

Ljubljana, 20.6.2012

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor
Minister Zvone Černač
Langusova ulica 4
1535 Ljubljana

ZADEVA: Predlogi in pripombe Gospodarske zbornice Slovenije k predlogu novele Zakona o graditvi objektov (EVA 2012-2430-0113) – ZGO-1E

Spoštovani,

Gospodarska zbornica Slovenije je dne 13.06.2012 na spletnih straneh Vlade RS zasledila Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (v nadaljevanju: predlog zakona). Predlog zakona je bil objavljen na spletnih straneh Vlade RS brez predhodne javne obravnave in brez sodelovanja strokovne javnosti.

Gospodarska zbornica Slovenije, kot tudi druge strokovne asociacije s področja gradbeništva, ki jih vsebina Zakona o graditvi objektov neposredno ali posredno zadeva smo že večkrat pozvale predlagatelje, da se pomembne spremembe zakonodaje, ki imajo pomemben vpliv na širše gospodarstvo in še posebej na panogo gradbeništva, ne bi smele pripravljati brez sodelovanja stroke.

Ne glede na to smo na Gospodarski zbornici Slovenije v kratkem času zbrali pripombe in predloge naših članov, ki vam jih v nadaljevanju pošiljamo.

Kot je razvidno že iz ocene stanja so predlogi sprememb usmerjeni predvsem v ukrepe skrajševanja postopkov, odprave administrativnih bremen in pocenitve postopkov. Gospodarska zbornica Slovenije podpira cilje predlagatelja zastavlja pa se nekaj izvedbenih vprašanj.

Predlog dopolnitev predloga zakona – pomožni industrijski objekti

Številna podjetja imajo problem pri izgradnji pomožnih industrijskih objektov v kratkem času, ko se pojavi potreba po širitvi proizvodnje oziroma pomožnih industrijskih objektov za izboljšanje poslovanja ali zadostitev poslovnim potrebam v zvezi s posli. Veljavni predpisi namreč ne dovoljujejo hitrega prilagajanja poslovnim potrebam saj je potrebno spreminjati prostorske akte, kar pa je dolgotrajen postopek. V praksi se prostorski akti sprejemajo dolgoročno, vendar je ob današnjem tehnološkem razvoju nemogoče planirati dolgoročno, saj se razmere na trgu spreminjajo kratkoročno. Zaradi počasnih sprememb prostorskih aktov lahko pride do izpadov v proizvodnji in gospodarske škode, hkrati pa zavira gospodarski razvoj in investicije.

Zato predlagamo, da se za potrebe hitrejšega gradnje in učinkovitejšega prilagajanja poslovnim potrebam gospodarskih družb, omogoči gradnjo pomožnih objektov (manj zahtevnih) objektov znotraj industrijskega kompleksa, ki je že v celoti v lasti družbe. Smiselno bi bilo to možno urediti v dodanem 3. b členu, ki podobno kot je opravljena izjema za enostavne objekte v veljavnem 3. a členu ZGO-1. Za pričetek gradnje

bi se lahko zahtevalo projektno dokumentacijo PZI. Hkrati pa je seveda treba paziti, da se jasno definira pomožne industrijske objekte v okviru industrijskih obratov (kompleksov). Prostorski akti in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja pa naj bi se uskladila z dejanskim stanjem v določenem roku po izvedbi.

Nepotrebnost uporabnega dovoljenja za enostavne in nezahtevne objekte in enostanovanjske stavbe

Glede nepotrebnosti gradbenega dovoljenja so deljenja mnenja, saj je z vidika odprave administrativnih bremen sprememba dobrodošla, vendar pa se pojavljajo določeni pomisleki predvsem glede kakovosti gradenj in varnosti končnih kupcev.

Oпустitev obveznosti pridobitve uporabnega dovoljenja s strani investitorja enostanovanjske stavbe, lahko vodi v znižanje kakovosti gradenj. Hkrati to pomeni nevarnost za končnega kupca, saj ne bo posebne upravne preveritve s strani upravnega organa, ali so ustrezne osebe (izvajalec, nadzornik), podale izjavo o skladnosti gradnje s projektno dokumentacijo in izdanim gradbenim dovoljenjem. To bi pomenilo, da končne kontrole nad skladnostjo gradnje po izdanem gradbenem dovoljenju, praktično ne bo, razen s strani inšpekcijskih služb, kar je po navadi v primeru, ko škoda ali negativna posledica že nastane.

Dodatne težave lahko nastopijo v povezavi z ureditvijo v specialnih predpisih, kot npr. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ki določa obveznost prodajalca, da kupcem izroči bančno garancijo za odpravo skritih napak, za obdobje 26 mesecev, prav od navezne okoliščine, to je pridobljenega uporabnega dovoljenja. S tem se bo tudi v pravnem prometu znižala varnost končnih kupcev, kar pa je popolnoma v nasprotju z namenom ZVKSES, da ščiti končne kupce pred neizpolnitvijo oz. nepravilno izpolnitvijo investitorjev.

Zato predlagamo, da se smiselno ohrani neobveznost pridobitve uporabnega dovoljenja, vendar bi bilo treba dvigniti standarde kakovosti in gradnje ter nadzora nad takšnimi gradnjami, predvsem zato, da ne bodo oškodovani končni kupci, prav tako ustrezno spremeniti specialne predpise, ki se pri predpisanih obveznostih sklicujejo na, do sedaj obvezno, pridobitev uporabnega dovoljenja pri enostanovanjskih stavbah in tako smiselno zavarovati končne kupce tudi v primeru, da pridobitev uporabnega dovoljenja ne bo več obvezna. Takšen popravek bi v ZVKSES lahko izvedli tako, da bi pričetek roka za veljavnost bančne garancije za skrite napake vezali na trenutek izročitve enostanovanjske stavbe, namesto na trenutek pridobitve uporabnega dovoljenja, ko je urejeno po veljavni ureditvi.

Ukinitev obvezne revizije

Veljavni 53 člen ZGO-1 določa **za katere dele projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je revizija obvezna. S tem ko je v predlogu ZGO -1E ta člen spremenjen in je predvideno, da revizija ni več obvezna** ampak se izvede le, če tako zahteva investitor, obstaja velika nevarnost, da se investitorji ne bodo odločali za revizijo predvsem zaradi stroškov, ki jih ta prinese. Upravičen strah je, da revizije ne glede na možnost, da na željo investitorja le-te na željo s strani investitorja, kar lahko ogrozi kakovostno in varno izgradnjo. Predlagamo, da revizija ostane in se tudi v bodoče izvaja po starem 53 členu.

Projektne pogoje in soglasja

V 16. členu predloga zakona se ureja pridobitev soglasij. V zvezi s tem je treba jasno definirati v drugem odstavku predlagane spremembe 50. člena ZGO-1, da ni dovolj samo določiti projektne pogoje v roku 15 ali 10 dni, temveč mora v roku, ki je določen, to soglasje tudi podati.

Pri tem se določenim pravnim subjektom zastavlja vprašanje, ali bodo soglasodajalci, glede na dosedanje prakso, zmožni določati projektne pogoje, ne glede na omilitev določenih pogojev. Tudi v 4. in 5. odstavku je smiselno jasno nakazati, da mora biti zavrnitev ali potrditev sporočena v roku, ki je urejen v drugem odstavku tega člena.

Minimalna komunalna opremljenost in samooskrba objekta

V 21. členu predloga zakona, s katerim se spreminja oziroma dopolnjuje 66. člen ZGO-1 se zastavlja vprašanje, kako bi se naj zagotovila minimalna komunalna oskrba, kot dostop do javne ceste, na način, ki omogoča samooskrbo projekta. Namreč v vseh ostalih treh elementih minimalne komunalne oskrbe obstajajo alternativni načini zagotovitve oskrbe, medtem ko se vprašanje zastavlja pri ureditvi dostopa do javne ceste.

Hkrati se zastavlja vprašanje jasnosti dikcije in bodoče razlage določbe novega 4. odstavka 21. člena, zato bi bilo smiselno za besedo »pogoj« in pred besedo »izpolnjen« dodati besedilo »glede obvezne priključitve na komunalno opremo«. S tem se bo postavila jasnejša dikcija na kateri pogoj se to nanaša.

Ob tem se postavlja tudi vprašanje, glede višine komunalnega prispevka v primerih, ko investitor zagotovi minimalno oskrbo na način, da le-ta omogoča samooskrbo oziroma alternativni način, ki omogoča samooskrbo. Glede na naravo samooskrbe bi bil takšen komunalni prispevek vprašljiv, še posebej v povezavi s soglasjem o priključitvi ali s soglasjem za pridobitev gradbenega projekta, saj bi lahko predvidevali, da soglasodajalci ne bodo izdajali soglasij oziroma jih bodo zavračali, da ne bi bili oškodovani za plačilo komunalnega prispevka ali izgubo plačila za uporabo komunalnih storitev.

Gradbeno dovoljenje v skrajšanem postopku

Glede na manjša razdalje med objekti oziroma nepremičninami (objekti) v strnjениh naseljih in mestnih središčih oziroma okrajih, kjer so zgradbe grajene z zelo majhnim razmikom bi bilo potrebno razmisliti o skrajšanju razdalje na 1,5 m. S povečanjem razdalje od tri metre naprej bi velikemu številu lastnikov objektov in zemljišč po nepotrebem podaljšali postopke pridobitve gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte.

Nadzor nad standardi

V praksi se pojavljajo številna vprašanja glede nadzora nad izvajanjem standardov, ki veljajo v slovenski zakonodaji (razvrstitev ICS za izvajanje del pri gradnji) in jih je treba uporabljati tako pri dobavi gradbenega materiala kakor tudi pri vgradnji tega materiala. Ni namreč popolnoma jasno definirano oziroma nihče ne sprejema jasne odgovornosti za spremljanje in nadzor nad izvajanjem gradbenih del in vgradnjo materialov. Zato predlagamo, da se jasno definira organe pristojne za nadzor na izvajanjem pravno in dejansko zavezujočih standardov v Republiki Sloveniji. Glede na naravo in strokovno izobrazbo ter izkušnje bi bilo smiselno, da se to nalogo nadzora poveri gradbeni inšpekciji.

Z odličnimi pozdravi,

Igor Knez
Direktor zakonodajno-pravne službe

Alenka Avberšek
izvršna direktorica za
zakonodajo in politike

Poslano:

- naslovniku na e-naslov: gp.mzip@gov.si
- v vednost: **Vlada RS**