

# 10 ključnih ukrepov v prid investitorjem

**Novi Gradbeni zakon prinaša za investitorje številne rešitve, ki jim bodo olajšale uresničevanje poslovnih načrtov. Namen zakona je tudi vzpodbujanje tujih investicij pri nas.**

Anja Zupanc

**Z novim Gradbenim zakonom se želi investitorjem zagotoviti čim večjo pravno varnost.**

»Temeljni cilji Gradbenega zakona so zmanjševanje investicijskega tveganja, večja pravna varnost investicijske namere, integracija postopkov, omogočanje usklajevanja varstvenih in razvojnih interesov, informatizacija postopkov, krepitev odgovornosti udeležencev pri graditvi, odprava administrativnih ovir in legalizacija neproblematičnih objektov,« poudarjajo na ministrstvu za okolje in prostor, ki so predlog novega zakona pripravili.

Poglejmo nekaj ugodnejših rešitev za investitorje v primerjavi s sedanjo zakonodajo.

## **1. Obvezne osnovne informacije in pomoč investitorju še pred postopkom pridobivanja gradbenega dovoljenja**

»Upravni organ bo moral investitorju nuditi osnovne informacije (o postopkih, veljavnih prostorskih aktih, potrebnih mnenjih, dokumentaciji) in pomoč v zvezi z nameravano gradnjo, še preden bo ta vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. S to rešitvijo se bo izboljšala kvaliteta dokumentacije in pripravljenost

**Postopki bodo združeni ter zato enostavnejši in hitrejši.**

gradnje za realizacijo, predvsem pa naj bi se na ta račun pospešili postopki izdaje gradbenega dovoljenja,« napovedujejo na ministrstvu.

## **2. Možnost predodločbe glede lokacijskih pogojev gradnje**

Investitorjem se želi omogočiti, da bi pridobili tako imenovano fazno dovoljenje. To bi omogočilo pridobitev mnenja, ali je izbrana lokacija nameravane gradnje sprejemljiva in skladna z mnenji pristojnih organov, in to že pred podrobno arhitekturno in inženirsko obdelavo samega objekta. »Pridobitev predodločbe bo v smislu zmanjšanja investicijskega tveganja privlačna tudi za potencialne investitorje pred nakupom zemljišča, saj lastništvo zemljišča ni pogoj za izdajo predodločbe. Tej mora slediti postopek izdaje gradbenega dovoljenja s celovito tehnično dokumentacijo in dokazilom o lastništvu zemljišča, odločitev v postopku izdaje predodločbe glede lokacije pa bo upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja zavezovala.«

## **3. Obnova postopka le do faze grobih del**

Z novim Gradbenim zakonom se želi investitorjem zagotoviti čim večjo pravno varnost. Zaostrujejo se pogoji za uveljavljanje pravnega varstva pri obnovi postopkov izdaje gradbenega dovoljenja. »Tako se kot pogoj za obnovo postopka, ki ga sprožijo denimo sosedni objekta, ki niso bili udeleženi v postopku, zahteva preveritev, ali bi obnova lahko pripeljala do drugačne odločitve o izdaji gradbenega dovoljenja. Poleg tega novi zakon obnovo postopka dovoljuje le do faze izvedbe grobih gradbenih del, kasneje pa ne več.«

## **4. Združevanje postopkov**

»Združujeta se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja. To pomeni en pristojen organ in več sodelujočih organov, eno dokumentacijo, enkratno pozivanje stranskih udeležencev, eno odločbo in enkratno možnost



Foto: Depositphotos

uveljavljanja pravnih sredstev. Postopek se tako racionalizira, postaja učinkovitejši, s tem pa posredno in v absolutnem smislu krajši, cenejši in bolj ekonomičen. Združujejo se tudi postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopki izdaje mnenj. Cilj združevanja teh postopkov se uresničuje s prekvalifikacijo soglasij v mnenja. S tem soglasja izgubijo značaj samostojnih upravnih aktov, kar omogoča investitorju njihovo usklajevanje v samem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, upravnemu organu pa sprejem odločitve na način, da bo zagotovljeno uravnoteženje razvojnih in varstvenih interesov.«

### 5. Informatizacija postopkov

Novi zakon naj bi zagotovil tudi pravno podlago, da bi se lahko izpeljala informatizacija vseh postopkov, ki jih ureja zakon, kar pomeni konec papirne vojne. »S čimer se dosledno zasleduje cilj e-poslovanja, ki bo glede na načrte in stanje projekta informatizacije postopkov na področju urejanja prostora in graditve objektov v celoti zaživel do leta 2021.«

### 6. Olajšani pogoji za izvajanje nekaterih vrst gradnje

V posameznih primerih oziroma za nekatere vrste gradenj, denimo pri odstranitvi objektov, postavitvah sezonskih objektov in manjših rekonstrukcijah, odslej ne bi bilo več potrebno pridobivati gradbenega dovoljenja. S tem odpadejo tudi administrativne ovire, ki jih sicer prinaša upravni postopek. »Pri nekaterih od teh gradenj, denimo odstranitvi, ostaja le obveznost prijave začetka gradnje, ki pa ne predstavlja upravnega postopka. Predlog zakona gradi na aktivnejši, preventivni vlogi inšpekcijskih služb na samih gradbiščih. S tem namenom je tudi za vse gradnje, ki potrebujejo gradbeno dovoljenje, predlagana uzakonitev faze prijave začetka gradnje, kar bo omogočilo lažje spremljanje in evidentiranje gradbišč ter učinkovitejši nadzor vseh inšpekcijskih služb na gradbiščih.«

### 7. Tudi po skrajšanem postopku do gradbenega dovoljenja

»Ob izpolnitvi predpisanih pogojev, kot so pridobitev soglasja sosedov, pozitivnega mnenja občine in ostalih pristojnih služb, popolnost dokumentacije in podobno, bo gradbeno dovoljenje možno pridobiti v skrajšanem postopku, v enem mesecu. Zakonski rok za izdajo gradbenega dovoljenja v rednem postopku je sicer dva meseca.«

### 8. Poenostavljen postopek izdaje uporabnih dovoljenj

Novi zakon bi nalagal tudi obvezno pridobitev uporabnega dovoljenja. »Uporabno dovoljenje bo zaradi evidenc in javnega interesa predpisano za vse objekte, ki potrebujejo gradbeno dovoljenje, razen za nezahtevne objekte. Pri manj zahtevnih objektih, kakršna je večina stanovanjskih in poslovnih stavb, bo postopek izdaje uporabnega dovoljenja

poenostavljen, in sicer se bo vodil na podlagi predloženih izjav udeležencev pri gradnji, tehnični pregled objekta pa ne bo več obvezen.«

### 9. Manj papirjev za pridobitev gradbenega dovoljenja

»Predviden je formalno manjši obseg dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar bo administrativno poenostavilo pripravo dokumentacije.«

### 10. Legalizacija objektov

Novi zakon bi uredil tudi položaj, v katerem se je znašlo prek devet tisoč objektov, ki so zrastle brez potrebnih dovoljenj. Tako bi bila legalizacija možna za objekte, ki so približno enaki že vsaj 20 let ter ustrezno evidentirani v katastru nepremičnin. Lastnik bi moral ob prošnji za izdajo dovoljenja dokazovati, da lahko gradi oziroma je lastnik, da plačuje stroške komunalnega prispevka in da njegov objekt obstaja že dlje časa. »Ključni cilj zakona je, da se v čim večji meri odpravijo razlogi za pojav nedovoljenih gradenj, z uveljavitvijo sistemskih rešitev in poenostavitve v predlogu Gradbenega zakona in Zakona o urejanju prostora. V Gradbenem zakonu je predlagana tudi sistemska legalizacija v smislu zastaranja pregona za objekte daljšega obstoja, to je 20 ali več let, za obstoječe objekte pa legalizacija v prehodnem obdobju na podlagi predpisov, veljavnih v času gradnje objekta,« pojasnjujejo na ministrstvu za okolje in prostor. <sup>gg</sup>

**Cilj je informatizacija vseh postopkov.**

**Gradbeno dovoljenje bo možno pridobiti po skrajšanem postopku, v enem mesecu.**

### Predlogi ZGIGM za večjo transparentnost

Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala (ZGIGM) pri GZS je aktivno sodelovala pri oblikovanju Gradbenega zakona. Pomembnejši sprejeti predlogi Zbornice so:

1. Na zahteve ZGIGM in inženirske stroke so v predlogu Gradbenega zakona jasno opredeljene vloge glavnih udeležencev gradnje.
2. Na zahtevo ZGIGM so v 14. členu povečane zahteve za izvajalce gradbenih storitev, ko gre za kadre in zavarovanje. S tem želi ZGIGM preprečiti posledice popolne deregulacije panoge.
3. Dosegli so obvezno izdelava projekta za izvedbo (PZI) pred samim začetkom gradnje objekta z redkimi izjemami (63. člen). To pomeni opuščanje gradenj na palec, jasno razmejitev odgovornosti med načrtovalcem, izvajalcem in naročnikom in jasno vsebino pogodbenih del dogovorjenih v gradbeni pogodbi.

Kot pojasnjuje direktor ZGIGM Jože Renar, pa ni bil sprejet predlog, da se vrednost posla, ki ga lahko prevzame izvajalec, omeji glede na njegove kadrovske kapacitete, velikost prometa v zadnjih letih, čas delovanja podjetja na trgu ipd. Po drugi strani so bile te zahteve, sicer kot neobvezne, vnesene v Smernice za javno naročanje gradenj, ki so bile izdane konec lanskega leta.