

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**TVEGANJA IN STROŠKI INVESTITORJA PRI PRIDOBITVI  
GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA STANOVANJSKO  
STAVBO**

Ljubljana, maj 2009

ALEN PAŠIĆ

## **IZJAVA**

Študent Alen Pašić izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom doc. dr. Andreje Cirman, in da dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne

Podpis:

# KAZALO

UVOD .....	1
1 POSTOPEK PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	2
1.1 Lokacijska informacija .....	2
1.2 Izbira in nakup zemljišča.....	3
1.3 Zemljiška knjiga.....	4
1.4 Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.....	6
2 DOKUMENTI, POTREBNI ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	6
2.1 Lokacijska informacija .....	6
2.2 Projektna dokumentacija .....	7
2.3 Pridobivanje soglasij .....	8
2.4 Komunalni prispevek .....	9
3 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA .....	9
4 TVEGANJA INVESTITORJEV.....	10
4.1 Projektna tveganja .....	11
4.2 Tržna tveganja .....	12
4.3 Stroškovna tveganja .....	14
5 STROŠKI PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	16
5.1 Strošek lokacijske informacije .....	16
5.2 Strošek zemljišča.....	16
5.3 Strošek gradbenega dovoljenja.....	17
5.3.1 Plačilo upravne takse za gradbeno dovoljenje .....	17
5.3.2 Strošek izdelave projektne dokumentacije in pridobitev soglasij .....	17
5.3.3 Plačilo komunalnega prispevka .....	18
5.4 Časovni vidik stroškov .....	18
6 TVEGANJA IN STROŠKI PRI PRIMERU ŠESTSTANOVANJSKE HIŠE NA VRHNIKI .....	19
6.1 Opis projekta .....	19
6.2 Tveganja pri projektu .....	20
6.3 Stroški pridobitve gradbenega dovoljenja.....	21
6.4 Časovni prikaz pridobitve gradbenega dovoljenja.....	23
SKLEP.....	24
LITERATURA IN VIRI .....	25

## SEZNAM SLIK

Slika 1: Grafični prikaz povprečne ocene pomembnosti značilnosti stanovanj.....	4
Slika 2: Gibanje 12-mesečnega Euribor-ja od 1.1.1992 do 31.12.2008.....	14
Slika 3: Nominalni indeksi gradbenih stroškov v Sloveniji od leta 1998 do 2008 .....	15
Slika 4: Časovni premici pridobitve gradbenega dovoljenja pri primeru na Vrhniki .....	22

## SEZNAM TABEL

Tabela 1: Upravna taksa za gradbeno dovoljenje.....	17
Tabela 2: Razmerje med ceno načrta arhitekture in GOI del (gradbena, obrtniška in inštalacijska dela) .....	17
Tabela 3: Splošne informacije o projektu .....	19
Tabela 4: Časovni pregled ter stroški investicije .....	21

## UVOD

Za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko rečemo, da je to postopek, ki je sestavljen iz več različnih faz. Faze zajemajo od nakupa zemljišča do same pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Postopek lahko začnejo tako fizične kot pravne osebe. V večini primerov so to pravne osebe, ki se odločijo za investiranje v nepremičnine tako, da za kupljeno zemljišče najprej pridobijo gradbeno dovoljenje, nato pa investirajo še v gradnjo objektov, ki jih kasneje ponudijo na trgu. Pri investiranju v nepremičnine gre za relativno velik finančni zalogaj, zato je potrebno zelo dobro poznavanje samega postopka in zakonov. Menim, da je predvsem pomembno, da imamo najprej zamišljeni idejo in vizijo, na podlagi katerih izberemo ustrezno zemljišče in začnemo s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja. Postopek utegne biti tudi zelo dolgotrajen, saj se stvari lahko hitro zapletejo in so v najslabšem možnem primeru za investitorja finančno usodne. Zato je predmet obravnave diplomske naloge predstaviti postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in katera so tveganja povezana z njim.

Namen diplomske naloge je, da preučim in predstavim, s kakšnimi tveganji in stroški se soočajo investitorji pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za stanovanjsko stavbo. Nato pa bom predstavil, kako je potekala konkretna pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo šeststanovanjske hiše na Vrhniki. Za ta namen bom izdelal tudi dentogram (časovni potek) pridobitve gradbenega dovoljenja.

Cilj diplomske naloge je, da najprej raziščem, kakšen je postopek pridobitve gradbenega dovoljenja na splošno, kakšni so upravni postopki in roki, katere dokumente potrebujemo za izdajo in kako izdaja gradbenega dovoljenja poteka. Tveganja in stroške bom razdelil na različne sklope, jih opisal in zanje navedel primere. Ob izdelanem dentogramu bom posebej prikazal strukturo investitorjevih stroškov na praktičnem primeru.

Ob pomoči strokovne literature in zakonodaje bom prišel do določenih spoznanj, ki lahko pomagajo pri pridobitvi novih gradbenih dovoljenj v prihodnje in kako obvladovati tveganje ter stroške. Temeljna hipoteza je, da je lahko zaradi več različnih faz, spreminjanja zakonov in pravilnikov, delovanja upravne enote in drugih državnih organov, pridobitev gradbenega dovoljenja v praksi bistveno dolgotrajnejša in bolj zahtevna, kakor pa investitor na začetku načrtuje. Poleg tega menim, da stroški, ki nastanejo zaradi nenačrtovanega zamika pridobitve gradbenega dovoljenja, močno vplivajo na donosnost celotne investicije.

Celotno diplomsko delo lahko razdelim na tri večje dele, kjer prvi del zajema predstavitev faz, ki so potrebne do pridobitve gradbenega dovoljenja. Drugi del predstavlja tveganja in stroške, za katere so tudi podani primeri. V tretjem delu pa je predstavljen praktični primer pridobitve gradbenega dovoljenja, skupaj z dentogramom. Zadnji del je sklep.

# 1 POSTOPEK PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA

## 1.1 Lokacijska informacija

Investitor si mora pred vsako nameravano gradnjo pridobiti lokacijsko informacijo. Zahtevek lahko poda katerakoli fizična ali pravna oseba, pa četudi sama ni lastnica nepremičnine, za katero išče lokacijsko informacijo. V vlogi pa je potrebno navesti, za kakšen namen jo potrebuje. Vlogo za izdajo je mogoče dobiti preko interneta ali pa na upravni enoti, ki jo je potrebno izpolniti in osebno oddati na upravnem organu občine, v kateri se nepremičnina, za katero iščemo lokacijsko informacijo, nahaja. Po oddanem zahtevku in plačani upravni taksi začne teči rok 15 delovnih dni za izdajo (Zakon o urejanju prostora, *Uradni list RS*, št. 8/2003).

Pridobitev lokacijske informacije se največkrat uporablja za namen gradnje objektov oziroma izvajanje del na objektih ali zemljiščih. V njej so zapisani pogoji, merila, omejitve in prepovedi glede možnih naložb na nepremičnini. Investitor tako dobi informacijo, kaj je dovoljeno graditi na zemljišču. V primeru, da pogoji iz lokacijske informacije ustrezajo investitorjevemu načrtom in željam, poišče projektanta, ki izdelava projektno gradbeno dokumentacijo, v kateri upošteva pogoje, ki so zapisani v lokacijski informaciji.

V vlogi za pridobitev lokacijske informacije je potrebno izpolniti naslednje:

- osebno ime ali ime podjetja vložnika oziroma navedbo pooblaščenca ali zastopnika,
- naslov oziroma sedež vložnika,
- navedba organa, kateremu se pošilja,
- številka zemljiške parcele in v kateri katastrski občini se parcela nahaja in
- navedba namena, za katerega se lokacijsko informacijo potrebuje.

Po njeni pridobitvi pa vložnik iz nje lahko izve naslednje:

- podatek o namenski rabi prostora, ki je zapisan v prostorskem aktu občine in občinskih planov;
- lokacijske pogoje; podatke o varovanju in omejitvah, katere so dopustne dejavnosti, dopustni objekti glede na namembnost, dopustne gradnje in druga merila za graditev objektov;
- podatek o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih (vladne uredbe, občinski odloki, drugi pravni akti) in
- podatek o prostorskih ukrepih in vrstah prepovedi, ki veljajo na določenem območju.

Dne 28.4.2007 je bil sprejet nov Zakon o prostorskem načrtovanju (*Uradni list RS*, št. 33/2007), ki pravi, da lokacijska informacija ni več obvezna priloga dokumentacije pri pridobitvi gradbenega dovoljenja. Občina jo še vedno izdaja, ki pa je sedaj zgolj informativne narave. V tem zakonu je tudi omenjeno, da se pri prometu z nepremičninami lokacijska informacija ukinja in se jo zamenja s potrdilom o namenski rabi zemljišča. Sama lokacijska

informacija ni odločba, zato se zoper njo ni možno pritožiti. Pritožiti se je pa možno, če je upravni organ občine ne izda v roku za izdajo.

## **1.2 Izbira in nakup zemljišča**

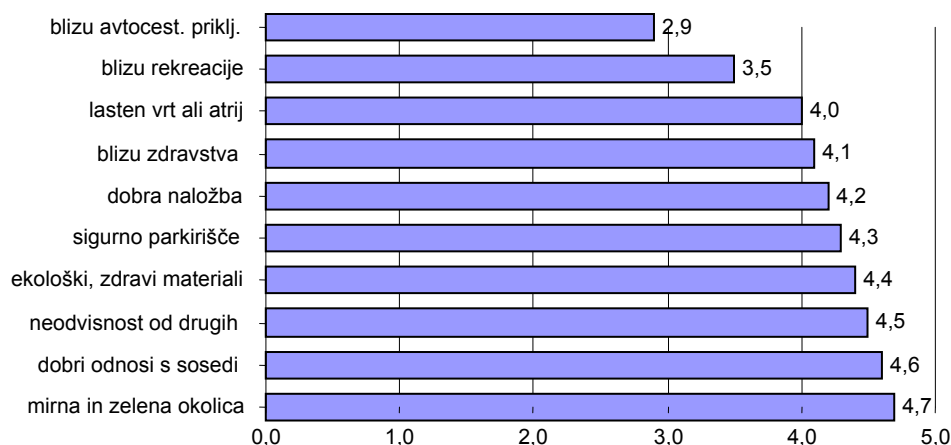
Najbolj pomemben dejavnik zemljišča je zagotovo njegova infrastruktura in lokacija. Z lokacijo je zelo povezana cena, ki je praviloma v bližini večjega mesta in stopnje njegove razvitosti zelo višja v primerjavi z zemljiščem, ki leži v bolj odmaknjenih krajih. Poleg lokacije same je še veliko drugih pomembnih dejavnikov, ki prisostvujejo pri izbiri zemljišča, le-ti pa so odvisni od načrtov in želja investitorja. Za čim boljši donos investicije je dobro, da investitor naredi analizo in raziskavo trga, kaj se najbolje prodaja.

Če vzamemo primer, da želi investitor zgraditi stanovanjski objekt, mora temu primerno izbrati ustrezno zemljišče. Vse potrebne informacije lahko izve iz pridobljene lokacijske informacije. Zemljišče mora biti najprej določeno kot nezazidano stavbno zemljišče in v prostorskem aktu občine opredeljeno, da leži v območju stanovanj. Nato je zelo pomembno, kakšno je zemljišče v naravi. Če je ravno, imamo večji izkoristek in posledično manj stroškov pri pripravi terena za gradnjo. Investitor mora poznati, katere omejitve in prepovedi veljajo na zemljišču in kakšno je vodno stanje na območju. Če je namreč podtalnica previsoka, ali pa če je močvirnat teren, ne moremo imeti kleti, ali pa so stroški za izgradnjo zelo visoki. Pomemben dejavnik je tudi, kakšna je sončnost parcele, saj je za bivanje bolj primerna večja sončnost oziroma osvetljenost, ker so s tem nižji stroški bivanja. Z velikimi okni pa lahko kvalitetno izrabimo sončno energijo.

Poleg naštetih dejavnikov je za izbiro zemljišča pomembna tudi komunalna opremljenost. Za gradnjo je stroškovno bolj ugodno, da ima zemljišče že narejene elektro, komunalne, cestne in vodovodne priključke, ki zadoščajo velikosti samega stanovanjskega objekta, ki ga ima investitor namen zgraditi. Poleg tega je potrebno preveriti, kakšen je dostop do parcele, ali je urejen in če je potrebno urediti služnostno pravico, ki mora biti vpisana v zemljiški knjigi. Preveriti je še potrebno, če obstaja predkupna pravica in če je nepremičnina prosta bremen. Da bi bilo bivanje v novem stanovanjskem objektu čim boljše in kvalitetno, je odvisno tudi od okolice zemljišča samega. Danes je veliko ljudem pomembno, da imajo nekaj zelenih površin, urejene odnose s sosedi, bližino vrtcev, šol, trgovine, bank, pošt in podobnih ustanov, prometna povezanost, zato mora investitor biti pozoren tudi na te dejavnike.

V Sliki 1 na strani 4 je prikazan rezultat stanovanjske ankete, ki je bila narejena v letu 2005 o povprečni oceni pomembnosti značilnosti stanovanj. Iz rezultatov lahko razberemo, da je za stanovanja najbolj pomembna mirna in zelena okolica. Če investitor namerava zgrajena stanovanja ponuditi na trgu, je zato smiselno, da v projekt vključi velik delež travnatih površin okoli objekta. Najmanjšo povprečno oceno je dobila bližina avtocestnega priključka, saj je za bivanje moteč avtocestni hrup.

Slika 1: Grafični prikaz povprečne ocene pomembnosti značilnosti stanovanj (5-bolj pomembno, 0-manj pomembno).



Vir: Mandič, S., *Razvojno raziskovalni projekt: stanovanjska anketa*, 2006.

Zneski nakupa zemljišča so zelo visoki, zato je zelo priporočljivo, da pri pregledovanju dokumentacije zemljišča in pri sestavi prodajne pogodbe sodeluje temu primerno strokovno usposobljena oseba ali pa nepremičninska agencija, ki se ukvarja s posredovanjem pri prodaji nepremičnin. Danes je teh nepremičninskih agencij zelo veliko, med njimi pa nekatere bolj in nekatere slabše opravljajo posel, zato je tudi dobro, da se na več načinov preveri, ali lahko agenciji zaupamo ali ne. Prvi pogoj pri poslovanju z agencijo je, da zadevo vodi nepremičninski posrednik z licenco. Osebe brez licence nepremičninskega posrednika ne smejo opravljati poslov pri posredovanju z nepremičninami. O kvaliteti nepremičninske agencije govorijo tudi njene izkušnje in reference.

### 1.3 Zemljiška knjiga

Zemljiška knjiga je javna listina, kar pomeni, da so njeni podatki javni in jih lahko pregledujejo vsi, ki dajo na zemljiškoknjižno sodišče zahtevek za izdajo izpiska iz zemljiške knjige ali pa osebno preverijo stanje nepremičnine (najdeno na spletnem naslovu Slonepa).

Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. V glavno knjigo se vpisujejo in se v njej vzdržujejo vsi podatki o pravicah na nepremičninah. Vodi se ločeno za posamezne katastrske občine. V njej so po vložkih razvrščena vsa zemljišča iz posamezne katastrske občine. Zbirko listin pa predstavljajo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v zemljiško knjigo. To je ponavadi originalna in overjena prodajna pogodba, ki jo je tudi potrebno priložiti k predlogu za vpis v zemljiško knjigo. Za čim hitrejši in pravilen vpis pa je v prodajni pogodbi potrebno pravilno navesti intabulacijsko klavzulo. Poleg prodajne pogodbe lahko zbirko listin sestavljajo tudi odločbe sodišča ali drugega pravnega organa.



Poznamo naslednje postopke z zemljiško knjigo (Svetina, 2005, str. 20):

- vknjižbe: so vpisi, pri katerih se brezpogojno in izrecno pridobijo, prenosijo, omejujejo ali pa prenehajo, zemljiškooknjižne pravice. Ob vknjižbi se mora predložiti listina (ponavadi prodajna pogodba), ki mora vsebovati podatke o zemljišču, pravici in komu se dodeljuje vknjižba.
- predznambe: so vpisi, za katere velja enako kot pri vknjižbah, le da je potrebno naknadno upravičiti pridobitev, prenos, omejitev ali prenehanje pravic.
- zaznambe: so vpisi, s katerimi se vpiše ali pa izbriše osebna razmerja glede upravljanja premoženja. Pomembne so pri ustanavljanju določenih pravnih učinkov, kot so hipoteke, odpoved hipotekarne terjatve, opravičila predznambe, prisilne dražbe, spremembe osebnih stanj lastnika, prepovedi odtujitve itd.
- poočitbe: so vpisi, s katerimi se vpiše spremembe podatkov glede nepremičnine in imetnika pravice na nepremičnine. To so ponavadi spremembe v vsebini popisane lista (odpis parcel v drug vložek), spremembe v služnosti zemljišča, bremena in spremembe solastninskih deležev.
- plombe: so vpisi, s katerimi se objavi, da je na predmetni nepremičnini začet zemljiškooknjižni postopek, v katerem se sodišče še ni odločalo. Ko zemljiškooknjižno sodišče prejme predlog za vpis v zemljiško knjigo, mora vpisati plombo še isti dan, da se odloča o vpisu.

Ko se odločamo za nakup zemljišča, je poleg lokacijske informacije zelo dobro in pomembno, da preverimo stanje zemljišča v zemljiški knjigi. Ker gre pri nakupih zemljišča za velike vsote denarja, je zato potrebna velika pazljivost, kajti če nismo pazljivi, lahko hitro pride do goljufije. Zgodilo se je že, da se je ena nepremičnina prodala dvakrat, različnima kupcema, ali pa prodajalec sploh ni bil pravi lastnik prodane nepremičnine. Kdo je zemljiškooknjižni lastnik nepremičnine, lahko izvemo z vpogledom v zemljiško knjigo. To lahko storimo tako, da na zemljiško knjigo oddamo obrazec, kar je bolj dolgotrajen postopek, ali pa z e-vpogledom preko interneta zelo hitro pridobimo zemljiškooknjižni izpisek, s katerim se lahko prepričamo (Janevski, 2004, str. 16):

- da je opis nepremičnine iz zemljiške knjige enak opisani nepremičnini v prodajni pogodbi,
- da je prodajalec resnični lastnik nepremičnine,
- če ima nepremičnina na sebi vpisane plombe in kaj te plombe lahko pomenijo za kupca in
- da je nepremičnina prosta bremen.

Po plačilu kupnine za zemljišče in podpisane ter overjene prodajne pogodbe je potrebno vložiti predlog za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, da postanemo zemljiškooknjižni lastnik nepremičnine. Predlog moramo vložiti pri pristojnem okrajnem sodišču, kjer nepremičnina leži. Ta pa mora vsebovati: podatke o predlagatelju, podatke o vrsti vpisa oziroma pravice, identifikacijske podatke nepremičnine in podatke o vložku ali podvložku. K predlogu morajo biti priložene listine, ki so podlaga za vpis. To je ponavadi originalna

prodajna pogodba, ki mora biti overjena pri notarju in potrjena s strani Davčnega urada Republike Slovenije, da je bil plačan davek na promet z nepremičninami. Ko zemljiškoknjižno sodišče predlog potrdi in če ne pride do nobene pritožbe, nas o tem obvesti po pošti s sklepom, da smo postali novi lastnik nepremičnine.

#### **1.4 Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja**

Po nakupu ustreznega zemljišča je potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja oddati vlogo na vložišče pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve. Pred tem pa mora imeti pripravljeno vso dokumentacijo, in sicer je potrebno priložiti po dva izvoda projektno gradbene dokumentacije (PGD), morebitne služnostne pogodbe, soglasja sosedov in druge listine. En izvod PGD upravna enota shrani v arhiv, drugi izvod pa vrne investitorju skupaj z vpetim gradbenim dovoljenjem, če je le to zadoščalo vsem pogojem in bilo sprejeto.

Popolna vloga mora vsebovati še podatke o lastniku, parcelno številko, katastrsko občino zemljišča, podatke o vrsti objekta glede na namen in dokazila o plačanem komunalnem prispevku, plačanih taksah in pristojbinah. Pri vrsti objekta glede na namen ločimo med: stanovanjskim, poslovnim, stanovanjsko-poslovnim, počitniškim, kmetijskim, industrijskim ali drugim objektom.

Zakon o graditvi objektov (*Uradni list RS*, št. 110/2002) glede na vrsto gradnje loči med:

- gradnjo novega objekta,
- odstranitvijo obstoječega objekta,
- nadomestno gradnjo,
- spremembo namembnosti objekta in
- rekonstrukcijo.

S 15.04.2008 je začela veljati novela Zakona o graditvi objektov (*Uradni list RS*, št. 110/2002 in njegova sprememba št. 126/2007), ki je spremenila postopek pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt. Glavna sprememba je, da mora po tej noveli investitor tudi za gradnjo nezahtevnih objektov vložiti vlogo ter potrebne dokumente in pridobiti gradbeno dovoljenje, za kar je bila pred tem potrebna le lokacijska informacija.

## **2 DOKUMENTI, POTREBNI ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA**

### **2.1 Lokacijska informacija**

Vse objekte lahko gradimo v skladu s prostorskimi akti in prostorsko ureditvenimi pogoji, če so le-ti predpisani. V primeru, da občine še nimajo novih prostorskih aktov, pa veljajo stari in

zato mora investitor pridobiti lokacijsko informacijo o urbanističnem stanju na terenu, saj so v njej zapisani pogoji za gradnjo.

Za lokacijsko informacijo se lahko zaprosi tudi z namenom za projektiranje objektov, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje. S spremembo Zakona o graditvi objektov (*Uradni list RS*, št. 126/2007) z dne 15.04.2008 pa lokacijske informacije ni več potrebno vpeti v lokacijski del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

## **2.2 Projektna dokumentacija**

Kompletna projektna dokumentacija je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zato mora investitor najti projektanta, ki bo izdelal projektno dokumentacijo po pogojih in določitih iz lokacijske informacije. Ustrezati mora občinskemu prostorskemu aktu, saj je temeljni namen projektne dokumentacije utemeljiti, da je nameravan poseg v prostor (gradnja) v skladu z določili in predpisi.

Zakon o graditvi objektov (*Uradni list RS*, št. 110/2002) določa, da mora projektant imenovati odgovorne projektante za vse načrte, ki sestavljajo projekt. Poleg tega mora projektant izpolnjevati pogoje za opravljanje dela, in sicer lahko to dejavnost opravlja gospodarska družba ali samostojni podjetnik, ki ima v sodni register vpisano dejavnost projektiranja in je vpisan v imenik projektivnih podjetij. Projektiranje lahko opravlja tudi fizična oseba, ki ima licenco za samostojno opravljanje arhitekturnega projektiranja. Odgovorni projektant je lahko posameznik, ki je pri pristojni poklicni zbornici vpisan v ustrezen imenik in ima po končanem študiju za pridobitev univerzitetne izobrazbe najmanj pet let delovnih izkušenj na področju projektantskih storitev, če nastopa kot odgovorni projektant načrta za zahtevni projekt, oziroma najmanj tri leta delovnih izkušenj, če nastopa kot odgovorni projektant načrta za manj zahtevni objekt. Po končanem študiju za pridobitev visoke strokovne izobrazbe pa se zahteva najmanj sedem let pri zahtevnih objektih in najmanj pet let pri manj zahtevnih objektih.

Naloga projektanta je tudi ta, da določi odgovornega geodeta za izdelavo geodetskih načrtov v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost. Geodetski posnetek je osnova za umestitev objekta v prostor. Odgovorni geodet je lahko geodet, ki je vpisan v imenik geodetov. Za vpis v imenik geodetov je potrebno izpolnjevati naslednje pogoje: najmanj tri leta delovnih izkušenj po končanem univerzitetnem študiju geodezije, oziroma najmanj pet let delovnih izkušenj po končanem višješolskem strokovnem študiju; imeti mora opravljen izpit iz geodetske stroke in biti član Inženirske zbornice Slovenije.

Po Pravilniku o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije (*Uradni list RS*, št. 66/2004), projektant izdelava projektno dokumentacijo, ki zajema idejno zasnovo, idejni projekt, sistematično urejene načrte, projekt za razpis in projekt za izvedbo. Sestavljena pa je iz

vodilne mape in mape z načrti. V projektni dokumentaciji je vodilna mapa označena z »0«, vsebovati pa mora naslednje:

- izjavo odgovornega projektanta, ki govori o skladnosti načrtov,
- kopije pridobljenih soglasij,
- lokacijske podatke (lega, velikost, oblika parcele in objekta na zemljišču, odmiki, priključki),
- vplivno območje,
- naslov in registracijo projekta in
- dokazno dokumentacijo.

Drugi del projektne dokumentacije, mapa z načrti, predstavlja sistematično urejen opis in prikaz lokacijske, oblikovne, tehnične in funkcionalne zasnove gradnje. To predstavljajo načrti, tehnični opisi, poročila, risbe, izračuni in druge priloge. Mape morajo biti razvrščene po vrsti in so označene s številkami od 1 do 10. Sledijo si v naslednjem vrstnem redu: načrti arhitekture, načrti krajinske arhitekture, načrti gradbenih konstrukcij, načrti električnih inštalacij in električne opreme, načrti strojnih inštalacij in strojne opreme, načrti telekomunikacij, tehnološki načrti, načrti izkopov in osnovne podgradnje, drugi gradbeni načrti in elaborati.

### **2.3 Pridobivanje soglasij**

Pred začetkom izdelave projektne dokumentacije mora investitor ali projektant dobiti najprej projektne pogoje ter nato še soglasja pristojnih soglasodajalcev. Ponavadi ima to nalogo projektant, ki mora soglasodajalcem poslati načrte in pisno pozvati, da določijo projektne pogoje. Kasneje jih ponovno pozove, da dajo soglasje, če izdelana projektna dokumentacija zadošča projektnim pogojem.

Ena izmed sprememb Zakona o graditvi objektov (*Uradni list RS*, št. 126/2007) z dne 15.04.2008 se nanaša tudi na projektne pogoje in soglasja. Do takrat je bilo najprej potrebno pridobiti projektne pogoje in nato še soglasje. Sedaj pa se šteje, da so projektni pogoji soglasodajalcev k projektnim rešitvam že pridobljeni z dnem izdaje mnenj k državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim planom. Po končanem projektiranju je še vedno potrebno pridobiti soglasja pristojnih soglasodajalcev. Če se objekt nahaja v varovalnem pasu, pa je še vedno potrebno pridobiti najprej projektne pogoje in nato še vsa soglasja. V primeru, da se bo nameravana gradnja priključila na objekte gospodarske javne infrastrukture, investitorju v zvezi s priključitvijo objekta ni treba pridobiti projektnih pogojev in soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ampak od upravljavcev gospodarske javne infrastrukture pridobi samo soglasje za priključitev (Velkovrh, 2008).

V primeru, da vplivno območje zgrajenega objekta posega na prostor oziroma na nepremičnino soseda, je potrebno pridobiti še soglasje soseda. To isto soglasje je potrebno pridobiti, če je načrtovani objekt od sosednjega zemljišča oddaljen manj kot 4,00 metre.

## **2.4 Komunalni prispevek**

Komunalni prispevek definirata in urejata Zakon o urejanju prostora (*Uradni list RS*, št. 8/2003) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (*Uradni list RS*, št. 117/2004). Zakon o urejanju prostora govori o opremljanju stavbnih zemljišč za gradnjo s komunalnimi priključki, ki so potrebni, da bo načrtovani objekt lahko služil svojemu namenu. Med komunalne priključke spadajo oskrba z vodo, energijo, kanalizacija, dostop na javno cesto, razsvetljava ipd (Rakar et al., 2008, str. 7).

Zakon določa, da mora občina z občinskim lokacijskim načrtom pripraviti program opremljanja stavbnih zemljišč. Z njim se predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture; podrobneje se določi komunalna oprema, ki jo je potrebno zgraditi, določijo se roki za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter podlage za odmero komunalnega prispevka. Te podlage so obračunska območja, stroški komunalne opreme, predračun stroškov na enoto mere in podrobnejša merila za odmero komunalnega oprema. Poleg tega se za izračun komunalnega prispevka upošteva še opremljenost zemljišča s komunalno opremo, neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost.

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno od občine pridobiti soglasje h graditvi. Občina to soglasje praviloma izda v roku 30 dni po plačilu komunalnega prispevka. Cena komunalnega prispevka je ena izmed najvišjih postavk pri postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

## **3 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA**

Izdaja gradbenega dovoljenja se začne, ko pristojni upravni organ za gradbene zadeve prejme vlogo za izdajo dovoljenja. Če ugotovi, da je vloga popolna in da je priložena projektna dokumentacija usklajena z zakonom, potem bi moralo biti gradbeno dovoljenje izdano najkasneje v 30 dneh od prejema vloge. Po prejemu vloge in projektne dokumentacije upravni organ začne s preverjanjem le-te, in sicer (Kunšič, 2005, str. 39):

- projektno dokumentacijo mora izdelati projektant, ki izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje;
- projekt mora biti izdelan v skladu z občinskim izvedbenim prostorskim aktom;
- k projektu morajo biti priložena vsa potrebna soglasja;
- projektna dokumentacija mora vsebovati vse potrebne vsebine po vrstnem redu;

- priloženo mora biti dokazilo o plačanih dajatvah in prispevkih (ponavadi je to plačilo komunalnega prispevka) in
- investitor mora biti lastnik predmetnega zemljišča.

Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali pa samo za posamezen del objekta. Lahko se tiče samo posameznih gradbenih ali inštalacijskih del. Predstavlja pa temeljni dokument za začetek gradnje, brez katerega se ne sme graditi.

Odločba o gradbenem dovoljenju se izda pisno in vsem strankam, ki so v postopku. Stranke v postopku določi upravni organ, in sicer če so del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter na osnovi vplivnega območja načrtovanega objekta. Poleg investitorja so to še drugi lastniki nepremičnin, ki so znotraj vplivnega območja.

Ko je gradbeno dovoljenje izdano, je le-to dokončno. Če se v času 15 dni nobeden ne pritoži, postane pravnomočno. Veljavnost je odvisna od zahtevnosti – vrste objekta, in sicer: v primeru zahtevnega objekta velja tri leta po njegovi pravnomočnosti, v primeru manj zahtevnega objekta velja dve leti in v primeru spremembe namembnosti objekta velja eno leto. Lahko pa se tudi podaljša, in sicer ne več kot za dve leti. Ko imamo gradbeno dovoljenje, moramo gradnjo prijaviti na občini ter pri inšpekcijski službi in šele nato lahko začnemo z njo.

Svetina (2005, str. 59) je v sklopu svojega magistrskega dela naredil raziskavo, kolikšen je potreben čas za reševanje upravnih postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja v petih izpostavah UE Ljubljana. Ugotovil je, da je bilo v letu 2003 skupno v petih izpostavah UE Ljubljana povprečno potrebnih 33 dni, v letu 2004 pa 36 dni. Avtor v nadaljevanju navaja, da se v praksi navedena statistika zelo razlikuje od dejanskega časa, ki je potreben za pridobitev gradbenega dovoljenja. Čas se razlikuje od primera do primera, tam kjer se pa postopek zavleče, je razlog lahko v investitorju, projektantu, soglasodajalcih, postopkih, upravnih enotah in podobno.

#### **4 TVEGANJA INVESTITORJEV**

Investiranje v nepremičnine je ena izmed možnosti za naložbe. Za vse naložbe pa velja, da imajo neko tveganje. Pri naložbah v nepremičnine gre za relativno visoke denarne zneske, zato je še toliko bolj pomembno, da investitor pozna vsa možna tveganja, jih poskuša čim bolj oceniti in se odločiti, ali bo investiral ali ne. Upoštevati mora čim bolj ugodno razmerje med pričakovanim donosom in velikostjo tveganja.

Tveganje naložbe predstavlja negotov dogodek ali položaj projekta. Nekaj izmed teh dogodkov je lahko: tveganje pridobitve vseh potrebnih soglasij, financiranje projekta,

spremembe v okolju, na trgu pri povpraševanju in ponudbi in podobno. Negotove dogodke bom sam razdelil na tri podtočke, in sicer na projektna, tržna in stroškovna tveganja.

#### 4.1 Projektna tveganja

Pod projektna tveganja bom uvrstil naslednje možne negotove dogodke:

- Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja mora projektant izdelati projektno dokumentacijo, katere oblika in vsebina je točno določena s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (*Uradni list RS, št. 66/2004*). Projektant, ki je usposobljen opravljati to delo, mora narediti dokumentacijo točno po določenih pravilih, vendar pri investitorju še vedno obstaja **tveganje, da projektant projektne dokumentacije ne izdelava v skladu s pravili**. Obstaja možnost, da nenamerno pozabi vpeti potreben dokument, da napačno razvrsti dele projektne dokumentacije (zaradi nepoznavanja ali pa spremembe zakona), da pri opisu projekta uporabi nepravilen izraz (ki se ga ne uporablja več ali pa ni pravilen) in podobno.

V primeru, da projektna dokumentacija vsebuje le eno minimalno napako (na primer, da na eni strani manjka podpis projektanta), ima upravni organ vso pravico vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja zavrniti, ker projektna dokumentacija ni popolna. Zato investitor, ki se odloči za projektanta, ki bo izdelal projektno dokumentacijo, mora upoštevati tudi takšno tveganje, saj v primeru, da se vloga za pridobitev dokumentacije zavrne, lahko to zelo podaljša čas pridobitve gradbenega dovoljenja. Upravni organ ima najprej na voljo 30 dni za odgovor na dano vlogo. Če je potrebno, mora projektant projektno dokumentacijo dopolniti in jo nato ponovno vložiti na vložišče, za kar začne ponovno teči 30 dnevni rok za odgovor na dano vlogo.

- Naslednji negotov dogodek za investitorja, ki je tudi zelo odvisen od projektanta je, da bo **projektant sam projekt dobro izvedel**, kar pomeni, da bo zgrajeni objekt čim bolj funkcionalen, kvaliteten in uporaben.

Upoštevati mora naslednja določila:

- funkcionalnost prostorov (oprema in inštalacijski priključki ter odprtost bivalnih prostorov proti jugu in zahodu),
- urejen zunanji izgled objekta (če je le možno vhod v objekt s severne strani),
- zunanja ureditev okolice,
- potrebna parkirišča,
- kakovost vgradnih materialov,
- dobra izkoriščenost samega zemljišča,
- racionalna oblika ogrevanja in podobno.

Za investitorja to predstavlja tveganje zato, ker v primeru, da končani objekt ne bo kvaliteten in uporaben, potem bo tudi manjše povpraševanje po njem in je možnost, da investitor ne bo dosegel pričakovanega donosa.

- Naslednje tveganje za investitorja je, da **za načrtovani objekt ne bo dobrega povpraševanja zaradi slabe izbire lokacije postavitve objekta**. Pri načrtovanju gradnje stanovanjske stavbe mora investitor upoštevati vse dejavnike, ki sem jih opisal v točki 1.2, da bo za bodoče stanovalce lokacija primerna. Od investitorja je odvisno, da izbere in kupi zemljišče na določeni lokaciji, ampak še vedno nosi tveganje, da zemljišče ne bo ustrezalo vsem zahtevam bodočih strank in bo zaradi tega povpraševanje manjše (Klobučarič, 2005, str. 25).

Dobra izbira lokacije lahko pomeni manjše tveganje in obenem lahko veliko poveča prihodke, saj se zemljišča med drugim med seboj razlikujejo po tem, kaj je možno na njih graditi in kakšna je največja dovoljena gostota pozidanosti. To pomeni, da večja kot je pozidanost zemljišča in večja kot je možnost zgraditi večnadstropne objekte, več je prihodkov od prodaje (Brueggeman & Fisher, 1997, str. 483).

- Eno izmed izrazitejših tveganj pri samem projektu za investitorja je **pridobitev vseh potrebnih soglasij za gradnjo**. Pridobivanje soglasij lahko pridobitev gradbenega dovoljenja zelo upočasnijo ali pa celo ustavi. Do težave pride, če je potrebno pridobiti soglasje od sosedov in imamo pri tem opravka z več lastniki sosednjega zemljišča, saj potrebujemo prav od vsakogar overjen podpis na soglasju. Problem je lahko v tem, da lastniki živijo na različno oddaljenih lokacijah ali pa se lastništvo še ugotavlja s postopkom o dedovanju in je lahko zelo dolgotrajno. Pri tem je največja tveganost za investitorja ta, da sosed ne izda soglasja, ker lahko meni, da bi načrtovani objekt bil njemu v škodo ali pa ker v projektni dokumentaciji ni pravilno ugotovljeno vplivno območje. Če se investitor in sosed ne moreta sporazumno dogovoriti, se lahko zadevo rešuje naprej na sodišču, kjer do rešitve lahko preteče zelo dolgo časa, investitor pa ne more nadaljevati s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja. Zato tu obstaja velika negotovost ravnanja sosedov, kar za investitorja pomeni veliko tveganje. Če sodišče morebiten spor reši v prid investitorja, potem ima investitor pravico od sosedov, ki mu ni izdal soglasja, zahtevati povrnitev vseh stroškov, ki jih je imel zaradi zamika postopka pridobitve gradbenega dovoljenja.

## 4.2 Tržna tveganja

Pod naslednji sklop negotovih dogodkov oziroma tveganj bom uvrstil naslednje morebitne dogodke:

- Če pride do **določenih sprememb ali dogodkov v okolju, se lahko ponudba ali pa povpraševanje na trgu drastično spremenita**. Lahko pride do spremembe v



zakonodaji, ki je lahko bolj ugodna za kupce ali pa prodajalce. Cene zemljišč se zelo spremenijo, ko občina objavi nov prostorski plan, s katerim lahko zemljišča postanejo zazidljiva ali pa je na njih možno več graditi. Lahko se tudi dogodi, da povpraševanje po neki lokaciji ali pa po stanovanjih pade, ker je neko veliko podjetje v bližini začelo graditi novo stanovanjsko sosesko z bolj ugodnimi cenami. Investitorji morajo zato prevzeti tudi takšna tveganja, da lahko pride do spremembe končne prodajne cene stanovanj, kar lahko naredi projekt manj donosen.

- Za investitorje predstavljajo tveganje tudi **večje spremembe povpraševanja in ponudbe na trgu nepremičnin**. Cena nepremičnine se izoblikuje na trgu in se nahaja nekje vmes med ceno, za katero so jo kupci pripravljene kupiti, in ceno za katero so jo prodajalci pripravljene prodati. Če pride do velikega zamika med nakupom zemljišča, pridobitvijo gradbenega dovoljenja in samo prodajo na koncu, je toliko večja verjetnost oziroma tveganje, da pride do različnih sprememb na trgu.

Sedanja finančna kriza, ki je odraz sprememb v povpraševanju in ponudbi na trgu, predstavlja za investitorje veliko tveganje, saj nobeden točno ne ve, kaj se lahko v prihodnosti še zgodi na trgu nepremičnin. Njen vpliv na nepremičninski trg in samo prodajo je velik, saj se v njenem času lahko pripetijo različni negativni ali pa tudi pozitivni dogodki. Iz sedanje finančne krize lahko vidimo, kaj se dogaja na trgu nepremičnin, in sicer se je prodaja zelo ustavila in promet z nepremičninami je dosti manjši v primerjavi s prejšnjimi leti.

Po mojem mnenju so nekateri razlogi za padec prometa z nepremičninami naslednji:

- V ljudeh se je spremenila miselnost, saj so postali bolj previdni in za odločitve o nakupih nepremičnin si vzamejo več časa. Kaj se bo v prihodnosti dogajalo, se točno ne ve, vendar trenutno stanje ni preveč ugodno in pozitivno, saj nekateri napovedujejo, da se bo recesija nadaljevala še vsaj dve leti.
- V podjetjih prihaja do množičnih odpuščanj, kar tudi prispeva k temu, da se ljudje trenutno raje ne odločajo o nakupih, saj jih veliko še ne ve, kaj se bo zgodilo z njihovim delovnim mestom.
- Banke imajo težave s financiranjem, saj je na trgu pomanjkanje denarja in je zato pri banki veliko težje dobiti kredit za nakup stanovanja.
- Cene nepremičnin so začele padati in zato nekateri čakajo, da bodo postale še bolj ugodne.

Pri velikih projektih investitorjev lahko takšne svetovne finančne krize resno ogrozijo projekt in je dobro, da so investitorji vsaj malo pripravljene, kaj narediti v teh črnih scenarijih.

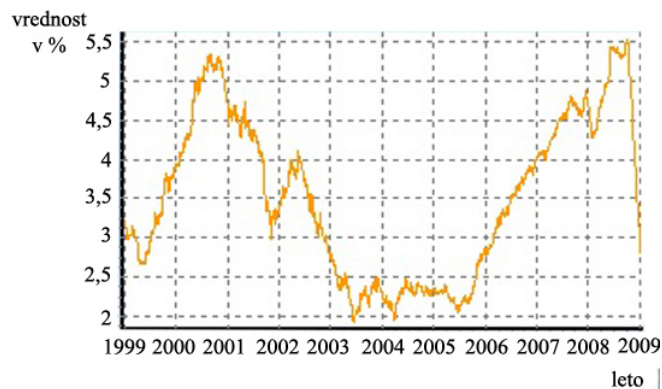
### 4.3 Stroškovna tveganja

Pod sklop stroškovnih tveganj bom uvrstil naslednje morebitne dogodke:

- Investitorji morajo za svoje projekte zagotoviti dobro financiranje, da bi bili stroškovno čim bolj ugodni, zato tu obstaja **tveganje dolžniških virov**. Dve glavni možni izbiri za financiranje sta lastni in dolžniški kapital. Od projektov je odvisno, katero je čim bolj ugodno razmerje med njima. Pri dolžniškem financiranju je pomembna obrestna mera, ki je v večini primerov sestavljena iz variabilnega dela (ponavadi je to Euribor in Libor) in fiksne dodatka banke.

V spodnji Sliki 2 je prikazano, kako se je vrednost Euribor-ja spreminjala od leta 1992 do 2009. Razberemo lahko, da se je vrednost gibala med 2% in 5,5%, kar pri najetih kreditih v velikih zneskih to lahko pomeni zelo veliko.

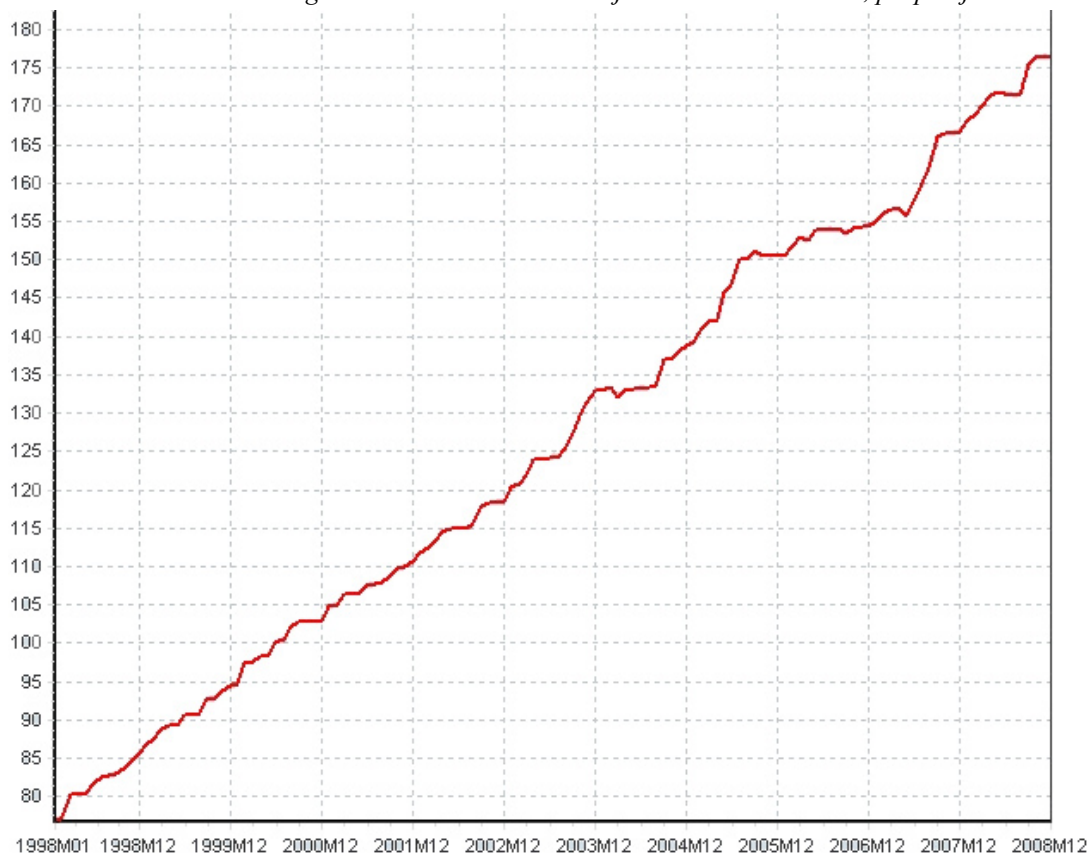
Slika 2: Gibanje 12-mesečnega Euribor-ja od 1.1.1992 do 31.12.2008



Vir: Euribor interest rates, 2009

- Poleg sprememb cen na trgu nepremičnin lahko pride tudi do **sprememb cen na drugih trgih, na primer na trgu materiala za gradnjo objektov**. Primer je cena železa, ki se je zaradi velikega izvoza na Kitajsko v zadnjih letih zelo dvignila, kar je podražilo gradnjo. Koliko lahko te spremembe prizadenejo investitorje, je odvisno, ali ima investitor sam gradbeno podjetje ali pa ima sklenjeno pogodbo z zunanjim izvajalcem. V prvem primeru lahko sprememba cen materialov veliko vpliva na investitorja, v drugem pa je odvisno od pogodbe, v kateri se lahko določi, ali je cena gradnje končna ali pa se lahko tudi spreminja glede na spremembo cene dobavnega materiala. V Sliki 3 na naslednji strani lahko vidimo, kako so se spreminjali stroški gradnje med leti 1998 in 2008.

Slika 3: Nominalni indeksi gradbenih stroškov v Sloveniji od leta 1998 do 2008, povprečje 2000 = 100



Vir: Indeksi razlike v ceni gradbenih storitev, GZS - Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala.

- Za investitorje obstaja možnost **oziroma tveganje, da se bo načrtovana doba pridobitve gradbenega dovoljenja podaljšala**, kar povečuje stroške financiranja. Če investitor teh nenačrtovanih stroškov ni zmožen plačati, lahko celoten projekt propade, investitor pa bankrotira. Ko upravni organ izda gradbeno dovoljenje, to postane dokončno, pravnomočno pa šele po 15-ih dneh. V tem času obstaja tveganje, da se bo nekdo, ki je stranka v postopku, pritožil na izdano gradbeno dovoljenje. To pa za investitorja ponovno pomeni podaljšanje časa pridobitve gradbenega dovoljenja, saj se pravilnost tožbe ugotavlja na sodišču, kjer lahko preteče veliko časa.

Do zapletov lahko pride, ko uradni organ zavrne pridobitev gradbenega dovoljenja, ker načrtovani objekt ni v skladu z zakonom in prostorskim planom občine. Popravek projektne dokumentacije in ponovna vložitev vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko trajata zelo dolgo, kar je za investitorja velik strošek, če je v projekt že vložil denar in mora plačevati obresti, ali pa bo zamudil z rokom izgradnje objekta.

- Investitorji se lahko soočijo tudi z **likvidnostnim tveganjem**, saj nepremičnine veljajo za zelo nelikvidne. Ponavadi je za njihovo prodajo potreben daljši čas in v primeru, da investitor ne proda nepremičnin, kakor je načrtoval, da bi pokrili določene stroške, lahko pride do težav. Za zelo hitro prodajo pa je potrebno znatno znižati ceno, kar lahko vpliva na donosnost investicije (Cirman et al., 2000, str.71).

## **5 STROŠKI PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA**

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja se investitor sooča z več različnimi stroški, ki jih mora skrbno pretehtati, jih vsaj približno določiti in jih upoštevati tako, da bo nameravana investicija čim bolj donosna. Med manjše stroške spadajo plačila različnih upravnih taks in notarske overitve, med večje pa najprej plačilo zemljišča, komunalni prispevek in podobni, ki jih bom razdelil na naslednje štiri podtočke.

### **5.1 Strošek lokacijske informacije**

V primeru, da investitor išče primerno zemljišče za načrtovano gradnjo, bo moral pridobiti lokacijsko informacijo, da bi lahko iz nje razbral, če je na tem zemljišču možna načrtovana gradnja. Za pridobitev lokacijske informacije je potrebno pri upravnem organu plačati takso, ki jo določa Zakon o upravnih taksah (*Uradni list RS*, št. 126/2007) in ta trenutno znaša 17,71 eurov.

### **5.2 Strošek zemljišča**

Strošek zemljišča lahko razdelimo na več delov. Prvi in največji del je cena samega zemljišča, ki ga kupi investitor. Nato pa lahko k strošku zemljišča prištejemo še strošek vpisa v zemljiško knjigo, ki ga ponavadi plača kupec zemljišča, in morebiten strošek plačila storitev posredovanja pri prodaji nepremičnine. Strošek davka na promet nepremičnin ponavadi plača prodajalec nepremičnine.

Cena zemljišča je znesek, za katerega se dogovorita prodajalec in kupec in je vpisana v prodajno pogodbo. Od investitorja je odvisno, za katero vrsto financiranja se bo odločil, na podlagi njegovih finančnih zmogljivosti. Poleg cene se v prodajni pogodbi navedeta tudi način in rok plačila.

Strošek, ki nastane pri vpisu v zemljiško knjigo, zajema plačilo zemljiškoknjižnega predloga in plačilo takse vpisa lastninske pravice, katerih oba določa Zakon o sodnih taksah (*Uradni list RS*, št. 37/2004). Višina takse za vpis lastninske pravice je z novim zakonom določena tako, da je odvisna od vrednosti predmetnega postopka.

Pri strošku za plačilo storitev za posredovanje pri prodaji nepremičnine gre za strošek, ki ga je potrebno plačati nepremičninskemu posredniku oziroma nepremičninski agenciji, ki je posredovala pri postopku prodaje nepremičnine. Investitor tega stroška nima, če pri prodaji ni sodelovala nepremičninska agencija ali pa je investitor sam tudi nepremičninski posrednik in ima podjetje, ki se ukvarja tudi s posredovanjem z nepremičninami. Višina stroška je odvisna od dogovora med posrednikom in kupcem oziroma prodajalcem. Največkrat je ta strošek 2%

od vrednosti prodajne nepremičnine. Nepremičninska agencija ponavadi zaračuna ta strošek tako prodajalcu kot tudi kupcu, če niso drugače dogovorjeni.

### 5.3 Strošek gradbenega dovoljenja

#### 5.3.1 Plačilo upravne takse za gradbeno dovoljenje

Višino takse za gradbeno dovoljenje ureja Zakon o upravnih taksah (*Uradni list RS*, št. 126/2007), kjer je pod taksno tarifo 39 izdelana lestvica, ki je prikazana v Tabeli 1: Upravna taksa za gradbeno dovoljenje. Plačila takse so oproščene mlade družine, ki rešujejo svoj prvi stanovanjski problem.

*Tabela 1: Upravna taksa za gradbeno dovoljenje*

Vrednost objekta	Upravna taksa
če znaša vrednost objekta do 13.000 Eur	42,54 Eur
če znaša vrednost objekta 13.000 Eur	106,35 Eur (+ 0,01% za vrednost nad 13.000 Eur, do 42.000 Eur)
če znaša vrednost objekta 42.000 Eur	212,70 Eur (+ 0,01% za vrednost nad 42.000 Eur, do 420.000 Eur)
če znaša vrednost objekta 420.000 Eur	567,20 Eur (+ 0,01% za vrednost nad 420.000 Eur)

*Vir: Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS št. 126/2007)*

#### 5.3.2 Strošek izdelave projektne dokumentacije in pridobitev soglasij

Projektno dokumentacijo določa Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (*Uradni list RS*, št. 66/2004), strošek le-te pa je odvisen od dogovora med naročnikom in projektantom. Na ceno najbolj vpliva tip načrtovane gradnje, velikost objekta, težavnost in ostali dejavniki. Cene se razlikujejo med projektanti, med sabo se pa razlikujejo tudi po kvaliteti izdelave. Približne cene so prikazane v spodnji Tabeli 2.

*Tabela 2: Razmerje med ceno načrta arhitekture in GOI del (gradbena, obrtniška in inštalacijska dela)*

Stavba	GOI dela	Načrt arhitekture
Velike stavbe	5.000.000 € - 50.000.000 €	2-3%
Srednje velike stavbe	500.000 € - 5.000.000 €	3-4%
Male stavbe	50.000 € - 500.000 €	4-5%

*Vir: Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, 2008.*

Investitor projekta, ki je opisan v 6. točki, je povedal, da je ponavadi v praksi cena izdelave projektno-gradbene dokumentacije nižja za 1 ali 2 odstotni točki, kot je navedeno v zgornji Tabeli 2. Da bi bila cena čim manjša, je potrebno najti ugodnega projektanta in se z njim dogovoriti o primerni ceni.

Pred spremembo Zakona o graditvi objektov (*Uradni list RS*, št. 126/2007) z dne 15.04.2008 je zakon dopuščal možnost zaračunavanja upravnih taks in materialnih stroškov. Navedena odločba je omogočala neenakopravno obravnavo investitorjev pri pridobitvi gradbenega dovoljenja. Z zadnjimi spremembami tega zakona je določeno, da soglasodajalci niso upravičeni do izplačila taks, povračila stroškov ali drugih izplačil. Najpogosteje potrebna soglasja, ki jih je potrebno pridobiti pri izdelavi projektne dokumentacije, so naslednja: soglasje za javni vodovod, elektro soglasje, Telekom soglasje, naravovarstveno soglasje, kulturnovarstveno soglasje in soglasje od Direkcije RS za ceste.

### **5.3.3 Plačilo komunalnega prispevka**

Višino komunalnega prispevka določa Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (*Uradni list RS*, št. 117/2004) in se računa po določeni formuli. Občine ga lahko med seboj različno zaračunavajo. Odvisen je od obračunskega območja, stroškov komunalne opreme, opremljenosti zemljišča s komunalno opremo, neto tlorisne površine objekta in njegove namembnosti. Investitor projekta, predstavljenega v 6. točki, pravi, da so cene komunalnega prispevka zelo različne, saj so odvisne od več parametrov in ocenjuje, da se strošek giblje med 2 in 5 % vrednosti celotne investicije. V zelo specifičnih projektih pa tudi več.

### **5.4 Časovni vidik stroškov**

V točki 5.3 Stroškovna tveganja sem napisal, da obstaja možnost in s tem tudi tveganje, da bo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja dolgotrajen. Zaradi tega časovni vidik stroškov ni zanemarljiv. Sam postopek je sestavljen iz več faz, ki se lahko zavlečejo dalj časa. Faze so naslednje: pridobitev vseh soglasij, izdelava projektne dokumentacije, oddaja vloge in čakanje na odgovor upravne enote ter morebitno reševanje sporov.

Štefančič (2007, str. 55) je v svoji diplomski nalogi izdelala časovni prikaz poteka postopka pridobitve gradbenega dovoljenja tako, da je upoštevala zakonske roke in povprečen čas posameznih faz ter ob predpostavki, da ne pride do zapletov. V tem primeru je postopek dolg približno 320 dni oziroma slabo leto dni.

Za lažjo predstavitev lahko izračunamo približne oportunitetne stroške, ki nastajajo, ko investitor čaka na izdajo gradbenega dovoljenja. Prvi oportunitetni strošek je lahko strošek izpada dobička, kar pomeni, da se zaradi podaljšanja časa pridobitve gradbenega dovoljenja zamakne prodaja nepremičnine in s tem pride do izpada dohodka. V primeru, da investitor načrtuje nameravana stanovanja oddajati, izpad dobička predstavlja najemnina za vsak mesec. Naslednji oportunitetni strošek predstavlja strošek investiranega kapitala. Ta se odraža v znesku, ki bi ga investitor dobil, če bi namesto nakupa zemljišča denar vložil v neko drugo donosno naložbo.

Naslednji strošek, ki je odvisen od časa, je tudi strošek, ki nastane zaradi predolgega čakanja na gradbeno dovoljenje, kjer investitor zamudi z rokom izdelave in s tem mora plačevati pogodbene kazni ali pa v celoti izgubi posel.

Ko se investitor odloči za investicijo in v njo vloži sredstva, nastanejo stroški vloženega kapitala ali tehtano povprečje stroškov kapitala, ki je odvisno od razmerja med lastniškimi in dolžniškimi viri v investiciji, od obrestne mere dolga in pričakovanega donosa investitorja. Primer izračuna bom prikazal v točki 6.3. Pod strošek investiranega kapitala ne smemo pozabiti na morebitno dolžniško financiranje nepremičnine, ki se odraža v znesku, kolikor stanejo obresti najetega kredita na dan za investitorja. Več kot je dni, potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja, več dni moramo plačevati obresti.

Vsi naštetni stroški niso majhni, zato ne smejo biti zanemarljivi in jih je potrebno upoštevati pri izračunu donosnosti naložbe ali pa tveganja.

## 6 TVEGANJA IN STROŠKI PRI PRIMERU ŠESTSTANOVANJSKE HIŠE NA VRHNIKI

### 6.1 Opis projekta

Predmet projekta je šeststanovanjski objekt v naselju Verd, na Vrhnikih. Trenutno je novogradnja že končana, dve enoti se še prodajata, ostale pa so že prodane. Nahaja se na robu naselja, ob cesti Vrhnika-Borovnica in je od Občine Vrhnikih oddaljen približno 2 kilometra.

Investitor projekta je podjetje APN, nepremičnine, gradbeništvo in storitve, d.o.o. iz Medvode. Podjetje deluje že 17 let in se ukvarja s trženjem nepremičnin, vodenjem postopkov pridobitve gradbenega dovoljenja, investiranjem v lastne nepremičnine in poslovnim svetovanjem.

*Tabela 3: Splošne informacije o projektu*

Vrsta objekta	Šeststanovanjska novogradnja
Velikost zemljišča	747 m <sup>2</sup>
Bruto tlorisna površina objekta	3 x 190 m <sup>2</sup>

*Vir: Interni podatki investitorja, 2009.*

Objekt je sestavljen iz šestih stanovanj v treh etažah (pritličje, nadstropje in mansarda), kjer sta po dve stanovanji v vsaki etaži. Eno od stanovanj je 2-sobno, eno 2,5-sobno, ostala štiri stanovanja pa so 3-sobna. Velikost stanovanj je od 61,03 m<sup>2</sup> do 82,26 m<sup>2</sup>. Pred objektom se nahaja 12 parkirišč, od katerih vsakemu stanovanju pripadata po 2 parkirišči (eno z nadstreškom in eno brez nadstreška). Stanovanja so izdelana do zaključne gradbene faze (brez keramike, parketa in pleskanja), tako da si novi lastniki sami uredijo prostor po svoji želji.

Poleg investiranja in vodenja projekta investitor stanovanja tudi sam prodaja. S prodajo, trženjem ter oglaševanjem je začel takoj, ko je pridobil splošne pogoje prodaje. Splošne pogoje prodaje posameznih delov stavb določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/2004). Način plačila kupnine je dogovor med investitorjem-prodajalcem in kupcem. V večini primerov je šlo za plačilo kupnine v več obrokih, in sicer prvi obrok kot ara, naslednji obrok ob dogovoru in končni obrok ob primopredaji stanovanja.

Pri tem projektu je investitorjev poglavitni cilj, da sta tako kupec kot investitor zadovoljna. To za kupca pomeni, da je kupil kvalitetno, funkcionalno, z energijo varčno stanovanje, v katerem bo lahko prijetno bival, za ugodno ceno in nizkimi stroški mesečnih obveznosti. Na drugi strani, za investitorja-prodajalca pa zadovoljstvo pomeni, da so njegove stranke same zadovoljne in da je bila odločitev investicije v to naložbo pravilna, ker je bil vložen kapital povrnjen in so bili ustvarjeni donosi.

## **6.2 Tveganja pri projektu**

Pri predmetnem projektu je investitor nosil vsa tveganja, ki sem jih naštel v točki 4 (Tveganja investitorjev) in sem jih razdelil na tri podtočke. Za nekatere posamezne dogodke je bilo več možnosti, da pride do njih, za druge manj. V investitorjevem primeru je prišlo do težav pri pridobitvi potrebnih soglasij za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Po nakupu zemljišča v juliju 2003 je investitor takoj poiskal primerne projektanta za izdelavo projektno-gradbene dokumentacije. Menil je, da bo projektantsko podjetje Primis d.o.o. z Vrhnike najlažje in najhitreje pridobilo vsa potrebna soglasja, ker se nahajajo v isti občini kot načrtovani objekt, zato je izbral njih. Pri zbiranju vseh potrebnih soglasij je prišlo do težave pri pridobitvi vodovodnega soglasja Komunalnega podjetja Vrhnika d.d.. V projektnih pogojih za pridobitev soglasja so zapisali, da bo pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnja predvidenega objekta možna, ko bo prestavljen zastareli primarni cevovod Borovniški Vršaj-Vrhnika. Poleg tega je bilo navedeno, da je prestavitev predvidena v letu 2004, ki ga bo financirala Občina Vrhnika. Do prestavitve leta 2004 ni prišlo in to lahko označimo kot začetek problematike pridobitve gradbenega dovoljenja, kjer je investitor nosil tveganje, da se zaradi zamude prestavitve ogrozi celoten projekt. Do ureditve cevovoda je prišlo šele aprila 2008, kar je bilo za investitorja še vedno sprejemljivo.

Star cevovod je potekal po robu zemljišča. Ker pa je bil načrtovani objekt od tega cevovoda odmaknjen 5 metrov in se na mestu, kjer je potekal stari cevovod, ne bi nič gradilo, je investitor menil, da bi s tem moral zadostiti projektnim pogojem Komunalnega podjetja Vrhnika d.d.. Gradbeni inštitut Zrmk d.o.o. iz Ljubljane je za investitorja naredil raziskavo in poročilo, da načrtovani objekt ne bi mogel vplivati na poškodovanje starega cevovoda, vendar kljub tej raziskavi investitor takrat ni pridobil ustreznega soglasja.



Investitor se je intenzivno ukvarjal z iskanjem rešitve problema, napisal je več dopisov na Občino Vrhnika in Komunalno podjetje Vrhnika d.d. ter opravil več sestankov z županom Občine Vrhnika, vendar se je rok prestavitve starega cevovoda vedno znova prestavljal. Do rešitve so prišli konec leta 2007, ko so se dogovorili, da investitor da bančno garancijo, ki bi bila izplačana v primeru, če bi prišlo do poškodbe cevovoda pri gradnji objekta. Soglasje je bilo nato pridobljeno in postopek pridobitve gradbenega dovoljenja se je nadaljeval.

Za prestavitev starega cevovoda je tudi občina sama morala pridobiti dovoljenja in gradbeno dovoljenje, ki pa je v tem primeru trajalo zelo dolgo, na škodo investitorja. Menim, da bi občina lahko potrebne dokumente pridobila v bistveno krajšem času, kakor jih je, in prestavila cevovod. Zakaj je kljub županovim obljubam, da bo rešeno hitro, trajalo tako dolgo, lahko špekuliramo, da je morda tu nekdo imel nekatere svoje interese, ali pa je občina imela v planu nekatere druge, bolj pomembne projekte. Investitor meni, da se je precej zavleklo tudi zaradi tega, ker je občina imela prihajajoče volitve za župana in se sami niso imeli časa ukvarjati z »malenkostjo«, kot je prestavitev starega cevovoda, ki je še vedno deloval.

### 6.3 Stroški pridobitve gradbenega dovoljenja

Stroške pridobitve gradbenega dovoljenja je investitor financiral z lastnimi sredstvi. V spodnji Tabeli 4 je prikazano, kako je projekt investicije časovno potekal. Poleg navedenega datuma je zapisana tudi cena izdelave oziroma izvedbe.

Tabela 4: Časovni pregled ter stroški investicije

Dogodek	Čas dogodka	Strošek
Pridobitev lokacijske informacije	Junij 2003	18 €
Nakup parcele	Julij 2003	90.000 €
Izdelava geodetskega posnetka	Julij 2003	540 €
Pridobitev potrebnih soglasij	Od jul. 2003 do okt. 2007	83 €
Izdelava projektne dokumentacije	Oktober 2007	9.000 €
Plačilo komunalnega prispevka	November 2007	4.963 €
Pridobitev pravnomočnega GD	December 2007	244 €
Financiranje	Od jun. 2003 do dec. 2007	62.909 €
<b>SKUPAJ</b>		<b>167.757 €</b>

Vir: Interni podatki investitorja, 2009.

Kolikšen je bil skupen strošek navedenih postavk je lahko izračunati, vendar pa pri tem projektu ne smemo pozabiti na stroške, ki so nastali zaradi zamika začetka gradnje. Investitor je z nakupom zemljišča julija 2003 in s takojšnjim angažiranjem projektanta za izdelavo projektno-gradbene dokumentacije porabil lastna denarna sredstva za investicijo, za katero ni načrtoval, da se bo zapletla tako, kot se je. S tem, ko je investiral v nepremičnino in štiri leta in pol čakal na gradbeno dovoljenje, je v tem času imel strošek vloženega kapitala, ki ga

lahko izračunamo kot tehtano povprečje stroškov kapitala (WACC). Poleg tega stroška pa ne smemo pozabiti na raziskave in čas investitorja, ki ga je porabil za sestanke in iskanje rešitve za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar pa je težje izračunati in predstaviti s številkami.

V primeru projekta pridobitve gradbenega dovoljenja lahko izračunamo tehtano povprečje stroškov kapitala (WACC) na sledeči način:  $WACC = w_d \cdot (1-T) \cdot r_d + w_e \cdot r_e = 15 \%$

$T = 20 \%$  (davčna stopnja)

$w_d = 0,00$  (delež dolžniškega kapitala)

$w_e = 1,00$  (delež lastniškega kapitala)

$r_d = 7,25 \%$  (povprečna obrestna mera dolžniškega kapitala)

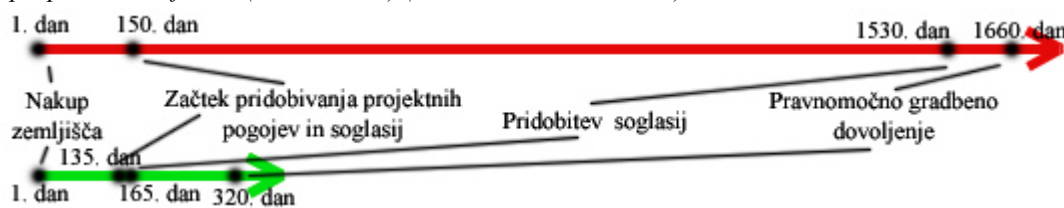
$r_e = 15 \%$  (pričakovan donos investitorja na vložena sredstva)

Celoten projekt pridobitve gradbenega dovoljenja je bil financiran z lastnim kapitalom investitorja, zato je tehtano povprečje stroškov kapitala enako pričakovanemu donosu investitorja na vložena sredstva, in sicer 15 %. Če upoštevam zamik pridobitve potrebnega soglasja za štiri leta, lahko ocenim, da je bil približen strošek tega zamika okoli 60 % stroška celotnega postopka pridobitve gradbenega dovoljenja oziroma 62.909,00 Eur. Postopek je trajal 1660 dni, kar je zelo dolga doba, ki se izraža z velikimi stroški financiranja. Celoten strošek pridobitve gradbenega dovoljenja je tako znašal 167.757,00 Eur.

Za lažjo predstavo časovnega nastanka stroškov sem izdelal časovni potek pridobitve gradbenega dovoljenja, ki je prikazan na naslednji strani. Ugotovil sem, da je celoten postopek, od nakupa zemljišča pa do pravnomočnega dovoljenja trajal 1660 dni. Časovni potek pridobitve gradbenega dovoljenja, ki je prikazan v diplomski nalogi Štefančič (2007, str. 55), kjer so upoštevani zakonski roki in povprečen čas posameznih faz ter predpostavka, da ne pride do zapletov, je v tem primeru dolg približno 320 dni oziroma slabo leto dni, kar je petkrat krajša doba kot v investitorjevem primeru na Vrhniki. Če primerjam oba dentograma, se najbolj razlikujeta v času pridobitve projektnih pogojev in soglasij, ostale faze pa so približno enako dolge.

Spodnja Slika 4 prikazuje razliko in hkrati tudi mesto, kjer je prišlo do dodatnih stroškov zaradi zamika med postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja pri opisanem primeru na Vrhniki in primera, ki ga je izdelala Štefančič (2007, str. 55).

Slika 4: Časovni premici postopka pridobitve gradbenega dovoljenja pri primeru na Vrhniki (označeno z rdečo) in pri primeru Štefančič (2007, str. 55) (označeno z zeleno barvo).



Vir: Štefančič, P., *Upravni postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in tveganje investitorja*, 2007, str. 55.

## 6.4 Časovni prikaz pridobitve gradbenega dovoljenja

Izdelava idejnega projekta	(1 teden)				
Izdelava lokacijskega načrta	(2 meseca)				
Pregled in potrditev lokacijskega načrta s strani naročnika	(1 teden)				
Izdaja komunalnih soglasij	(1 mesec)				
Vložitev vloge za lokacijsko informacijo pri UE	(1 dan)				
Izdaja lokacijske informacije iz UE	(2 tedna)				
Pridobivanje projektnih pogojev in soglasij					(4 leta)
Plačilo komunalnega prispevka					(1 teden)
Soglasje občine h graditvi po plačilu komunalnega prispevka					(1 teden)
Vložitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja					(1 dan)
Izdaja gradbenega dovoljenja					(2 tedna)
Dokončnost gradbenega dovoljenja					(1 dan)
Vročitev oziroma prevzem gradbenega dovoljenja					(1 dan)
Pravnomočnost gradbenega dovoljenja					(3 tedne)

Vir: Lastni in interni podatki investitorja

## SKLEP

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je najprej potrebno zemljišče, ki ustreza investitorjevemu in načrtu. Po nakupu se mora investitor v zemljiško knjigo vpisati kot lastnik zemljišča, da lahko nadaljuje s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja. Nato poišče ustreznega projektanta, ki izdelava projektno-gradbeno dokumentacijo. Ko je izdelana, investitor vloži vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja s potrebnimi prilogami na vložišče upravne enote. Na prvi pogled tako na kratko opisan postopek izgleda enostavno, vendar posamezne faze ureja vrsta zakonov, prostorskih aktov in pravilnikov, zato v praksi lahko hitro pride do zapletov. Upravna enota, ki pregleda vlogo in potrebno dokumentacijo, lahko zavrne vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja, če le-to ni v skladu z zakonom in prostorskim aktom občine. Če za vsako posamezno fazo upoštevamo, kakšni so zakonski roki, kako dolgo običajno posamezna faza traja in da pri tem ne pride do zapletov, lahko rečem, da pridobitev gradbenega dovoljenja traja okoli leto dni.

Ugotovil sem tudi, da se doba pridobitve gradbenega dovoljenja, pri kateri pride do zapletov, lahko zelo podaljša. Investitorji ponavadi za to krivijo delovanje upravne enote, upravna enota pa investitorje, ker niso izdelali projektno-gradbene dokumentacije v skladu z zakoni in pravilniki. Razlog zapleta se razlikuje od primera do primera in je odvisen od same upravne enote, kako si bo nepravilno izdelano dokumentacijo razlagala in se pri tem odločila, ali jo zavrne ali ne. Zaradi tega lahko sklepam, da je pridobitev gradbenega dovoljenja lahko bistveno bolj zapletena in dolgotrajnejša.

Investitorji se za investicijo odločijo, če bodo z njo ustvarili donose. Koliko pa bodo ti donosi veliki, je pa v veliki meri odvisno od nastalih stroškov. Prikazal sem, da v primeru zapleta pridobitve gradbenega dovoljenja lahko ti na novo nastali stroški močno vplivajo na donosnost investicije. V študijskem primeru, ki sem ga obravnaval, je samo postopek pridobitve trajal štiri leta in pol, za kar je financiranje vloženega kapitala v tem obdobju znašalo okoli 60 % celotne investicije.

Pri investicijah v nepremičnine gre za relativno visoke denarne zneske, prihodnost pa je negotova. Investicija je odvisna od dejavnikov in pogojev, ki bodo v prihodnosti na trgu. Ti dejavniki in pogoji so lahko odlični, v najslabšem primeru pa lahko pride do finančne krize, ki trenutno vlada po vsem svetu. Zaradi navedenih dejstev morajo investitorji pred odločitvijo dobro pretehtati vsa tveganja in stroške, ki lahko nastanejo, in dobro premisliti, kaj vse se lahko vse zgodi, če pride do kriznih situacij.

## LITERATURA IN VIRI

1. Brueggeman, W. & Fisher, J. (1997). *Real Estate Finance and Investments. Tenth Edition*. Boston: Irwin McGraw-Hill, cop.
2. Cirman, A. (2000). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
3. *Euribor interest rates*. Najdeno 18. januarja 2009 na spletnem naslovu <http://www.homefinance.nl/english/international-interest-rates/euribor-interest-rates.asp>
4. Klobučarič, S. (2005). *Analiza investicije v poslovno-stanovanjski objekt*. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
5. Indeksi razlike v ceni gradbenih storitev. GZS - Zbornica gradbeništva in industrije gradbenega materiala.
6. Janevski, S. (2004). *Nakup nepremičnin*. Ljubljana: Zavod za varstvo potrošnikov.
7. Kunšič, N. (2005). *Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za enostanovanjske objekte*. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
8. Mandič, S. (2006). *Razvojno raziskovalni projekt: stanovanjska anketa*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
9. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. *Uradni list RS*. (Št. 117/2004)
10. Pravilnik o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije. *Uradni list RS*. (Št. 66/2004)
11. Rakar, A., Černe, T. & Šubic, M. (2008). *Fiskalna in usmerjevalna vloga javnih dajatev pri izvajanju aktivne zemljiške politike*. Ljubljana: Geodetski vestnik.
12. Svetina, T. (2005). *Analiza postopka pridobitve gradbenega dovoljenja v Sloveniji*. Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
13. Štefančič, P. (2007). *Upravni postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in tveganje investitorja*. Diplomsko delo. Ljubljana: Fakulteta za upravo.
14. Velkovrh, A. (2008). *Novosti sprememb zakona o graditvi objektov s podzakonskimi akti*. Najdeno 20. decembra 2008 na spletnem naslovu <http://www.agencija-poti.si/si/clanki/61738/default.html>
15. Zakon o graditvi objektov. *Uradni list RS*. (Št. 110/2002).
16. Zakon o prostorskem načrtovanju . *Uradni List RS*. (Št. 33/2007).
17. Zakon o sodnih taksah. *Uradni list RS*. (Št. 37/2008).
18. Zakon o upravnih taksah. *Uradni list RS*. (Št. 126/2007).
19. Zakon o urejanju prostora. *Uradni list RS*. (Št. 8/2003).
20. Zakon o zemljiški knjigi. *Uradni list RS*. (Št. 58/2003).
21. Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije. (2006). *Razmerje med ceno načrta arhitekture in ceno GOI del*. Najdeno 24. januarja 2009 na spletnem naslovu [http://www.arhiforum.si/price\\_list.php?get=50&subget=47](http://www.arhiforum.si/price_list.php?get=50&subget=47)
22. *Slonep. Zemljiška knjiga*. Najdeno 15. januarja 2009 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/gradimo.html?lev0=2&lev1=16&lang=&lev2=159&lev3=2468>
23. Interni viri investitorja.