

VPLIV NOVE GRADBENE ZAKONODAJE NA PROMET Z NEPREMIČNINAMI

Vesna Levstek,

Nepremičnine plus d. o. o., član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Decembra 2017 je bila sprejeta sistemska gradbena zakonodaja, ki je predvsem z uveljavitvijo gradbenega zakona (GZ) močno posegla v promet z nepremičninami. Vznemirila je posrednike in tudi notarje, banke, kupce in prodajalce ter povečala količino dela v projektivnih birojih in oddelkih za urejanje prostora upravnih enot in občin.

Gotovo je bil namen zakonodajalca dober in dosledno izvajanje vseh sprejetih zakonov vnaša red na področje posegov v prostor, povečuje varnost v prometu z nepremičninami, zmanjšuje možnost nakupa nelegalnih ali neskladnih gradenj ter posledično zaslužkarstva investitorjev, ki so predvsem v letih na prelomu tisočletja izkoriščali povečane potrebe po stanovanjskih nepremičninah ter eno- in dvostanovanjske objekte množično preurejali v »vila bloke« z več stanovanji.

Pogojevanje določitve hišne številke z izdanim uporabnim dovoljenjem in ustreznost gradbenega dovoljenja za vpis večjega števila delov stavbe v kataster sta zelo učinkoviti varovalki, ki preprečujeta marsikatero neljubo situacijo.

Dejstvo pa je, da neskladni posegi v prostor niso bili vedno izvajani samo z namenom izkoriščanja in zaslužkarstva investitorjev. Posredniki se pri večini nepremičnin srečujemo z dozidavami, prilagoditvami tlorisov, preureditvami in posodobitvami, ki so jih izvajali lastniki nepremičnin sami, glede na življenjske potrebe in okoliščine, v katerih so se znašli.

Gradbena zakonodaja v temelju sicer ne uvaja posebnih novosti. Vse do danes so se pravila sicer spreminjala, vendar **gradnja brez gradbenega dovoljenja nikoli ni bila dovoljena** (z izjemo gradnje stavb na vaseh v nekajletnem povojnem obdobju). Je pa GZ v 93. členu natančno opredelil dejanja, ki so prepovedana za vsak nedovoljen in vsak neskladno uporabljen objekt:

1. izvedba komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
2. vpisi in spremembe vpisov v zemljiški knjigi,
3. uporaba ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti,
4. promet z njimi ali zemljišči, na katerih so,
5. overitve pogodb, sklepanje pravnih poslov, sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih, delovršnih in drugih pravnih poslov ter
6. določitev hišne številke.

Tako **banke** od uveljavitve GZ pri odobranju kreditov še previdneje preverjajo dokazila o skladnosti gradnje in uporabe nepremičnin, **notarji** preverjajo morebitne zaznambe inšpekcijskih ukrepov in vpogledujejo v baze izdanih dovoljenj, opozarjajo na morebitne pravne napake in veljavnost posla.

Kaj pa nepremičninski posredniki? Posrednik je že po zakonu o nepremičninskem posredovanju dolžan naročnika in tretjo osebo seznaniti s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine. Sprejeta zakonodaja in posledice so prinesle predvsem dodatno opozarjanje prodajalcev na obveznosti ter pomoč pri iskanju, zbiranju in urejanju dokumentacije.

Etažni lastniki v večstanovanjskih objektih dokumentacije, ki se nanaša na celotno stavbo, praviloma nimajo. Upravnikova dolžnost (oziroma dolžnost investitorja izročiti dokumentacijo upravniku) je to postala šele leta 2003 z zakonom o varovanju kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Na upravnih enotah oziroma v zgodovinskih arhivih, kjer je kopije odločb načeloma moč pridobiti, so z vlogami dobesedno zasuti, saj je vsakemu lastniku na zahtevo dokument treba izdati.

Veliko težje pa so zgodbe prodajalcev stanovanjskih hiš. Velika večina takih objektov uporabnih dovoljenj nima. Zatorej je najprej treba preveriti, ali je pridobitev sploh možna, in po najboljših močeh ugotoviti, ali je objekt grajen v skladu z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo.

GZ ponuja več načinov »legalizacije« za objekte, grajene v različnih obdobjih. Pri vsakem od postopkov mora biti objekt ustrezno evidentiran v katastru, treba je dokazati obstoj objekta (v enakih gabaritah in enake namembnosti) ob presečnih datumih in plačati takso. V nekaterih primerih je treba pridobiti posnetek stanja in plačati tudi nadomestilo za uzurpacijo in degradacijo.

Generalno si torej zakonodaja prizadeva doseči posvečene cilje in ob postavljanju meja vedno nastane nekaj postranske škode. Zares so težave, ki jih prinaša GZ, za večino državljanov obrobne, vendar se takoj, ko zmanjšamo segment na skupino ljudi, ki nepremičnino prodajajo ali kupujejo, število primerov, pri katerih je treba pred prodajo »še kaj urediti«, izredno poveča.

Različne prakse, interpretacije, stopnje obračunavanja nadomestil, organizacije arhivskega poslovanja, prakse bank, ravnanja notarjev, neenake položaje lastnikov in predvsem različne reakcije in poglede kupcev in prodajalcev nepremičnin bo najverjetneje poenotil čas. Smiselno pa bi bilo že danes odpraviti neskladja in najti rešitev za izpeljavo sicer dobre ideje – vnesti red na področje posegov v prostor, povečati varnost v prometu z nepremičninami, zmanjšati možnosti nakupa nezakonitih gradenj ter urediti in poenotiti evidence o nepremičninah. Ena od priložnosti za to bo že na letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami, ko bomo predstavniki glavnih deležnikov na trgu (nepremičninskih posrednikov, notarjev in bank) s sodelovanjem predstavnikov pristojnega ministrstva iskali rešitve, s katerimi bi težave odpravili in državljanom omogočili preprostejši promet z nepremičninami.