, v postopku ni str. udeležencev
- Dokumentacija: vpis v katastru nepremičnin, dokazila (fotografije, priče)
- Dokazilo o pravici graditi???
- Zaključek: potrdilo o obstoju GD in UD



Zaključki

- Osnovno vodilo: dalj časa stoječe večje stavbe skoraj gotovo dovoljenja imajo
- Najprej poiskati v vseh možnih registrih
- Če ni, utemeljiti mnenje z zazidalnimi načrti, projektno dokumentacijo, sosednjimi stavbami
- Postopkov legalizacije se poslužiti v skrajnih primerih (razen za stavbe pred I. 1968)

