

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO  
**ANALIZA POSTOPKA PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA V  
SLOVENIJI**

Ljubljana, september 2005

TOMAŽ SVETINA

## IZJAVA

Študent Tomaž Svetina izjavljam, da sem avtor tega magistrskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom prof. dr. Iva Lavrača in skladno s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, 26. 9. 2005

Podpis: \_\_\_\_\_

## KAZALO

1. UVOD .....	1
1.1 Opredelitev problema, namen in cilj dela .....	1
1.2 Metode preučevanja in zasnova dela .....	2
2. POSTOPEK PRIDOBITVE ZEMLJIŠČA .....	5
2.1 Lastnosti nepremičnin.....	5
2.2 Odločitev o nakupu nepremičnine .....	7
2.3 Izbira in nakup nepremičnine.....	7
3. POSTOPKI V ZVEZI Z LOKACIJO.....	11
3.1 Državni in občinski prostorski plani.....	11
3.2 Pogoji za pridobitev lokacijske informacije .....	12
3.3 Postopki in omejitve za pridobitev lokacijske informacije .....	16
4. VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO.....	18
4.1 Značilnosti zemljiške knjige .....	18
4.1.1 Zemljiška knjiga .....	18
4.1.2 Zemljiški kataster.....	18
4.1.3 Sestava zemljiške knjige .....	20
4.2 Možni postopki z zemljiško knjigo .....	20
4.2.1 Vknjižbe .....	20
4.2.2 Predznambe .....	20
4.2.3 Zaznambe .....	21
4.2.4 Poočitbe .....	21
4.3 Pogoji za vpis v zemljiško knjigo .....	22
4.4 Vsebina vpisa v zemljiško knjigo .....	25
4.5 Načela zemljiške knjige .....	26
5. POSTOPKI V ZVEZI Z GRADBENIM DOVOLJENJEM .....	29
5.1 Pogoji za začetek postopka gradbenega dovoljenja.....	29
5.1.1 Vloga za začetek postopka.....	30
5.1.2 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.....	31
5.1.3 Soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.....	33
5.1.3.1 Soglasodajalci .....	33
5.1.3.2 Postopek pridobitve soglasij .....	35
5.1.3.3 Nasprotovanje interesov.....	37
5.1.4 Dokazilo o pravici graditi.....	38
5.2 Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja.....	39
5.3 Gradbeno dovoljenje .....	40
5.4 Pravna sredstva na izdano gradbeno dovoljenje.....	41
5.5 Nedovoljene gradnje.....	41
5.6 Inšpekcijsko ukrepanje .....	42
5.7 Odstranitev objekta.....	43
5.8 Legalizacija objekta .....	43
5.9 Uporabno dovoljenje.....	49
6. EKONOMSKI VIDIK POSTOPKA.....	52

6.1 Stroški v zvezi z zemljiščem .....	53
6.2 Stroški v zvezi z lokacijo .....	55
6.3 Stroški v zvezi z gradbenim dovoljenjem .....	56
6.4 Soglasja.....	57
6.5 Ostali stroški skupaj s stroški posredovanja .....	57
7. ČASOVNI VIDIK POSTOPKA .....	58
7.1 Zakonski časi pridobitve posameznih dokumentov .....	58
7.2 Dejanski čas pridobitve dokumentov .....	58
7.3 Vzroki za zavlačevanje postopkov.....	60
7.4 Možnosti odprave dolgotrajnosti postopkov.....	63
7.5 Pretvorba časa v ekonomski dejavnik .....	63
7.5.1 Strošek investiranega kapitala.....	64
7.5.2 Strošek izpada dobička .....	64
8. TRANSAKCIJSKI STROŠKI V NEKATERIH DRUGIH DRŽAVAH.....	65
8.1 Postopki pridobitve nepremičnine in vpisa v ZK v Nemčiji.....	65
8.2 Postopki pridobitve nepremičnine in vpisa v ZK na Nizozemskem.....	66
9. ZAKLJUČEK.....	67
LITERATURA .....	69
VIRI .....	70
PRILOGE	
Priloga 1. Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja	
Priloga 2. Vloga za izdajo uporabnega dovoljenja	

## **SEZNAM DIAGRAMOV**

- Diagram 1: Postopek od odločitve za gradnjo do pridobitve gradbenega dovoljenja
- Diagram 2: Lastnosti nepremičnin
- Diagram 3: Vhodni in izhodni podatki lokacijske informacije
- Diagram 4: Postopek do pridobitve lokacijske informacije
- Diagram 5: Dokumenti za vpis v zemljiško knjigo
- Diagram 6: Postopek vpisa v zemljiško knjigo
- Diagram 7: Postopek od parcele do vpisa v ZK
- Diagram 8: Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
- Diagram 9: Postopek od idejnega projekta do soglasij
- Diagram 10: Dokazilo o pravici graditi
- Diagram 11: Vhodni in izhodni podatki gradbenega dovoljenja
- Diagram 12: Pravna sredstva na izdano gradbeno dovoljenje
- Diagram 13: Vhodni in izhodni podatki uporabnega dovoljenja
- Diagram 14: Začetek upravnega postopka
- Diagram 15: Razlogi dolgotrajnosti postopkov

## **SEZNAM TABEL**

- Tabela 1: Dejavniki, ki vplivajo na nakup nepremičnine
- Tabela 2: Primerjava nepremičninskega trga s trgom popolne konkurence
- Tabela 3: Upravna taksa v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja
- Tabela 4: Transakcijski stroški za vrednost nepremičnine 10.000.000 sit
- Tabela 5: Reševanje upravnih postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja v petih izpostavah UE Ljubljana
- Tabela 6: Oportunitetni stroški postopka
- Tabela 7: Transakcijski stroški v Nemčiji za vrednost nepremičnine 10.000.000 sit
- Tabela 8: Transakcijski stroški na Nizozemskem za vrednost nepremičnine 10.000.000 sit

## **SEZNAM KRATIC**

- PGD - Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
- ZDIJZ - Zakon o dostopu do informacij javnega značaja
- ZENDMPE - Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot
- ZGO-1 - Zakon o graditvi objektov
- ZKZ - Zakon o kmetijskih zemljiščih
- ZNPosr - Zakon o nepremičninskem posredovanju
- ZSZ - Zakon o stavbnih zemljiščih
- ZUP - Zakon o splošnem upravnem postopku
- ZUreP-1 - Zakon o urejanju prostora
- ZUS - Zakon o upravnem sporu
- ZUT - Zakon o upravnih taksah
- ZVKSES - Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb
- ZVO-1 - Zakon o varstvu okolja

ZZK-1 - Zakon o zemljiški knjigi  
ZZKat - Zakon o zemljiškem katastru  
ZIN – Zakon o inšpekcijskem nadzoru

# 1. UVOD

## 1.1 Opredelitev problema, namen in cilj dela

V Sloveniji obstaja problem preglednosti upravnih postopkov in poslovnih dogodkov od nakupa zemljišča do pridobitve gradbenega dovoljenja. Ljudje se srečajo s tem problematičnim področjem ob reševanju stanovanjskega problema. V nekaterih primerih se je že zgodilo, da so zaradi preohlapne in premalo definirane zakonodaje nekateri popolnoma nič krivi posamezniki imeli težave. V nalogi sem jasno pokazal postopke od nakupa zemljišča do pridobitve gradbenega dovoljenja.

Tematsko se tema naloge vključuje tudi na področje poslovanja in organizacije, saj je od enostavnosti upravnih postopkov in poslovnih dogodkov odvisno, ali se bo poslovodstvo nekega podjetja odločilo za vstop v panogo nepremičninske dejavnosti ali ne. Od transparentnosti in enostavnosti postopkov je odvisno, ali bo neko podjetje konkuriralo na trgu, kakšen bo odziv konkurentov in kakšne ovire se bodo pojavile. Za podjetje je pomembno vprašanje, ali bodo na trgu potrebe po nepremičninah (Kotler, 1991, str. 5).

Panoga nepremičninske dejavnosti je stara (Dmitrovič, 1990, str. 19). Vendar je postala v zadnjem času zelo zanimiva za vlagatelje. Razlogi so v novih tržnih priložnostih po uveljavitvi tržnega gospodarstva, v veliki donosnosti nepremičninskega posredovanja in povečanju povpraševanja po nepremičninah.

Namen magistrske naloge je, da s pomočjo domače in tuje strokovne literature oziroma zakonodaje preučim postopek od nakupa zemljišča, vpisa v zemljiško knjigo do pridobitve gradbenega dovoljenja. Opravi bom natančno analizo netransparentnosti postopkov, predlagal bom izboljšave, ki bi pripomogle k čim bolj razumljivim postopkom. Ugotovljeni bodo razlogi za dolgotrajne in zamudne postopke. Preučeno bo, ali zakonodaja res dopušča toliko diskrecijske pravice državnim in lokalnim uslužbencem, ki so vključeni v upravne postopke. Preučeno bo tudi, kako dolgotrajnost in zapletenost vplivata na ekonomski vidik postopkov oziroma na transakcijske stroške pri nakupu nepremičnine.

Cilj magistrske naloge je, da na podlagi spoznanj določim pomanjkljivosti postopkov in pokažem na najbolj pereče probleme. To bom dosegel s preučitvijo ustrezne zakonodaje s tega področja in dejavnikov, ki vplivajo na naravo postopkov in tudi na višino transakcijskih stroškov. Na podlagi rezultatov bom predlagal rešitve in možnosti za lažje delo državnih uradnikov in tudi strank v postopkih. Preučena bo višina transakcijskih stroškov v Nemčiji in na Nizozemskem.

Cilji magistrskega dela so:

1. opredelitev posameznih postopkov,
2. opredelitev in definiranje zakonodaje z ozkega področja problematike,
3. opredelitev transakcijskih stroškov postopkov,
4. opredelitev časovnega vidika posameznih postopkov in
5. proučitev dejavnikov, ki vplivajo na netransparentnost postopkov.

## **1.2 Metode preučevanja in zasnova dela**

Nalogo sem zastavil tako, da vključuje strokovno-znanstveno poglobitev v problem (Zelenika, 1998, str.190). Upošteval sem zakonodajo, ki je veljavna v Republiki Sloveniji. V nalogi sem preučil teoretično podlago s področja lokacijskih postopkov, zemljiške knjige in gradbenih postopkov. Na znanstveno-raziskovalnem nivoju sem opravil analizo stanja in podal predloge rešitev v smislu aplikativne raziskave (Dimovski, 2002, str.10).



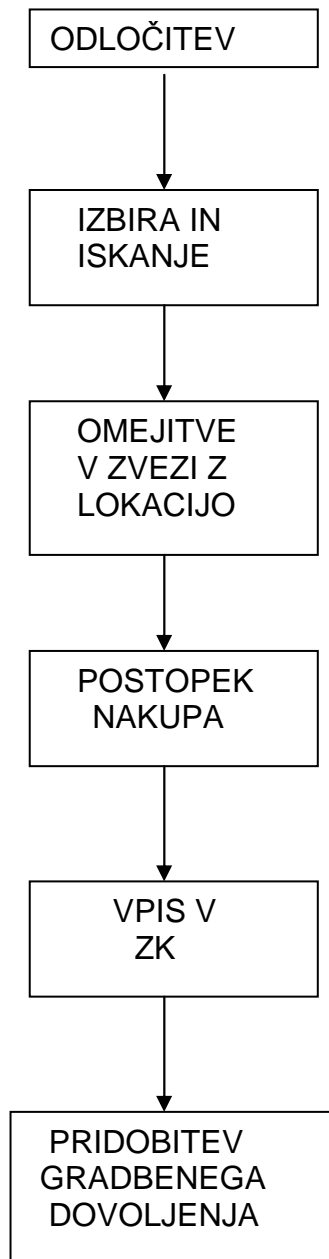


Diagram 1: Postopek od odločitve za gradnjo do pridobitve gradbenega dovoljenja

Predvidel sem možne zaplete, do katerih lahko pride v posameznem postopku. Nalogo sem razdelil na več poglavij, ki predstavljajo zaključeno celoto. V prvem poglavju sem navedel uvodna spoznanja, namen in cilj naloge in metode dela.

V drugem delu sem se osredotočil na iskanje nepremičnine, ker je to takoj za odločitvijo o nakupu naslednja faza postopka. Obdelal sem trge nepremičnin, upošteval sem možne zaplete pri nakupu nepremičnine. Navedel sem lastnosti, na katere je potrebno biti pozoren pred nakupom nepremičnine.

Ko kupec najde ustrezno nepremičnino, se želi prepričati o tem, ali bo imel na njej možnost graditi. Ta podatek dobi z lokacijsko informacijo, ki vsebuje osnovne informacije o možnosti gradnje. V tretjem poglavju sem zato opisal postopek v zvezi z lokacijo. Navedel sem podatke, dokumente in pristojbine, ki morajo biti poravnane v postopku pridobitve lokacijske informacije. Predstavil sem zakonodajo in akte s tega področja. Opisal sem, kako lokalne in državne zahteve, vplivajo na lokacijsko informacijo. Navedel sem podatke, ki so zajeti v njej (lega, namen, velikost in razporeditev). Opisal sem, kje se dobi podatke o komunalni opremljenosti parcele in kako je s spremembo namembnosti.

Ker si kupec, ki si je izbral določeno nepremičnino in jo plačal, želi pridobiti tudi formalno lastninsko pravico, sem v naslednjem delu dal poudarek zemljiški knjigi in postopkom v zvezi z njo. Zajel sem postopek, ki upošteva možne zaplete pri vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo (plombe in originalne pogodbe). Navedel sem pogoje za vpis in zakonodajo. Opisal sem glavna načela zemljiške knjige (zaupanja, javnosti, vrstnega reda, pravnega prednika, konstitutivni in publicitetni učinek). Navedel sem vsebino vpisa v zemljiško knjigo (lastništvo, služnostna pravica) (ZZK-1). Navedel sem postopke v zvezi z zemljiško knjigo, ki so: vknjižbe, predznambe, zaznambe in poočitbe.

V naslednje poglavje sem vključil postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, s katerim se lahko sreča lastnik nepremičnine ali pooblaščenec s strani lastnika. Opisal sem dokumente in podatke, ki so potrebni za pridobitev gradbenega dovoljenja. Navedel sem postopek pridobitve projekta, zahtevane pristojbine na področju lokalnih skupnosti in zaključek postopka. Preučil sem relevantno zakonodajo s tega področja. Navedel sem kako je s pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

V nadaljevanju sem se ukvarjal z ekonomskim vidikom postopka, ki je pomemben za investitorja. Upošteval sem transakcijske stroške, ki nastanejo v postopku posredovanja nepremičnine. Naštel sem pristojbine na državnem in lokalnem nivoju.

Časovni vidik, ki je za investitorja pomemben, sem predstavil v sedmem poglavju. Upošteval sem neugodne pogoje za uspešen zaključek postopka. Predvidel sem najširši možni splet okoliščin, ki podaljšujejo postopek.

Za primerjavo sem v nadaljevanju navedel značilnosti postopka vpisa nepremičnine v zemljiško knjigo v Nemčiji in na Nizozemskem. Določil sem transakcijske stroške v Nemčiji in na Nizozemskem, ki nastanejo pri posredovanju nepremičnine.

V sklepnem delu sem navedel spoznanja in ugotovitve v zvezi s postopki. Predlagal sem rešitve, ki bi omogočile večjo transparentnost in poenostavitev postopkov pri posredovanju z nepremičninami.

Literatura, ki sem jo uporabil, je pretežno anglosaškega in slovenskega izvora. Literaturo sem pridobil z iskanjem po ključnih besedah predmetnega področja. Pri iskanju literature sem uporabil tudi spletni iskalnik. V nalogi sem uporabil izrazoslovje, ki je značilno za panogo.

## **2. POSTOPEK PRIDOBITVE ZEMLJIŠČA**

### **2.1 Lastnosti nepremičnin**

Poznamo različne trge nepremičnin, ki jih lahko razdelimo na: trg stanovanjskih nepremičnin, trg poslovnih nepremičnin, trg industrijskih nepremičnin, trg kmetijskih nepremičnin in trg nepremičnin s posebnim pomenom (Gradiva pri predmetu, 2004). Nepremičnine na posameznem trgu lahko razdelimo še na vrsto nepremičnine, lego nepremičnine, velikost in obliko nepremičnine in območje nepremičnine. Glede na vrsto nepremičnine se lahko osredotočimo na zazidljivo ali nezazidljivo parcelo. Ali je parcela zazidljiva ali nezazidljiva, je definirano v prostorskih ureditvenih pogojih občine in v drugih predpisih ministrstva za kmetijstvo. Zazidljivost se v skladu s srednjeročnimi plani lahko tudi spreminja. Lega nepremičnine pomeni, kako je parcela orientirana glede na strani neba. Pomeni tudi, ali je parcela ravninska ali je v hribu oziroma v kotanji. Velikost in oblika parcele sta vzajemno pomembni, ker je parcela lahko velika, vendar če je nepravilne oblike, ta velikost ne pride do izraza. Območje nepremičnine predstavlja to, kje nepremičnina leži. Leži lahko v urbanem naselju, kjer je poseljenost velika, ali v vaškem okolju z redko poseljenostjo. Za različne trge nepremičnin je značilno, da precej odstopajo v cenah, ki pa nikoli niso točno definirane.

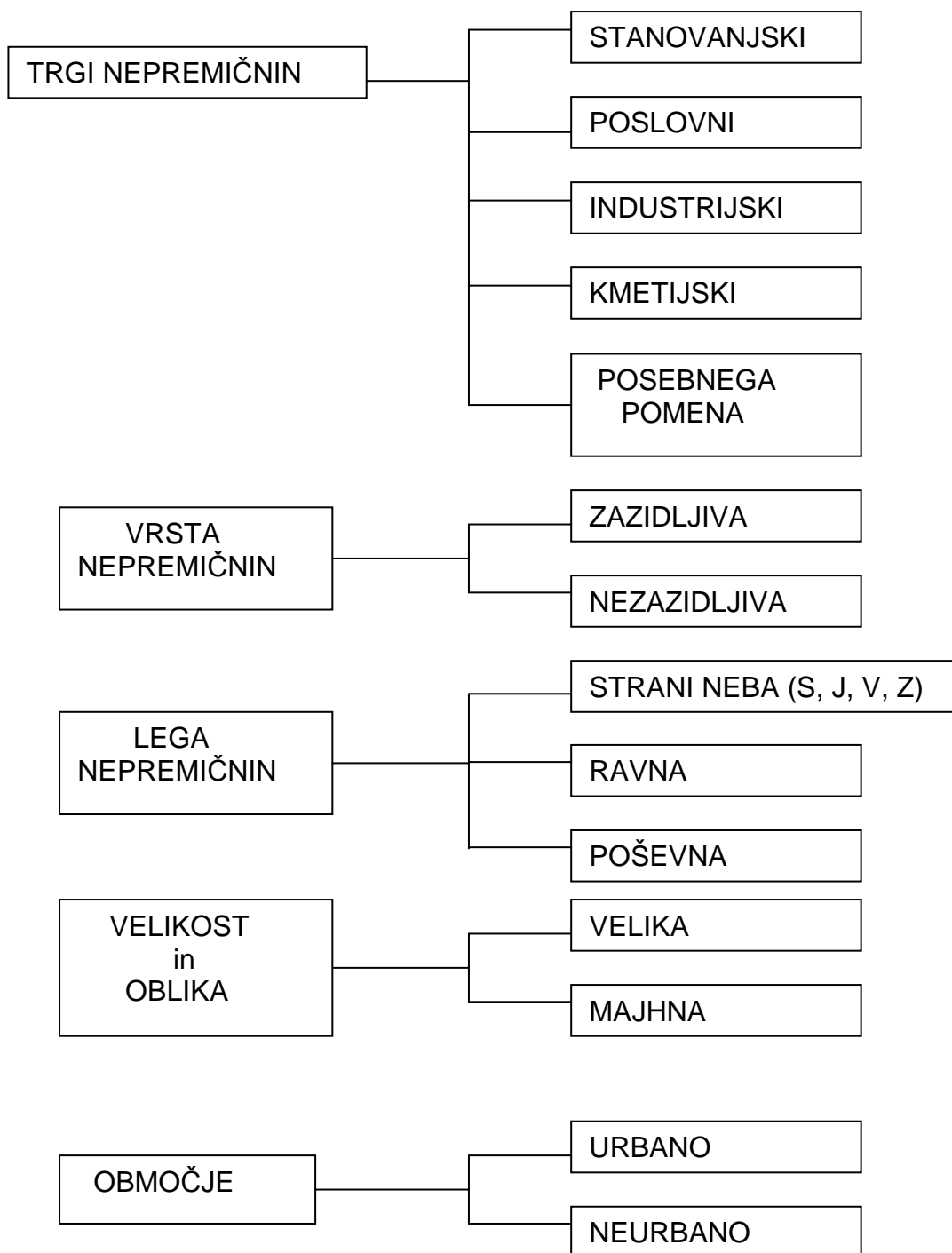


Diagram 2: Lastnosti nepremičnin

## 2.2 Odločitev o nakupu nepremičnine

V postopku reševanja stanovanjskega problema se srečamo z odločitvijo o nakupu nepremičnine. Pred odločitvijo moramo ugotoviti, ali bomo sposobni izvesti financiranje. Od financiranja je odvisna večina lastnosti nepremičnine. Pri odločitvi o nakupu nepremičnine moramo definirati zahteve. Vedeti moramo, kaj želimo. Osredotočiti se moramo na lastnosti nepremičnine, ki morajo biti usklajene z zahtevami. Že ob nakupu moramo razmišljati o legi in velikosti objekta, ki ga želimo graditi.

## 2.3 Izbira in nakup nepremičnine

Pred izbiro nepremičnine je potrebno odgovoriti na nekaj vprašanj, ki so navedena v nadaljevanju.

Ali smo finančno sposobni izvesti investicijo?

Ali je gradbeni poseg sploh izvedljiv?

Je potrebno opraviti spremembo namembnosti zemljišča?

Bo sploh mogoče dobiti gradbeno dovoljenje?

So problematična soglasja?

So urejena lastninska razmerja, ki so razvidna iz zemljiškoknjižnega izpiska?

Ali so na zemljišču obremenitve, prepovedi ali predkupna pravica?

Ali je oblika zemljišča skladna z zahtevami?

Ker se je v povojnem obdobju zelo povečala gradnja individualnih hiš, se je vzpostavila okolje -varstvena politika glede zazidljivosti kmetijskih in drugih zaščitnih zemljišč. Tako se lahko gradi le na zemljiščih, ki so v planski urbanistični dokumentaciji označena kot »nepozidana stavbna zemljišča«. Vsako stavbno zemljišče še ne pomeni možnosti gradnje individualne stanovanjske hiše, temveč je lahko namenjeno za potrebe komunalne, energetske ali prometne infrastrukture ali potrebe družbene gradnje, kot so bolnice, šole, poslovni objekti ali večstanovanjski objekti. Zaradi tega se je potrebno pred nakupom zemljišča temeljito pozanimati, v katerem območju parcela leži oziroma kako je označena v planski urbanistični dokumentaciji. Podatki so na razpolago v oddelkih za okolje in prostor občine, kjer leži zemljišče. Ker se pri izbiri zemljišča odločamo za večletno bivališče, je smiselno, da si izberemo, če že ne idealno pa vsaj optimalno zemljišče.

Idealno zemljišče je suho, ravno, rahlo nagnjeno proti jugu, jugozahodu ali jugovzhodu (Gradiva pri predmetu, 2004). Optimalna velikost je med 600 in 800 kvadratnimi metri. Pomembni so tudi bližina vrtca, šole, trgovine, oddaljenost do delovnega mesta, bližina bolnice ali zdravstvene oskrbe. V kolikor zemljišče precej odstopa od navedenih lastnosti, pomeni, da bo pred gradnjo potrebno vložiti dodatna sredstva za vzpostavitev pogojev za začetek gradnje. V kolikor gre za močvirnato zemljišče, bo potrebno dodatno nasipanje terena. Če je na zemljišču visoka podtalnica, stavba ne bo mogla biti podkletena.

Pred nakupom se je potrebno pozanimati o komunalni opremljenosti zemljišča. Gre za elektro, vodno, kanalizacijsko in cestno infrastrukturo. V kolikor gre za območje, ki je namenjeno individualni gradnji, je komunalna opremljenost že predvidena, potrebno jo je samo še financirati. Financira se običajno preko komunalnega prispevka v občini.

Pri izbiri zemljišča za gradnjo se moramo najprej vprašati, kakšno hišo želimo graditi. Pomembno je, da vemo, kako veliko hišo želimo imeti, ali bo podkletena, koliko nadstropna bo in kakšne oblike naj bo. Prostorsko izvedbeni akt je tisti, ki boljali manj določa pogoje gradnje. Pomembna je višina hiše, ki je lahko omejena, lahko pa je določena tudi oblika hiše (pravokotne oblike). Najbolje je, da pri urbanistu na občini preverimo, ali je na ogledanem zemljišču dopustna gradnja, kot si jo želimo.

Pred nakupom parcele moramo ugotoviti, ali je mogoč dostop do parcele. Če do parcele vodi pot, še ni nujno, da bomo to pot lahko tudi uporabljali. Uporablja se lahko samo poti, ki so javno dobro oziroma moramo imeti dovoljenje lastnika, kar pomeni služnost poti. Služnost ali služnostna pravica je praviloma vpisana v zemljiški knjigi. Če služnostna pravica ni vpisana v zemljiški knjigi, je najbolje, da to uredi prodajalec, preden od njega kupimo parcelo.

Pred nakupom zemljišča se moramo pozanimati tudi, kako je z vpisom v zemljiško knjigo. Lastnik zemljišča ne postanemo takrat, ko plačamo kupnino, temveč takrat, ko vpišemo lastniško pravico v zemljiško knjigo. Vpis lastniške pravice v zemljiško knjigo za parcelo, ki ima bremena, je lahko tvegan za kupca, ker se bremena prenesejo nanj. Ali so bremena na parceli ali ne, se lahko ugotovi na podlagi zemljiškoknjižnega izpiska. Pred nakupom nepremičnine moramo tako zahtevati nov zemljiškoknjižni izpisek.

Podatke o izmeri nepremičnine in katastrski rabi dobimo na geodetski upravi. Kadar zemljišče ni zamejičeno z vsemi mejniki oziroma kadar je minilo več let od zadnje meritve, je smiselno pri geodetu naročiti novo meritev, ki se mora izvesti pred nakupom zemljišča. Komunalni prispevek je najvišji izdatek v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja. Pri odločanju med dvema parcelama, ki ležita v različnih občinah, je zato pomembno, kakšen bo komunalni prispevek, saj bo to vplivalo na končno ceno parcele. Pri referentu na občini lahko zaprosimo za približen izračun. Vedeti moramo, kje parcela leži, kakšne izmere bo imela hiša in kako je parcela komunalno opremljena.

Pred nakupom nepremičnine je potrebno pridobiti še potrdilo občine, da gre za stavbno zemljišče in da na zemljišču ne obstaja predkupna pravica občine. Za nekatere katastrske občine je potrebno pridobiti še soglasje ministrstva za obrambo oziroma druga eventualna soglasja. Pogodba za nakup nepremičnine mora biti sestavljena v obliki notarskega zapisa, ki se po podpisu obeh strank in overitvi vloži na zemljiško knjigo za vpis lastniške pravice.

OBJEKT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- število etaž</li> <li>- podkletenost</li> <li>- orientiranost</li> </ul>
PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lega (sever, jug) in nagib terena (poševna, ravna)</li> <li>- dostop</li> <li>- dejanska velikost in oblika</li> <li>- zakoličba</li> <li>- vrsta (zazidljiva, nezazidljiva)</li> <li>- vrsta terena (suh, močvirnat, višina podtalnice)</li> <li>- območje (urbano, neurbano)</li> </ul>
ZEMLJIŠKA KNJIGA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lastništvo</li> <li>- možnost vpisa</li> <li>- predkupna pravica</li> <li>- plombe</li> </ul>
STROŠKI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sprememba namembnosti</li> <li>- komunalni prispevek</li> </ul>
SOGLASJA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- občina</li> <li>- sosedi</li> <li>- drugi subjekti (min. za obrambo)</li> </ul>
OKOLICA (oddaljenosti)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vrtec</li> <li>- šola</li> <li>- služba</li> <li>- bolnica</li> </ul>

Tabela 1: Dejavniki, ki vplivajo na nakup nepremičnine

Na področju trženja nepremičnin se je v zadnjem času razvilo precej nepremičninskih agencij, ki posredujejo pri prometu z nepremičninami. Če ne želimo sami iskati nepremičnine in se ukvarjati z vpisom v zemljiško knjigo, lahko to namesto nas opravi nepremičninska agencija. Nepremičninske agencije nudijo celovito ponudbo na področju nepremičnin, od nakupa do vpisa v zemljiško knjigo. Nekatero agencije nudijo tudi izgradnjo nepremičnine. Nepremičninska zakonodaja se neprestano dopolnjuje in tako je 24. maja 2003 stopil v veljavo Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr), ki je v veliki meri oklestil število nepremičninskih agencij. Odpadle so agencije, ki niso izpolnjevale pogojev o nepremičninskem posredovanju, ki jih določa omenjeni zakon. Pa vendar je še vedno veliko nepremičninskih agencij, ki ene boljše, druge slabše opravljajo posle na področju posredovanja nepremičnin. Pred zaupanjem posla nepremičninski agenciji moramo preveriti ali je agencija podpisala Kodeks dobrih poslovnih običajev, ali imajo zaposleni posredniki licence in ali je družba zavarovana za škodo, ki jo lahko povzroči s poslovanjem (Gradiva pri predmetu, 2004). Če se odločimo za posredovanje nepremičnine preko agencije, to pomeni vse posle posredovanja v prometu z nepremičnino, pri čemer posamezni posli posredovanja vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročnikom in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je kupoprodajna pogodba za določeno nepremičnino. Za družbo lahko na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi opravljajo posle posredovanja samo nepremičninski posredniki, ki imajo licenco in so vpisani v imenik

nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu. Tako je smiselno, da se pred sklenitvijo pogodbe prepričamo o licenci nepremičninskih posrednikov.

Nepremičninski posrednik je oseba, ki dobi za svoj posel licenco in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov. Pogoji za izdajo licence so:

- najmanj višja strokovna izobrazba,
- opravljen strokovni izpit v skladu z zakonom in
- da ni bil pravnomočno nepogojno obsojen za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na zaporno kazen več kot treh mesecev.

Osnovne storitve nepremičninske družbe so:

- vzpostavljanje stika med naročnikom in tretjo osebo, pri čemer mora postopati v skladu z dobrim strokovnjakom,
- preverjanje dejanskega in pravnega stanja (ogled nepremičnine), lastništva in morebitnih obremenitev (hipoteke ali plombe) ter obe strani o tem obvestiti,
- vodenje evidenc in pošiljanje podatkov Ministrstvu za okolje in prostor,
- preverjanje primernosti tretje osebe in
- potrebna priprava na sklenitev posla.

Dodatne storitve, ki jih opravlja nepremičninska agencija in se plačajo posebej:

- cenitev nepremičnin,
- udeležba pri pogajanjih,
- priprava listin za vpis v zemljiško knjigo,
- hramba dokumentov (originalnih pogodb) in
- hramba denarja (avansa ali are).

Poleg tega nam bo nepremičninska agencija oglaševala nepremičnino, sestavila listine s pomočjo pravnega strokovnjaka, sodelovala pri prevzemu ali izročitvi nepremičnine, svetovala (pravno, davčno in finančno), nudila pomoč pri selitvi, nekatere pa nam lahko izvedejo tudi adaptacije ali novogradnje (Gradiva pri predmetu, 2004). Agencije morajo biti po zakonu zavarovane za odškodnino odgovornosti v znesku najmanj 40 milijonov tolarjev za posamezni primer in ne manj kot 80 milijonov tolarjev za vse zavarovane primere v celem letu. Smiselno je, da vse to preverimo pred sklenitvijo posla.

Nepremičninske agencije lahko pri posredovanju nepremičnine po novem zakonu ZNPosr zahtevajo največ 4 % zneska pogodbene cene, ki se jo lahko deli na dva dela, če se stranki dogovorita za delitev zneska. S pisno pogodbo o posredovanju z nepremičnino se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti skupaj z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročnik pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal znesek za posredovanje, če bo pogodba sklenjena. Pri sklenitvi posla se pri nas običajno podpiše pogodba s strani obeh strank, tako kupca kot prodajalca, agencija pa vsaki obračuna 2 % provizije. S sklenitvijo pogodbe nam agencija ne bo obljubila, da bo pripeljala kupca, temveč da se bo po najboljših močeh trudila, da ga najde. Ob sklenjenem poslu si sme agencija provizijo zaračunati le, če je prodajna pogodba sklenjena s kupcem, ki ga



je ona pripeljala. Nepremičninska agencija mora pri oglaševanju zagotoviti objavo cene, lokacije, velikosti nepremičnine ter sedež nepremičninske agencije. Pomembno je, da vemo, da kontrolo in nadzorstvo nad izvajanjem storitev posredovanja z nepremičninami izvajajo tržni inšpektorji.

### **3. POSTOPKI V ZVEZI Z LOKACIJO**

#### **3.1 Državni in občinski prostorski plani**

V letu 2002 je izšel Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), ki je precej posegel na področje urejanja okolja in v postopek pridobitve lokacijskega dovoljenja. Po novem se tako ne pridobiva več lokacijskega dovoljenja, temveč samo lokacijsko informacijo. V postopku pridobitve lokacijske informacije tako ni potrebno več pridobivati soglasij (elektroenergetsko soglasje, soglasje za vodovodni priključek, soglasje za priključitev kanalizacije, telekomovo soglasje, geološko poročilo itd.), ki se glede na zakonske in podzakonske akte pridobivajo le v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

Občinski lokalni organi, pristojni za urejanje prostora, so dolžni v skladu z Zakonom o urejanju prostora sprejeti izvedbene prostorske akte in lokacijske načrte. Trenutno se še vedno dela v skladu s starimi prostorskimi ureditvenimi pogoji (PUP) in prostorskimi izvedbenimi akti, dokler ne bodo lokalne skupnosti izpolnile zahtev, ki jih določa zakon. Pomembno je, da se v novih prostorskih aktih upoštevajo tista določila, ki so aktualna, črtajo pa tista, ki se ne uporabljajo več. Problem je v nejasni delitvi pristojnosti med lokalnimi in državnimi organi v zvezi z urejanjem prostora.

Glede na namen so prostorski akti dveh vrst: strateški in izvedbeni prostorski akti. Strateški prostorski akti so strategija prostorskega razvoja Slovenije, prostorski red Slovenije, regionalna zasnova prostorskega razvoja in strategija prostorskega razvoja občine. Izvedbeni prostorski akti so državni in občinski lokacijski načrt ter prostorski red občine.

V prejšnjem sistemu je bila vloga občine drugačna kot sedaj. V preteklosti je lahko država delegirala naloge občini. Po novi ustavni ureditvi pa se naloge občini kot temeljni obliki lokalne skupnosti delegira samo preko zakonov. Po ukinitvi družbenega planiranja ostaja vsebina srednjeročnih družbenih planov še naprej v veljavi za prehodno obdobje. Vsebina je za državni prostorski srednjeročni plan prepodrobna, saj je bil državni prostorski plan zamišljen kot strateški dokument za urejanje prostora, ki konkretnije določa le izhodišča za načrtovanje državnih prostorskih ureditev ter nekatere izrecno določene pogoje za prostorsko načrtovanje na lokalni ravni. V skladu z veljavnim ZUreP-1 pa je potrebno pripraviti izvedbene prostorske akte na osnovi strateških aktov. Vpeljati je potrebno prostorske rede in lokacijske načrte, ki so lahko na državnem ali lokalnem nivoju. V ZUreP-1 gre tako za zelo natančno določenost in podrobnejše načrtovanje prostorskih ureditev. To pogosto zahteva spremembe planov vseh vrst skozi dolgotrajne in zamotane postopke.

Enako, s prevelikimi podrobnostmi, velja tudi za pogoje, ki jih ZUreP-1 določa za občinski srednjeročni prostorski plan. Le redko ob pripravi in sprejemanju občinskih izvedbenih prostorskih aktov ni potrebno predhodno spreminjati tudi občinskih lokacijskih načrtov. Vzrok za dolgotrajnost priprave njihovih sprememb pa so tudi nejasna in nepopolna obvezna izhodišča v zvezi s spremembami prostorskih aktov.

Veljavni ZUreP-1 ne določa ločnice med konceptom oziroma strategijo bodočega razvoja v prostoru in med pravnimi obveznostmi, ki izhajajo iz planskih usmeritev. Mešanje pravnih obvez s strategijo prostorskega razvoja povzroča nejasnost pri izvajanju nalog, določenih s prostorskim planom.

Pogosto spreminjanje zasnovanih planov lahko pripelje do nejasnega koncepta in strategije prostorskega razvoja, kar ima za posledico prevlado posameznega interesa zaradi usklajenega razvoja v prostoru.

### **3.2 Pogoji za pridobitev lokacijske informacije**

Lokacijska informacija je dokument, ki povzema zahteve, obveznosti in prepovedi, ki so tako združene na enem mestu in se tičejo posamezne zemljiške parcele oziroma več parcel (MOP, 2005). Skozi spekter urejanja in udejanjanja ustavne pravice do uživanja in pridobivanja lastninske pravice je vsaka zemljiška parcela predmet pravnega urejanja, skozi katerega se zagotavlja njena socialna, ekonomska in gospodarska funkcija. Problem je v tem, ker so zakoni za to uživanje in pridobivanje podani v različnih zakonih in predpisih, zato obstaja možnost, da pride do škodljivih posledic na osnovi spregleda posameznega predpisa.

Tako je namen lokacijske informacije, da na enem mestu združi in posreduje vse relevantne javnopravne predpise, ki jih morajo pri svojem razpolaganju z nepremičninami upoštevati investitorji in na katere morajo biti pozorne stranke v pravnem prometu in razpolaganju z nepremičninami. S tem je povečana pravna in investicijska varnost, saj ima investitor oziroma stranka na razpolago vse relevantne predpise, ki zadevajo posamezno nepremičnino. Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence, kar predstavlja še dodaten element varnosti in pomeni, da se vsa v njej potrjena dejstva štejejo za dokazana. Lokacijska informacija ni odločba, saj se z njo nikakor ne odloča o kaki obveznosti, pravici ali pravni koristi fizične ali pravne osebe. Lokacijska informacija je listina, ki jo je mogoče samostojno uporabljati kot dokazno sredstvo v upravnih postopkih. Ker lokacijska informacija ni odločba, na njeno izdajo ni pritožb in udeleževanja strank v vsebinskem smislu, kar veliko pripomore k skrajšanju postopkov.

Lokacijsko informacijo izda za urejanje prostora pristojen občinski upravni organ tiste občine, v kateri leži zemljišče. Izdana je na posebnem obrazcu. Lokacijska informacija je predmet poizvedovanja zainteresiranega investitorja oziroma druge pravne ali fizične osebe.

Podrobneje jo urejajo:

- ustrezne določbe Zakona o splošnem upravnem postopku ZUP,
- Zakon o urejanju prostora ZUreP-1 (80. člen) in
- Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje.

Zahteva za lokacijsko informacijo mora vsebovati:

- osebno ime, firmo oziroma ime vložnika oziroma navedbo zastopnika ali pooblaščenca,
- prebivališče (naslov) oziroma sedež vložnika oziroma njegovega zastopnika ali pooblaščenca,
- navedbo organa, kateremu se pošilja,
- številko zemljiške parcele ter navedbo katastrske občine, v kateri se parcela nahaja; če pa je parcel več in se nahajajo v več katastrskih občinah, pa navedbo številke parcel po posameznih katastrskih občinah in
- navedbo namena, za katerega se lokacijsko informacijo potrebuje; to omogoča občinskemu upravnemu organu, da izbere primerno vrsto lokacijske informacije, ki naj se izda ter da navaja zgolj tista dejstva, ki so relevantna glede na izraženi namen.

Če vlagatelj razpolaga s čim novejšo kopijo iz zemljiškega katastra, je smiselno, da jo posreduje skupaj z vlogo, saj s tem olajša delo občinskemu organu v postopku urbanistične identifikacije zemljiške parcele in s tem skrajša postopek. Če želi vlagatelj kot prilogo k lokacijski informaciji prejeti tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta, mora to v vlogi posebej navesti (MOP, 2005). Če vloga ne vsebuje vseh zahtevanih podatkov, bo občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora, vložnika pozval, da dopolni vlogo in mu določil rok, v katerem mora to storiti. To bo storil v roku pet dni od prejema vloge. Če vlagatelj v določenem roku vloge ne bo dopolnil, jo bo organ zavrgel.

V tretjem odstavku 80. člena Zakona o urejanju prostora je določeno, da lokacijska informacija vsebuje glede na izraženi namen podatke o namenski rabi prostora, lokacijske in druge pogoje. To so pogoji, ki jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti, ter podatki o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. Na zahtevo vlagatelja pa se lahko lokacijski informaciji priloži tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta (MOP, 2005).

Lokacijska informacija vsebuje:

1. podatek o namenski rabi prostora, ki jo trenutno še določajo prostorske sestavine občinskih planov kot strateški prostorski akt občine; ta podatek bo v bodoče vsebovan v prostorskem redu občine;
2. lokacijske pogoje, kot jih določajo izvedbeni prostorski akti občine; to so trenutno prostorski ureditveni pogoji, zazidalni načrti, lokacijski načrti in ureditveni načrti, v prihodnje pa bodo vsebovani v prostorskem redu posamezne občine ter v občinskih lokacijskih načrtih. Gre za naslednje podatke: podatki o varovanju in omejitvah, navedbe dopustnih dejavnosti,

dopustnih objektov glede na namembnost ter dopustnih gradenj oziroma drugih del in meril za graditev objektov in izvedbo drugih del. kamor sodijo: funkcionalna merila in pogoji, merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznosti priključevanja na objekte in omrežja gospodarske javne infrastrukture;

3. podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih, ki so vsebovani že v samem prostorskem aktu. Gre za režime, ki jih vzpostavljajo posebni predpisi, kot so vladne uredbe in občinski odloki oziroma drugi pravni akti o vpisu v posamezne registre;
4. podatki o prostorskih ukrepih ter vrstah prepovedi iz prostorskih ukrepov, ki veljajo na določenem območju; to so prostorski ukrepi, kot jih določa Zakon o urejanju prostora in ki so na določenem območju uveljavljeni bodisi z uredbo vlade oziroma z občinskim odlokom; to je zakonita predkupna pravica občine, začasni ukrepi za zavarovanje, komasacija itd.

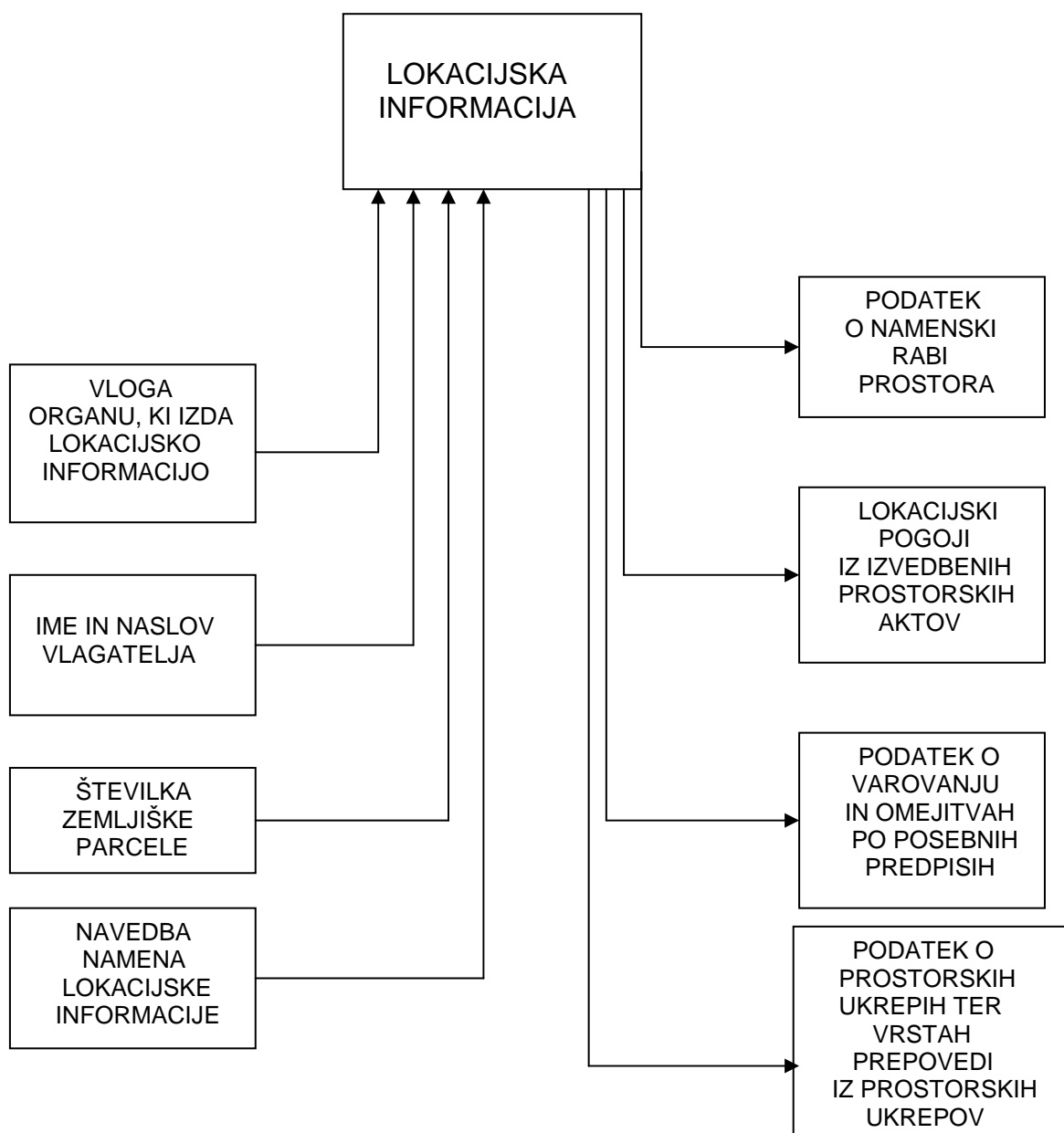


Diagram 3: Vhodni in izhodni podatki lokacijske informacije

Poleg navedenih vsebinskih podatkov pa vsebuje lokacijska informacija tudi sklop opozoril oziroma podatkov, ki so prav tako pomembni za stranko:

- podatek o morebitnem spreminjanju in dopolnjevanju prostorskih aktov oziroma o novih prostorskih aktih,
- opozorilo glede gradnje enostavnih objektov,
- priporočilo glede hrambe lokacijske informacije,
- opozorilo glede veljavnosti lokacijske informacije in
- podatek o prilogi lokacijske informacije.

Za lokacijsko informacijo je značilno, da nima enotne oblike in tudi ne vsebuje vedno istih podatkov. V predpisih so navedeni podatki, ki jih je možno pridobiti z lokacijsko informacijo. Glede na številne možne uporabe lokacijske informacije ter velik obseg podatkov, ki jih ta lahko vsebuje, pa seveda ni smiselno, da bi se v vsaki lokacijski informaciji navajali vsi možni podatki. Predpisane so tri vrste lokacijskih informacij, ki se razlikujejo glede na nabor podatkov, ki se v njih navajajo:

- lokacijska informacija za namen gradnje objektov oziroma izvajanja del na zemljiščih ali objektih,
- lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami in
- lokacijska informacija za namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

Lokacijska informacija vsebuje podatke, ki so zapisani v javnopravnih predpisih ali režimih. Vsebina posamezne lokacijske informacije je tako najprej pogojena z njeno vrsto, nadalje pa s tem, kateri podatki so za konkreten namen sploh relevantni in katere od teh podatkov predpisi sploh vsebujejo. Režimi, ki nastajajo na podlagi civilnih oziroma avtonomnih razmerij, so za namene, za katere se zahteva lokacijsko informacijo, povsem nepomembni. Podatki o lastništvu in drugih stvarnih pravicah se v lokacijski informaciji ne navajajo. Ti podatki se pridobijo iz zemljiške knjige po predhodni vlogi vložnika.

### **3.3 Postopki in omejitve za pridobitev lokacijske informacije**

Ker je lokacijska informacija potrjeno iz uradne evidence, je skladno s 180a. členom Zakona o splošnem upravnem postopku rok za izdajo 15 dni. Če občinski upravni organ ne izda lokacijske informacije v tem roku, se šteje, da je zahtevo zavrnil, zoper to pa je možna pritožba. Potrebno je poudariti, da takšna zavrnitev ne pomeni, da nameravanega objekta ni možno postaviti oziroma da izvedba nameravanih del ni dopustna (MOP, 2005). Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence, kar ni upravni akt in se z njo o ničemer ne odloča. Vloga za izdajo lokacijske informacije ne pomeni zahteve po dovolitvi postavitve objekta ali izvedbe del, temveč samo zahtevo za izdajo potrdila o določenih dejstvih. Tako tudi zavrnitev zahteve ne pomeni, da se vlagatelju prepoveduje postavitve objekta ali izvedba del, ampak da se mu zavrača izdaja potrdila. Z zavrnitvijo izdaje lokacijske informacije je zavrnjena tako edina pravica ali pravna korist stranke do izdaje potrdila. To torej ni pravica do postavitve ali prepovedi postavitve objekta ali izvedbe del, ampak pravica stranke do izdaje potrdila. Zato se mora tudi pritožba na tako zavrnitev nanašati zgolj na izdajo potrdila in ne na dovoljenje za postavitve objekta.

Postopek v zvezi s pritožbo na neizdano lokacijsko informacijo se začne z vlogo na prvostopenjski upravni organ občine, ki je izdajo lokacijske informacije zavrnil. Vloga se takoj po prejemu posreduje drugostopenjskemu organu občine, ki je v konkretnem primeru župan. Drugostopenjski organ zahteva od prvostopenjskega podatke o poteku postopka in razloge za zavrnitev lokacijske informacije oziroma za zamudo izdaje. Če lokacijska informacija ni bila pravočasno izdana iz

upravičenih razlogov oziroma razlogov, ki so na strani stranke, bo župan podaljšal rok za njeno izdajo za toliko časa, kolikor je trajal razlog za zamudo, vendar ne za več kot en mesec. V primeru, da razlogi za zamudo niso upravičeni, pa bo župan prvostopenjskemu organu naložil, da pripravi lokacijsko informacijo in mu jo v določenem roku posreduje. Župan bo nato sam izdal lokacijsko informacijo.

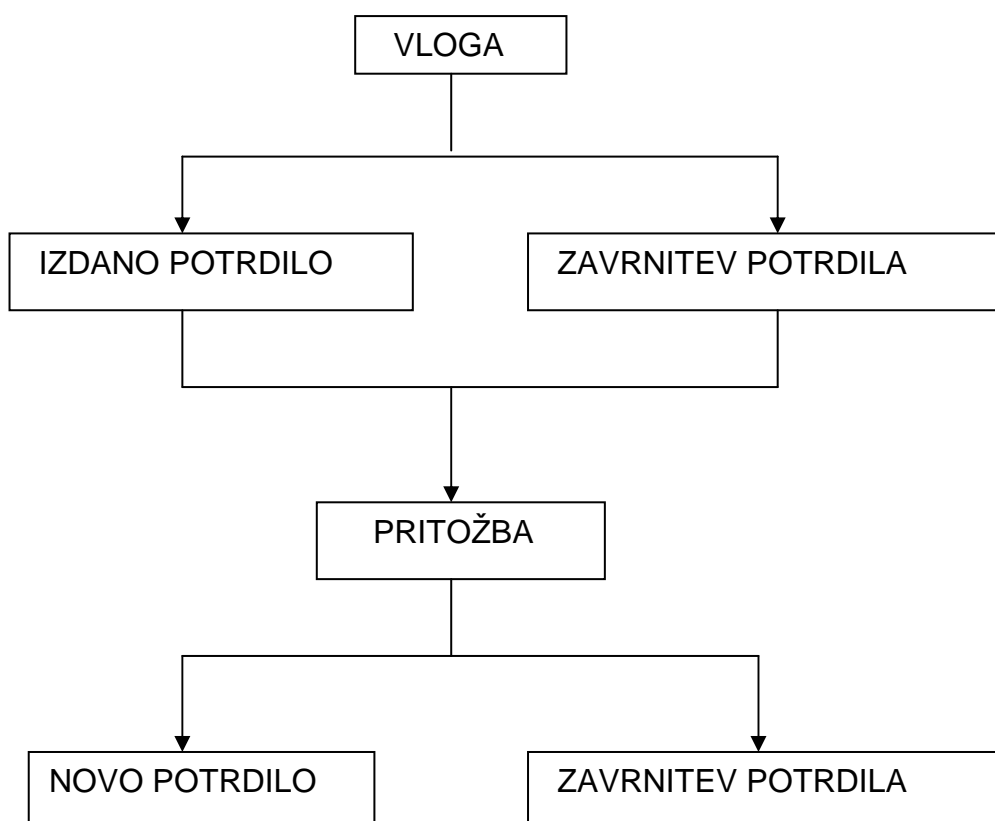


Diagram 4: Postopek do pridobitve lokacijske informacije

Ker lokacijska informacija odraža stanje v prostorskih aktih, mora vsebovati tudi podatke o morebitnih spremembah prostorskih aktov na predmetnem področju, saj se lahko zgodi, da novi prostorski ureditveni plani za investitorja ne bodo več ugodni. Če lokacijska informacija opozoril ne vsebuje, ima investitor pravico do povrnitve škode, ki bi mu nastala zaradi zaupanja vanjo. Pri uveljavljanju škode mora dokazati:

- da je naročil izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja največ en mesec po izdaji lokacijske informacije in
- da je prišlo do spremembe izvedenega prostorskega akta v največ šestih mesecih od izdaje ali pa je bil sprejet nov izvedeni prostorski akt v enem letu od izdaje lokacijske informacije.

V takem primeru je zavezanec za povrnitev škode občina, če je izvedbeni prostorski akt sprejel občinski svet, oziroma država, če je izvedbeni prostorski akt sprejel njen organ, pred začetkom njegove priprave pa občini ni sporočil, da se pripravljajo spremembe oziroma nov izvedbeni prostorski akt. V primeru napak v lokacijski informaciji ima investitor pravico do povrnitve škode, ki bi nastala z zaupanjem v uradni dokument z napako, ki jo je napravil uradni uslužbenec.

Lokacijska informacija nima določenega roka, po katerem preneha veljati. Zakon predpisuje, da velja vse do uveljavitve spremembe prostorskega ureditvenega akta, iz katerega informacija tudi izhaja.

## **4. VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO**

### **4.1 Značilnosti zemljiške knjige**

#### **4.1.1 Zemljiška knjiga**

Zemljiška knjiga je za moderna pravna razmerja zelo pomembna. Pri prehajanju premoženja od lastnika do lastnika se s tem kaže posestno stanje pravega lastnika, pri nepremičninah pa je drugače, ker na zunaj ni opaziti kake spremembe posestnega stanja. Pri posredovanju z nepremičninami je velika nevarnost, da se ista prodaja dvema ali več osebam hkrati. Zaradi zaščite pravnega prometa z nepremičninami so morali ustanoviti javne knjige, kjer so bile nepremičnine popisane po njihovih lastnikih, kasneje pa tudi po njihovih naravnih lastnostih (Dmitrovič, 1990, str. 19). Iz tega se je nato razvila zemljiška knjiga.

Glavna funkcija zemljiške knjige je evidentiranje in objava, ki je na razpolago vsakomur. Podatki v njej so namenjeni predvsem pravnemu prometu z nepremičninami. Za razliko od katastra jo vodi okrajno sodišče, na področju katerega leži nepremičnina. Za izpisek iz zemljiške knjige se torej zaprosi na okrajnem sodišču, podatki izpiska pa zajemajo pravno stanje oziroma vse pravice in obveznosti do lastnika ali drugih pravnih ali fizičnih oseb. V zemljiški knjigi se lahko dobi podatke v zvezi s posamezno parcelo in njenim lastnikom, kot so omejitve, prepoved, zaznamba, predznamba, obremenitev, služnost, odkupna pravica itd.

#### **4.1.2 Zemljiški kataster**

Kataster je podlaga vsaki zemljiški knjigi. Pri nas je bil urejen z zakonom iz leta 1929 in pravilnikom iz leta 1930. Vsebuje podatke o dejanskih ali objektivnih razmerah zemljišča, to je površinah, kulturi, kakovosti in lastnini zemljišč, ki ležijo v območju posamezne občine. Osnovna enota posameznega katastra je parcela. Parcela je del površine zemlje, ki ima enako kulturo in pripada istemu lastniku. Pomemben del zemljiškega katastra je katastrski načrt (mapa), to je načrt vseh parcel, ki ležijo v temeljni teritorialni katastrski enoti, ki se imenuje katastrska občina (k. o.). Kopije tega načrta dobi vsaka občina in tudi zemljiška knjiga.



Posesni list je seznam istemu posestniku pripadajočih parcel, ki ležijo v teritorialni katastrski enoti. Ozemlje vsakega zemljiškoknjižnega sodišča se deli na katastrske občine, vsaka k. o. pa je sestavljena iz parcel, ki so označene s številkami. Kataster in knjižno sodišče se morata medsebojno obveščati o vseh vpisanih spremembah.

Kadar nastanejo nesoglasja, se mora opraviti popravljalni postopek. V popravljalnem postopku je treba omeniti:

- popravo zarisa mejne črte,
- popravo meje po mapi in
- vse ostale spremembe meje.

Poprava zarisa mejne črte je opravljena samo takrat, kadar ugotovi občinski geodetski organ s svojimi tehničnimi pripomočki na terenu ugotovi, da je meja v naravi sicer pravilna in med strankami nesporna, da pa je zaradi prvotno ali naknadno napačnega znamenja, kartiranja ali računanja površine napačno vrisana v katastrsko mapo.

Poprava meje po mapi se izvede na podlagi sporazuma strank glede meje v naravi, kakor jo kaže zaris v mapi, potem ko jim je ta zaris predložil geodet v naravi.

Vse druge spremembe meje pa slonijo na materialnopravnih temeljih. To so dvostranski pravni posli med strankami, ki so taki po volji zakona ali pa temeljijo na odločbah sodišč ali drugih državnih organov.

Občinski geodetski organ je dolžan posredovati zemljiški knjigi vse spremembe do 15. februarja leta, ki sledi letu, v katerem je sprememba prijavljena oziroma vložena zahteva za spremembo. Spremembe se vpišejo glede:

- vrste rabe in katastrskega razreda zemljišča,
- posestne meje in površine parcele, ki so nastale zaradi parcelacije zemljišč in
- lastnika oziroma uporabnika zemljišča.

Ravno tako so sodišča dolžna obveščati občinske geodetske organe o vpisih, ki so jih opravila v zemljiški knjigi na podlagi naznanil občinskega geodetskega organa sodišču.

Razlika med katastrom in zemljiško knjigo se zdi majhna, ker gre pri obeh za evidentiranje nepremičnin, pa vendar je velika. Za zemljiški kataster je značilno, da se tiče lastnosti nepremičnine, kot so oblika, lega, vrsta rabe, katastrski razred, katastrski dohodek, rodovitnost itd. Zemljiški kataster vodi organ za geodetske zadeve na upravni enoti. Zemljiški kataster je evidenca nepremičnin, iz katere izvemo podatke o nepremičnini, in sicer lego, velikost, namen (stavbišče, njiva, sadovnjak, dvorišče, gozd ...). Izpisek iz zemljiškega katastra se imenuje mapna kopija in vsebuje tloris parcele, parcelno številko, vrsto rabe in velikost. Na drugi strani pa zemljiška knjiga predstavlja pravno evidenco nepremičnin.

### **4.1.3 Sestava zemljiške knjige**

Okrajna sodišča imajo v svojih enotah oddelke, imenovane zemljiška knjiga. V teh oddelkih vodijo knjige, v katere vpisujejo v splošnem vse nepremičnine, stvari in tiste pravice, ki so enake nepremičnim stvarim, ali splošno povedano: stavbe, parcele, lastnike, upnike ter pravice in omejitve lastnikov in upnikov in uporabnikov. Tem knjigam pravimo zemljiška knjiga. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige in zbirke listin.

Glavna knjiga se vodi ločeno za posamezne katastrske občine (ZZK-1). V glavno knjigo, ki je vezana in šteje večinoma po več zvezkov, so vpisana zemljišča, ki ležijo v isti katastrski občini, ter pravice in pravna dejstva, ki se tičejo teh zemljišč. V glavni knjigi so vpisana zemljišča, razvrščena po njihovih vložkih.

## **4.2 Možni postopki z zemljiško knjigo**

### **4.2.1 Vknjižbe**

Vknjižbe so vpisi, ki imajo za posledico brezpogojno pridobitev, prenos, omejitev ali prenehanje zemljiškooknjižnih pravic. Vpisi, ki imajo za posledico pridobitev, prenos ali omejitev zemljiškooknjižnih pravic, so vknjižbe. Vpisi, ki imajo za posledico prenehanje zemljiškooknjižnih pravic, so izbrisi.

Vknjižba se dovoli le, če se predloži listina, ki izpolnjuje splošne pogoje in nadaljnje posebne pogoje. Listina je lahko javna ali privatna. Javne so sodba sodišča, ki pravnomočno prisoja kako stvarno pravico, sodna poravnava, pravnomočni sklep o dedovanju, odločbe upravnih organov itd. Na privatni listini mora biti podpis tistega, ki dovoljuje vknjižbo oziroma zoper katerega se opravi vpis, overjen po sodišču. Zasebna listina mora imeti tudi izrecno izjavo tistega, zoper katerega naj se opravi vknjižba. V vsaki listini mora biti natančno označeno zemljišče ali pravica, glede katere naj se opravi vknjižba.

### **4.2.2 Predznambe**

Predznambe so vpisi, ki imajo za posledico pridobitev, prenos, omejitev ali prenehanje zemljiškooknjižnih pravic le ob pogoju, da se naknadno upravičijo (pogojni vpis).

Predznanba varuje upravičencu vrstni red, da ga nihče ne prehti na pravici. Predznanba ima za posledico pridobitev, prenos, omejitev ali prenehanje zemljiškooknjižne pravice le ob pogoju naknadne upravičenosti. Če prenotant predznanbo upraviči, to je naknadno izkaže okoliščine, ki upravičujejo obstoj predznanbovalne zemljiškooknjižne pravice, postane ta nepogojna, in sicer z učinkom od dneva vlozene prošnje za predznanbo. Predznanba se dovoli, če se predloži zasebna listina, ki ustreza vsaj splošnim pogojem. Predznanba se lahko upraviči na dva načina. Prvi način je, da prenotant predloži zemljiškooknjižnemu sodišču za vknjižbo sposobno izjavo tistega, zoper katerega je bila predznanba izposlovana. Drugi način je, da prenotant nasprotnika toži na opravičbo

predznambe. Tožba na opravičbo predznambe se mora vložiti v roku, ki se navede v sklepu, s katerim se dovoli predznamba. Predznamba se dovoli tudi na podlagi javnih listin. Take javne listine so poleg nepravnomočnih sodb, s katerimi se dovoljuje predznamba kot zavarovanje, tudi zahteve državnih organov, ki so po posebnih predpisih upravičeni, da odredijo zavarovanje zahtevkov države iz posebnih fondov ali povračila škode, ki bi nastala zaradi nepravilnega upravljanja premoženja, za katero skrbi družba.

### **4.2.3 Zaznambe**

Zaznambe so vpisi, ki se ne tičejo pridobitve, prenosa, omejitve ali prenehanja zemljiškopravnih pravic. Z zaznambami se poočitujejo osebna razmerja, zlasti utesnitve glede upravljanja premoženja oziroma omejitve poslovne sposobnosti in splošne razpolagalne, npr. zaznambe nedoletnosti, postavitve pod skrbništvo, podaljšanje roditeljskih pravic itd. Dejstvo, ki je z zaznambo vpisano, ima pravne učinke ne glede na zaznambo. Zaznamba ima smisel, da se ne more nihče, ki doseže vpis v določenem zemljiškopravnem vložku, sklicevati, da mu to dejstvo ni bilo znano, in da mora sodišče to dejstvo uradno upoštevati. Z zaznambo se ustanovljajo tudi določeni pravni učinki. To so zaznambe konstitutivne narave, kot so npr. sprememba osebnega imena, prisilna dražba, dražbeni narok, nameravani odpis sestavnih delov zemljiškopravnega telesa, skupna hipoteka, odpoved hipotekarne terjatve, opravičbo predznambe itd. Če nekdo želi, da na določenem zemljišču doseže določeno predpravico v zvezi z lastnino ali zastavo, se lahko opravi zaznamba v zemljiški knjigi. Učinek te zaznambe je v tem, da zasnuje od trenutka vloženega prošnje za zaznambo vrstni red glede tistih pravic, ki se vpišejo. Zaznamba se dovoli le in izključno na prošnjo lastnika vknjižene pravice ali njegovega izrecnega pooblaščenca za to.

Zaznamba vrstnega reda se lahko izposluje v primerih, ko hoče lastnik svoje zemljišče odsvojiti ali dati zastavno pravico za dolg, in v primeru, ko hipotekarni upnik želi odstopiti ali izbrisati svojo terjatev.

Vknjižbe in predznambe se tičejo zemljiškopravnih pravic in morajo biti po svojem temelju nedvomno izkazane. Zato se vknjižbe in predznambe dovolijo le na podlagi zemljiškopravnih listin. Zaznamba pa se tiče pravno relevantnega dejstva, ki je lahko evidentirano in se dovoli tudi brez listine (zaznamba vloženega pritožbe zoper zemljiškopravni sklep), ali pa je dejstvo, ki se vpiše (mladoletnost, postavitve pod skrbništvo), dokazano.

### **4.2.4 Poočitbe**

Poočitbe v zemljiški knjigi so predvsem:

- poočitbe sprememb v vsebini popisanege lista, odpis parcel v drug vložek;
- poočitbe v vložku službečega zemljišča vknjižene zemljiške služnosti v vložku gospodujočega zemljišča;
- poočitbe v bremenskem listu vknjiženih in vsakega lastnika, ki se tičejo utesnitve glede razpolaganja z zemljiškopravnim telesom;

- poočitbe vseh sprememb, ki se nanašajo na napis in prvi oddelek popisnega lista. To so spremembe kultur in površin, poprave zarisa mejnih črt, delitve in prepisi parcel;
- poočitbe s plombami;
- poočitbe solastninskih deležev;
- poočitbe zneska hipotek in najvišjega zneska maksimalnih hipotek.

### **4.3 Pogoji za vpis v zemljiško knjigo**

Tujci lahko na podlagi 68. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS št. 33/91, 42/97, 66/2000 in 24/2003) pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo je ratificiral državni zbor. Do vstopa Slovenije v EU so morali vsi tujci, ki so želeli opraviti nakup nepremičnine v Sloveniji, izpolnjevati dva pogoja: triletno bivanje v Sloveniji in pridobitev upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti. Za državljane držav članic EU je prvi pogoj prenehal veljati že z začetkom veljavnosti Pridružitvenega sporazuma 1. 2. 2003. Od pristopa Slovenije k EU pa jim ni več potrebno pridobiti niti upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti. Tako državljani držav članic EU po 1. 5. 2004 lahko pridobivajo nepremičnine pod enakimi pogoji kot državljani Slovenije. Za ostale tujce, ki niso državljani držav članic EU, pa omejitve pri nakupu nepremičnin obstajajo.

Za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo je potrebno pri pristojnem okrajnem sodišču, kjer nepremičnina leži, vložiti zemljiškoknjižni predlog. Zemljiškoknjižni predlog mora vsebovati podatke o predlagatelju, podatke o vrsti vpisa oziroma vrsti pravice, ki se vpisuje, identifikacijske podatke nepremičnine, podatke o vložku ali podvložku. Predlog za zemljiškoknjižni vložek lahko da tudi zastopnik, ki ga lastnik pooblasti. Zemljiškoknjižnemu predlogu morajo biti priložene listine, ki so podlaga za vpis stvarne ali služnostne pravice. Če gre za lastniško pravico, je potrebno predlogu priložiti originalno kupoprodajno pogodbo, ki mora biti overjena pri notarju in potrjena s strani upravne enote, da je bil plačan davek na promet z nepremičninami. Pri vpisu nepremičnine je pomembno, da se v obliki ulomka vpiše delež, do katerega je novi lastnik upravičen.

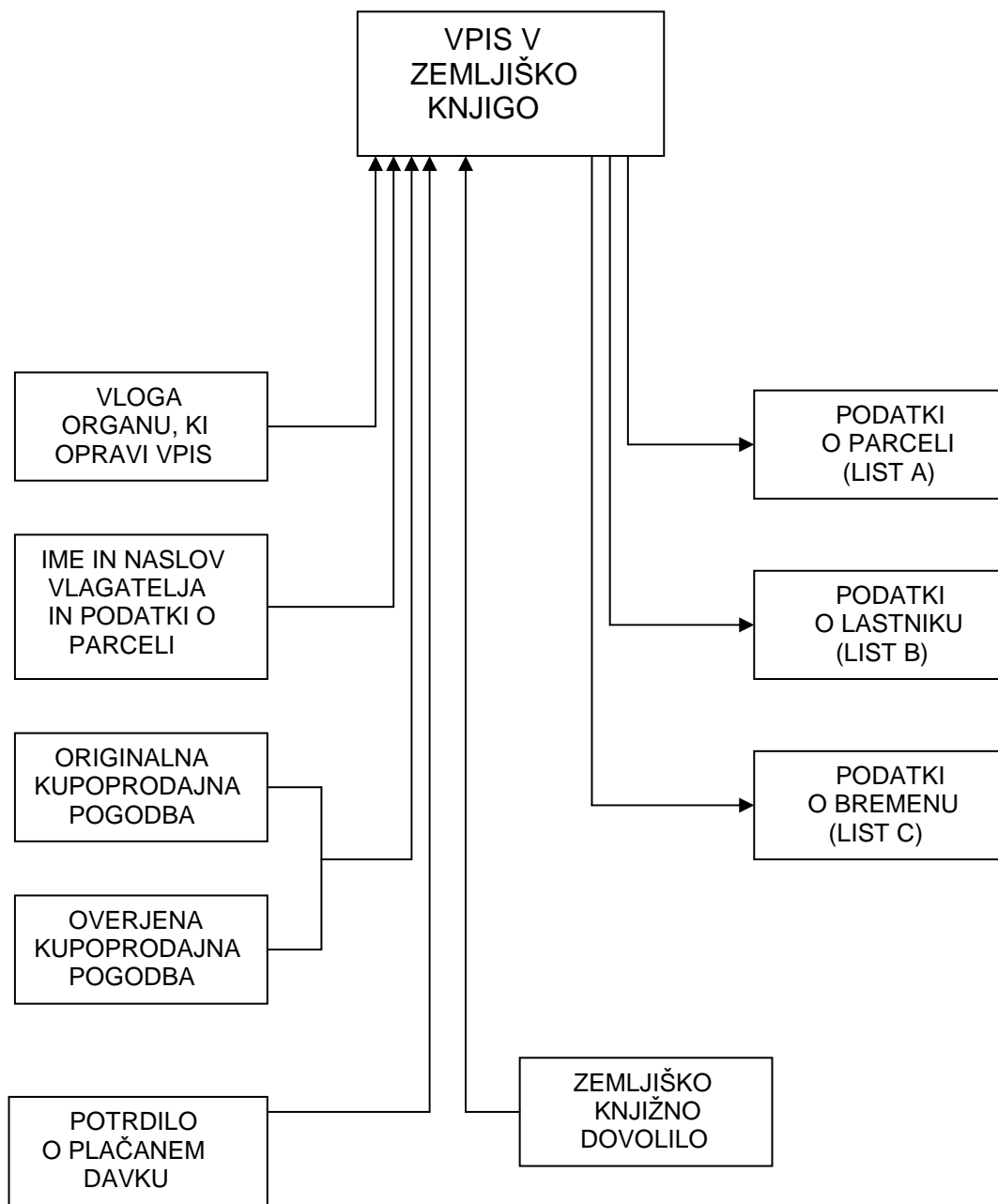


Diagram 5: Dokumenti za vpis v zemljiško knjigo

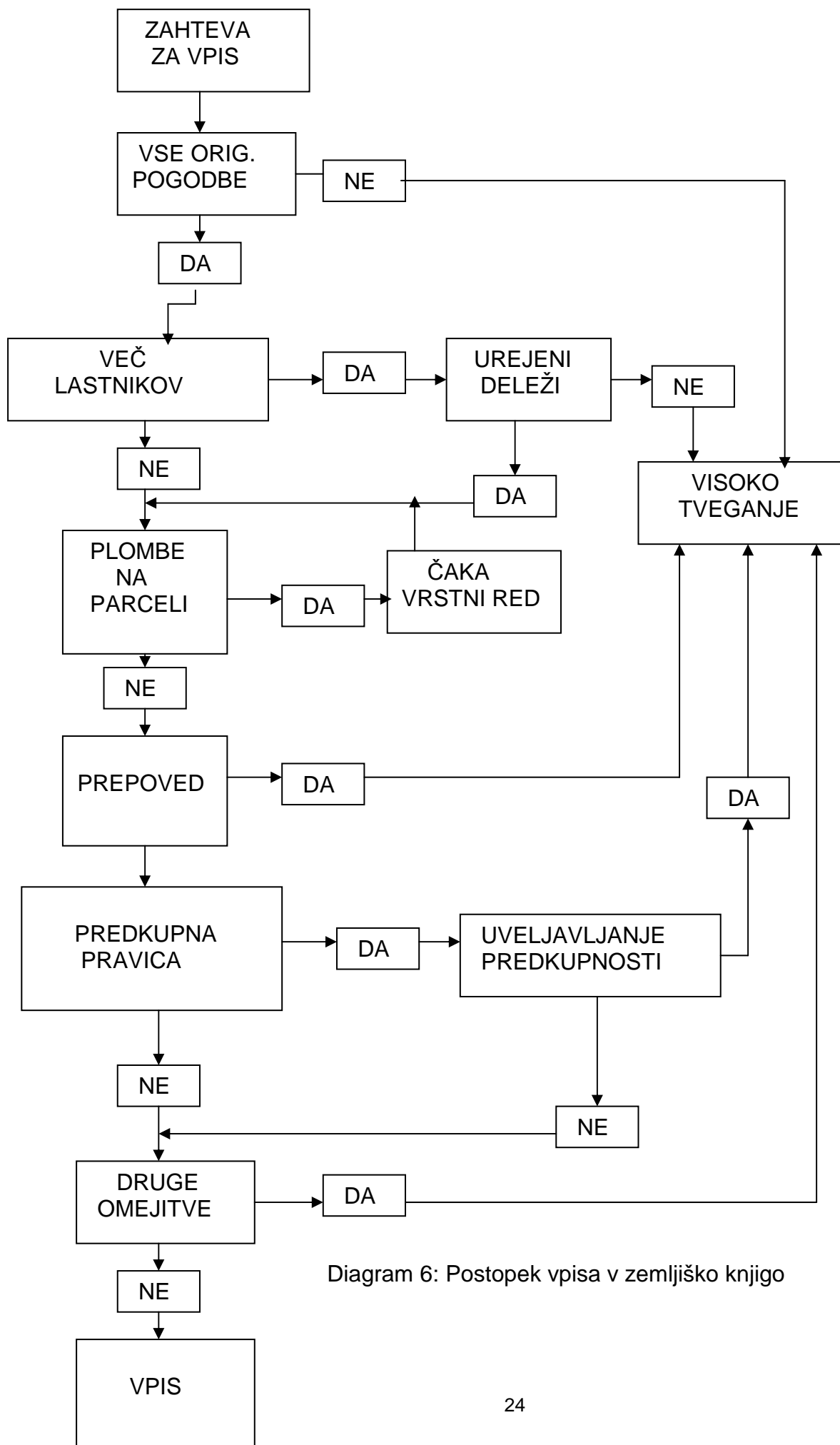


Diagram 6: Postopek vpisa v zemljiško knjigo

Postopek vknjižbe lastninske ali služnostne pravice v zemljiško knjigo je relativno enostaven, če obstajajo vse originalne listine, ki so zahtevane ob predlogu za vpis v zemljiško knjigo. Postopki za vpis stvarne ali služnostne pravice na nepremičnini so sicer dolgotrajni, vendar pa ne vplivajo v veliki meri na nadaljnje izvajanje postopkov pridobivanja nepremičnine. Večji problem nastane takrat, ko ne obstajajo vse listine, ki so potrebne za vknjižbo lastninske pravice. V takem primeru obstajata možnost postopka obnove listine, ki ju določa 234. člen Zakona o zemljiški knjigi. Gre za pogojni vpis ali predznambo v zemljiško knjigo.

Primer je rešljiv, če obstajajo kopije originalnih listin, ki jih predlagatelj vloži okrajnemu sodišču, v katerem leži parcela. Sodišče razglasi kopijo listine za veljavno in to objavi v uradnem listu. Če ni nobenega ugovora, se lahko postopek vpisa izvede po postopku predznambe.

#### **4.4 Vsebina vpisa v zemljiško knjigo**

V zemljiško knjigo se vpisujejo le stvarne pravice in bremena, ki so vezana na nepremičnino. V zakonu o zemljiški knjigi je izrecno navedeno, da so lahko predmet vknjižbe in predznambe le stvarne pravice (lastnina, pravica uporabe itd.), stvarna bremena (hišne služnosti), odkupna in predkupna pravica ter rabokupna pravica (najem in zakup). Poleg navedenih pravic je lahko predmet vpisa tudi gradbena pravica uporabe stavbnega zemljišča, na katerem stoji zgradba. Odkupna pravica, predkupna pravica in pravica uporabe niso stvarne, temveč obligacijske pravice, vendar z vpisom v zemljiško knjigo dobijo značaj stvarnih pravic, ker učinkujejo proti vsem osebam enako kot stvarne pravice.

Lastninska pravica opredeljuje lastnika nepremičnine. Lastnik nepremičnine je lahko ena ali več oseb (solastniki). Če je več lastnikov, se lastninska pravica vpiše po deležih. Če se želi dobiti lastnino posameznih sestavnih delov (parcel) zemljiškoknjižnega vložka, se mora posamezen del izločiti v posebno zemljiškoknjižno telo. Deleži posameznih solastnikov se lahko v celoti prenesejo, medtem ko je izločitev in prenos posameznih delov od solastninskega deleža možen, če je možno ta del določiti glede na celoto (na primer  $\frac{1}{4}$ ) in se novi lastnik lahko vpiše le kot solastnik tega dela pri celoti. V nasprotnem primeru se mora deliti solastniške deleže ter odpreti posebno zemljiškoknjižno telo, kjer bi se postopek vknjižbe izpeljal enako kot pri pridobitvi lastnine na posameznih delih zemljiškoknjižnega vložka.

Služnostna pravica se šteje med breme in je zaželeno, da se vpiše vsebina in obseg pravic kolikor mogoče določeno. Služnost in realno breme se morata natančno opisati, vendar pa ni potrebno navajati denarne vrednosti. Tako se na primer za služnost poti, ki poteka po določenem zemljišču, vpiše: vsakokratni lastnik parcelne številke 322 ima služnostno pravico poti – vožnje z vozom v širini treh metrov – na južni strani parcele številka 321 itd. Tak in podobni bremenski vpisi se vpišejo v bremenski list C.

Zastavna pravica pomeni za razliko od služnostne pravice denarni znesek, ki je predmet zavarovanja z zastavo in se mora točno navesti skupaj z obrestmi. Če se z zastavno pravico zavaruje terjatve, ki bi utegnile nastati iz dovoljenega posojila,

je potrebno navesti v listini, na podlagi katere se opravi vpis, najvišji znesek, ki ga sme doseči posojilo. Če pa ta znesek ni določen v listini, mora biti označen v prošnji za vpis v zemljiško knjigo. Oseba, zoper katero je vpis izposlovan, lahko vložiti v določenem roku pritožbo, če je znesek, ki naj se vpiše, prevelik. O taki pritožbi odloča sodišče, ki je dovolilo vpis, ko zasliši stranke in določi znesek v sporazumu s strankami ali po lastnem preudarku. Zastavno pravico je mogoče vpisati le za celotno zemljiškooknjižno telo, nikakor pa ne na posamezne sestavne dele zemljiškooknjižnega telesa (npr. samo na eno parcelo od več parcel, ki sestavljajo zemljiškooknjižno telo). To je posledica načela, da se z zemljiškooknjižnim telesom postopa kot z eno pravno celoto. Izjemoma se lahko vpiše zastavna pravica na določenem delu zemljiškooknjižnega telesa le takrat, ko je vpisana lastnina glede istega zemljiškooknjižnega telesa za več oseb (na solastninski delež). Zastavna pravica se sme vpisati za isto terjatev nerazdelno na dve ali več zemljiškooknjižnih teles. V takem primeru je upnik upravičen zahtevati, da se plača vsa terjatev iz vsakega posameznega zemljiškooknjižnega telesa. Zastavna pravica, pridobljena za terjatev, velja tudi za pravnice in izvršilne stroške.

Odkupna pravica, predkupna pravica in pravica uporabe se vpisujejo v zemljiško knjigo in zanje ni potrebno navajati vsote za zavarovanje povračila škode, ker se višina škode ugotavlja po predpisih civilnega (odškodninskega) prava v posebni pravdi.

## 4.5 Načela zemljiške knjige

Temeljna načela v zemljiškooknjižnem poslovanju so:

- vpisno načelo,
- legalitetno načelo,
- načelo vrstnega reda,
- načelo javnosti,
- načelo preglednosti in
- načelo dispozicije strank.

Vpisno načelo pomeni, da se zemljiškooknjižne pravice pridobivajo, prenašajo, omejujejo ali izgubijo samo z vpisom v zemljiško knjigo. Kar ni vpisano v zemljiški knjigi, ne velja. Je eno najvažnejših načel, na katerem temelji zemljiška knjiga. Vendar ne velja absolutno, temveč obstaja mnogo izjem. To načelo velja, če gre za pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom, ne velja pa, ko gre za drug način pridobitve po dedovanju. Vpis v zemljiški knjigi je zakonski način pridobitve, prenosa in ukinitve stvarnih pravic pri nepremičninah. Po pravnih pravilih in veljavni zakonodaji je za pridobitev pravic pri nepremičnini treba imeti pravni temelj. Napačen vpis ali vpis brez pravnega temelja se vedno lahko črta na zahtevo pooblaščenih oseb.

Legalitetno načelo pomeni, da se dovoli zemljiškooknjižni vpis šele potem, ko se ugotovi, da so dani pogoji za veljavnost vpisa. To načelo naj zagotovi pravilnost vpisov oziroma zemljiške knjige. Da je vpis veljaven, morajo biti izpolnjeni pogoji:

- da iz zemljiške knjige ne izhaja kaka ovira za zaproseni vpis,



- da zoper tistega, ki se ga vpis tiče, ni vpisana kaka subjektivna ali objektivna omejitev ali prepoved omejitve in odtujitve,
- da je prošnja utemeljena v vsebini predloženih listin in
- da imajo listine obliko, ki se zahteva za posamezen vpis.

Načelo vrstnega reda upošteva vrstni red po trenutku, ko je predlog za vpis prispel k sodišču. Ta trenutek se mora označiti na vlogi natančno po letu, mesecu, dnevu, uri in minuti. Podatek z letom, mesecem in dnevom se navede tudi v vpisu v glavno zemljiško knjigo. Sočasno dospеле vloge imajo enak vrstni red. V zemljiško knjigo se lahko vpišejo pravice na osnovi sočasno dospelih vlog, če se medsebojno ne izključujejo. Vrstni red pravic, vknjiženih na zemljiškoknjižnem vložku, se ravna po mestu, na katerem so te pravice v zemljiški knjigi vpisane, za mesto pa ni odločilen čas vpisa, temveč trenutek, ko je prispela vloga na sodišče. Pravica, ki je bila prej vknjižena, ima prednost pred tisto, ki je bila vknjižena kasneje. Prednost pomeni upravičenost uresničevati svojo pravico pred vsemi pravicami, ki imajo slabši vrstni red, in upravičenost izključiti uresničevanje pravic, ki imajo slabši vrstni red. Vrstni red se lahko z dogovorom prizadetih naknadno spremeni. Dogovor o odstopu prednosti mora biti določen z listino, ki je sposobna za vknjižbo.

Načelo javnosti govori o tem, da je zemljiška knjiga javna. Vsakdo lahko pregleda glavno zemljiško knjigo in si lahko izpisuje podatke in zahteva uradni zemljiškoknjižni izpisek. Zemljiška knjiga je javna tudi v smislu, da se lahko vsak zanes na podatke, ker se predpostavlja, da so vsi vpisi popolni in pravilni. Zato je posameznik, ki se je zanesel na pravilnost in popolnost vpisanih podatkov, pravno zaščiten.

Načelo preglednosti zahteva, da se za vsako katastrsko občino vodi ločena zemljiška knjiga, da smejo v njej biti vpisana samo tista zemljišča, ki ležijo v imenovani katastrski občini, in samo tiste knjižne pravice, ki se tičejo teh zemljišč. Zahteva tudi da so zemljišča razporejena po zemljiškoknjižnih vložkih in ne po lastnikih, da ima vsak zemljiškoknjižni vložek po tri liste (popisni list ali A-list, lastninski ali B-list in bremenski list ali C-list), da so vsi vpisi v zemljiški knjigi jasni, ločeni drug od drugega, in da se tisti, ki so v medsebojni povezavi, sklicujejo drug na drugega. Za izpolnjevanje naštetega obstajata dva pripomočka, in sicer imenik in parcelnik.

Načelo dispozicije strank pomeni, da se vpis dovoli le na predlog strank. V določenih primerih pa se vpis opravi že po službeni dolžnosti (zapuščinske zadeve) ali na zahtevo državnega organa (razlastitveni postopek). Na ta način se doseže popolnost zemljiške knjige tudi v primerih, ko ne velja vpisno načelo. Tako je zemljiška knjiga edini pravni instrument o nepremičninah, v katerem se prikazujejo pravna stanja nepremičnin, ki so predmet pravnega prometa, in pravic, ki so v zvezi z nepremičninami.

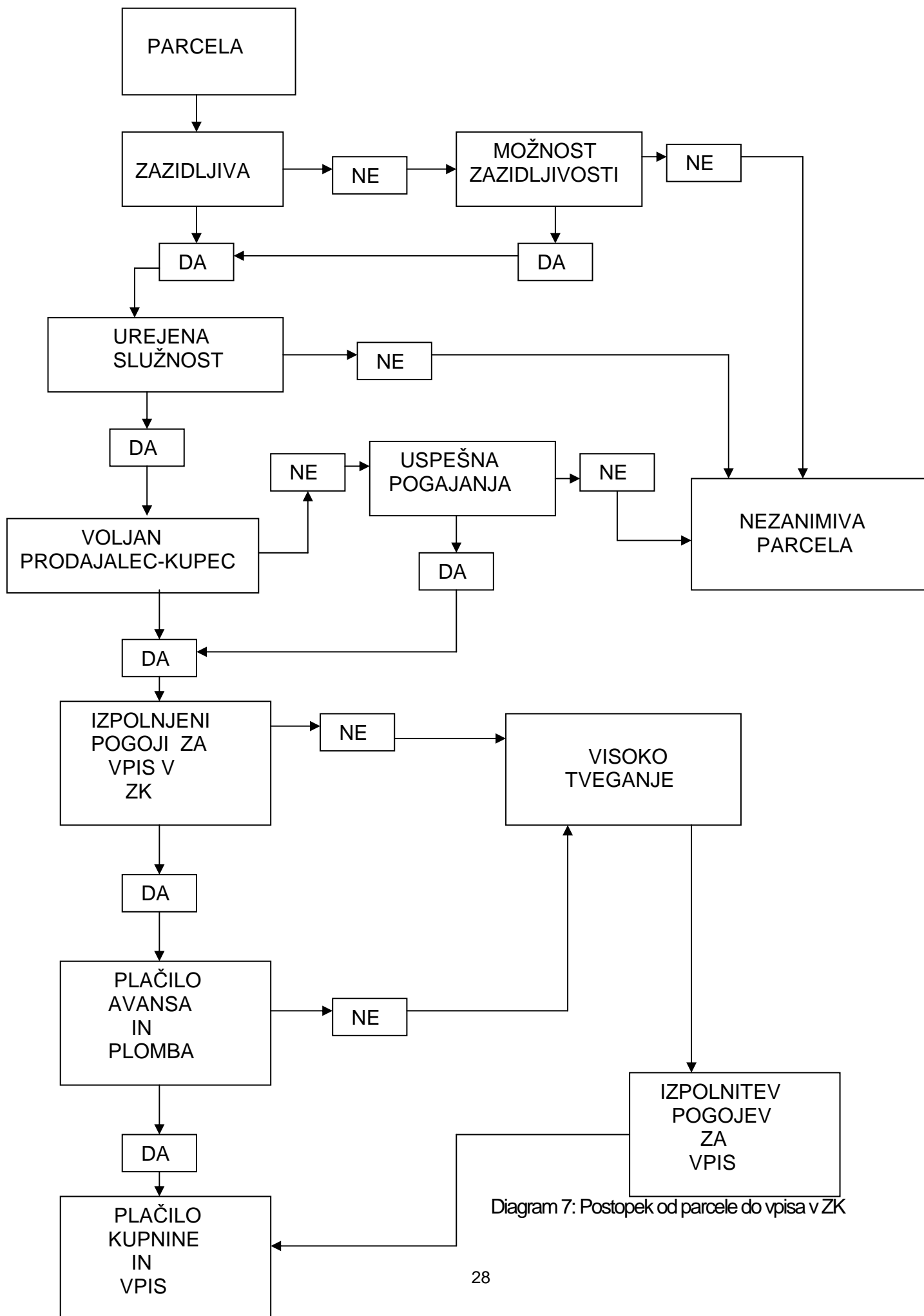


Diagram 7: Postopek od parcele do vpisa v ZK

## 5. POSTOPKI V ZVEZI Z GRADBENIM DOVOLJENJEM

### 5.1 Pogoji za začetek postopka gradbenega dovoljenja

S 1. januarjem 2003 je začel veljati Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki je močno posegel v zakonodajo s področja gradnje. Namen zakona je bil poenostaviti postopek pridobitve upravnih dovoljenj in drugih dokumentov, ki jih je potrebno pridobiti pred začetkom gradnje.

Po 1. januarju 2003 z uveljavitvijo novega ZGO-1 ni več dvojnega postopka, ko je bilo potrebno pred začetkom pridobitve gradbenega dovoljenja najprej pridobiti lokacijsko dovoljenje (MOP, 2005). V skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku ZUP se postopek izdaje gradbenega dovoljenja začne tisti trenutek, ko upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, prejme vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če gre za popolno zahtevo, ki vsebuje vse dokumente in podatke, ki jih predpisuje ZGO-1, bo moralo biti izdano gradbeno dovoljenje najkasneje v enem mesecu od prejema vloge oziroma v šestdesetih dneh, če bo potreben poseben ugotovitveni postopek. Taka popolna vloga mora vsebovati:

- podatke o vlagatelju in parcelni številki,
- podatke o katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo,
- podatke o vrsti objekta glede na namen,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD v dveh izvodih,
- lastninsko ali obligacijsko pravico graditi na objektu in
- dokazilo o plačanih taksah in pristojbinah.

Gradbeno dovoljenje bo izdano samo v primeru, če bo upravni organ v tem postopku ugotovil, da je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom. Upravni organ bo tudi preveril, ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za izdelavo projektov. Pred izdajo gradbenega dovoljenja se bo preverilo tudi, ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa zahtevana soglasja in ali ima projekt vse z ZGO-1 predpisane sestavine. Upravni organ bo še preveril, ali ima investitor z dnem takšne preveritve pravico graditi. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja se upravni delavec ravna v skladu s prvim odstavkom 66. člena ZGO-1.

Gradbena dovoljenja se izdajajo na upravnih enotah, in sicer tistih, na katerih nepremičnina leži. Gre za krajevno pristojnost upravne enote v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Če je predmet v postopku gradnje objekt, ki je državnega pomena, za tak objekt izda gradbeno dovoljenje ministrstvo, ki je pristojno za prostorske in gradbene zadeve. Pri tem velja še pojasniti, kaj so to objekti državnega pomena. Po določbah točke 1.3. prvega odstavka 2. člena ZGO-1 je objekt državnega pomena objekt, ki je pomemben za razvoj Republike Slovenije, objekt, ki lahko vpliva na varnost ali zdravje večjega števila ljudi ali bistveno vpliva na okolje, in objekt oziroma okoliš objektov posebnega pomena za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Podrobneje je vrste objektov državnega pomena uredila Uredba o klasifikaciji objektov.

### **5.1.1 Vloga za začetek postopka**

Vlogo za začetek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja se vloži pri upravni enoti, na kateri nepremičnina leži. Vloga se vloži na posebnem obrazcu, na katerem morajo biti izpolnjeni podatki o investitorju ali zakonitem zastopniku, določenem v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku, podatki o parcelni številki, katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in podatki o vrsti objekta glede na namen, kot je lahko: stanovanjski, počitniški, stanovanjsko-poslovni, poslovni, industrijski, kmetijski ali drug objekt. Glede na vrsto gradnje morajo biti podani podatki v zvezi s tem ali gre za gradnjo novega objekta, prizidavo, nadzidavo, odstranitev obstoječega objekta, nadomestno gradnjo, spremembo namembnosti objekta, rekonstrukcijo objekta ali drugo.

**GRADNJA NOVEGA OBJEKTA** je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled.

**ODSTRANITEV OBSTOJEČEGA OBJEKTA** je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje.

**NADOMESTNA GRADNJA** je izvedba del, ko se na mestu poprej odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini, vendar znotraj gradbene parcele, zgradi nov objekt, s katerim se bistveno ne spremeni namembnost, zunanost, velikost in vplivi na okolje dosedanjega objekta, ki se ga pred začetkom uporabe nadomestnega objekta odstrani.

**SPREMEMBA NAMEMBNOSTI OBJEKTA** je izvedba del, ki ne predstavljajo gradnje in s katerimi se tudi ne spreminja zunanje videza objekta, predstavljajo pa takšno spremembo rabe objekta oziroma njegovega dela, da se z njo posledično poveča vpliv objekta na okolico.

**REKONSTRUKCIJA OBJEKTA** je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, zunanji izgled in namembnost objekta, spremenijo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave.

Glede na zahtevnost se objekti delijo na manj zahteven objekt, enostavni objekt in zahtevni objekt.

**MANJ ZAHTEVEN OBJEKT** je stavba, pri kateri seštevek prostornin vseh prostorov ne presega 5000 m<sup>3</sup> in ni višja od 10 metrov, merjeno od terena do kapi.

**ENOSTAVNI OBJEKT** je konstrukcijsko manj zahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbeno-tehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje. Enostavni objekti se razvrščajo na pomožne objekte, začasne objekte, vadbene objekte, spominska obeležja in urbano opremo. To so:

- pomožni objekt je objekt za lastne potrebe, ki služi izboljšavi bivalnih pogojev ter kmetijski in ljubiteljski dejavnosti posameznikov in njihovih družin;
- začasni objekt je enostavni objekt, narejen v montažni izvedbi in iz lahkih materialov, namenjen sezonski turistični ponudbi, prireditvi ali začasnemu skladiščenju, ki se postavi za določen čas;
- vadbeni objekt je enostavni objekt, namenjen športu in rekreaciji na prostem, kot so nogomet, odbojka, rokomet, tenis, golf, vzletišča za zmaje itd. Namenjen je vajam za zaščito in reševanje;
- spominsko obeležje je konstrukcijsko enostaven kip, plošča ali drugačen spomenik, namenjen obeležitvi zgodovinskega, kulturnega ali kakega drugega pomembnega dogodka;

urbana oprema, ki so enostavno premakljivi objekti oziroma predmeti, s pomočjo katerih se zagotavlja namenska raba javnih površin.

**ZAHTEVNI OBJEKT** je vsaka stavba, pri kateri seštevek prostornin vseh prostorov presega 5.000 m<sup>3</sup> in je višja od 10 metrov, merjeno od terena do kapi, ali gradbeni inženirski objekt, če so nosilni razponi večji od 8 metrov, objekt, namenjen hrambi in ravnanju z radioaktivnimi snovmi, objekt z globokim temeljenjem, podzemski objekt, katerega stropna konstrukcija je več kot 10 metrov pod nivojem terena, prednapeta konstrukcija, pregrada višja od 10 metrov, most, pri katerem je vsaj ena svetla razdalja med dvema zaporednima opornikoma večja od 8 metrov, predor, javna železniška proga, avtocesta, hitra, glavna in regionalna cesta, luka, javno letališče, žičnica za prevoz oseb in vsaka druga žičnica, ki poteka nad stavbami, silos in rezervoar s prostornino nad 1.000 m<sup>3</sup>, energetski objekt s toplotno močjo nad 10 MW ali električno močjo nad 5 MW, daljnovod z napetostjo 110 kV in več s pripadajočimi transformatorskimi postajami, magistralni vodovod, zbirni kanal za odvod odpadne vode, odlagališče komunalnih odpadkov, če je namenjeno dvema ali več občinam, vsako odlagališče posebnih odpadkov, plinovod in naftovod in vsak objekt, ki je višji od 18 metrov.

### **5.1.2 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja**

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora obsegati splošni del, tehnično poročilo, projektantski popis s predizmerami in stroškovno oceno, risbe in posebne elaborate oziroma tehnične študije, če jih zahtevajo posebni predpisi. Vsebino posameznih delov projekta podrobneje določa Pravilnik o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije.

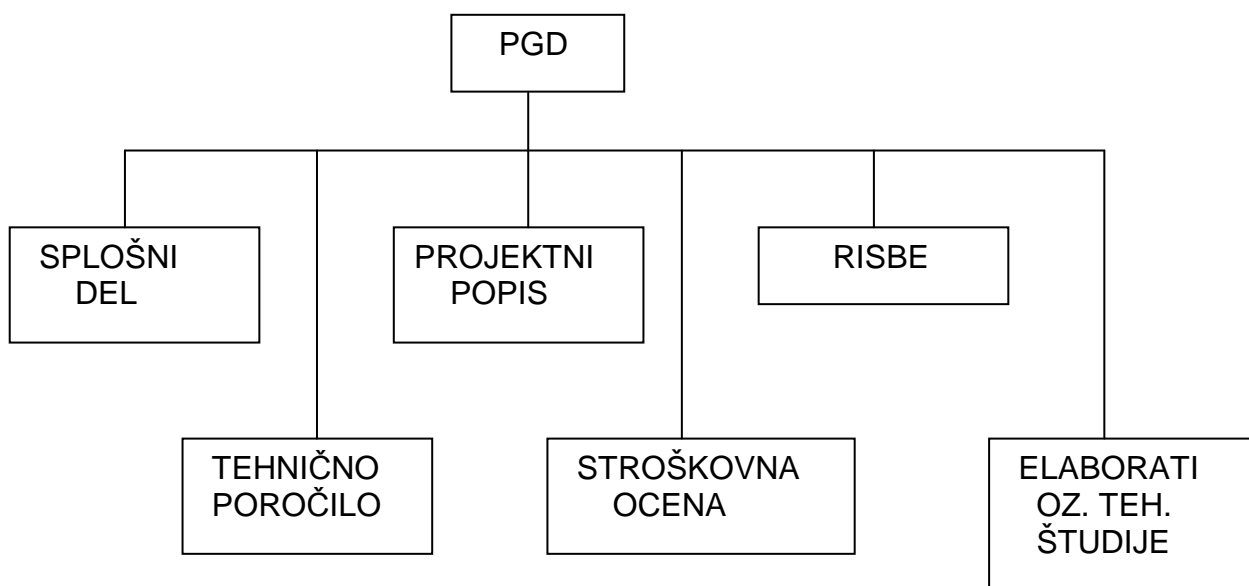


Diagram 8: Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelava za to pooblaščen projektant. Smiselno je, da se ob naročilu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD podpiše pogodba o naročilu projekta z ustreznim projektantom. ZGO-1 določa, da sme dejavnost projektiranja opravljati samo pravna ali fizična oseba, ki ima kot gospodarska družba ali zadruga v sodni register vpisano dejavnost projektiranja. Tako dejavnost lahko opravlja tudi samostojni podjetnik posameznik, ki ima takšno dejavnost priglašeno pri pristojni davčni upravi (MOP, 2005). ZGO-1 dovoljuje tudi možnost, da sta investitor in projektant ista oseba. Tako lahko investitor, če izpolnjuje pogoje za projektanta, projektira tudi sam. Odločitev o tem, pri kateri pravni oziroma fizični osebi bo investitor naročil izdelavo projektne dokumentacije, je svobodna pod pogoji, ki jih določa zakon. Medsebojna razmerja pa se urejajo v skladu s pravili obligacijskega prava. Tako je investitor zavarovan pred nekvalitetnim projektom, na katerega se lahko pritoži in zahteva odškodninski zahtevek v višini povračila škode, ki mu je s tem nastala. Zahtevek se vloži pri pristojnem sodišču. V ZGO-1 je zato tudi določeno, da se morajo vsi projektanti, ki opravljajo storitve projektiranja na trgu, zavarovati in imeti v času poslovanja zavarovano svojo odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati investitorjem in tretjim osebam. Seveda morajo projektanti izpolnjevati tudi strokovne kriterije in pogoje.

V ZGO-1 sta navedeni dve zbornici z namenom zagotavljanja strokovnosti in varovanja javnega interesa na področju urejanja prostora in graditve objektov ter varstva tretjih oseb. To sta Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) in Inženirska zbornica Slovenije (IZS).

Cilji, zaradi katerih se ustanovi ZAPS, so:

1. varovanje in zastopanje interesov arhitekturnega in krajinskoarhitekturnega projektiranja, revidiranja ter prostorskega načrtovanja,

2. svetovanje posameznikom in pravnim osebam, ki opravljajo dejavnosti arhitekturnega in krajinskoarhitekturnega projektiranja in revidiranja projektne dokumentacije ter prostorskega načrtovanja in
3. zagotavljanje strokovnosti pooblaščenih arhitektov, krajinskih arhitektov in prostorskih načrtovalcev.

Cilji, zaradi katerih deluje IZS, so:

1. varovanje in zastopanje interesov gradbenega in drugega projektiranja in revidiranja,
2. svetovanje posameznikom in pravnim osebam, ki opravljajo dejavnosti gradbenega in drugega projektiranja, revidiranja projektne dokumentacije, vodenja del in opravljanja nadzora pri graditvi objektov ter geodetskih storitev in
3. zagotavljanje strokovnosti pooblaščenih inženirjev.

Izdelovanje projektne dokumentacije pa po novem ZGO-1 ni več samo izdelovanje projektne in tehnične dokumentacije, temveč tudi s projektiranjem povezano tehnično svetovanje. Tako je z novim ZGO-1 projektiranju vrnjeno mesto, ki ga je v preteklosti že imelo. Tako predstavlja projektiranje proces, v katerem je dolžan strokovno usposobljen inženir oziroma projektant izdelati takšno projektno dokumentacijo, da bo na njeni podlagi brez vsakršnih problemov omogočeno investitorju pridobiti gradbeno dovoljenje. Ko je objekt že zgrajen mora projektant izdelati takšno tehnično dokumentacijo, da bo investitor lahko pridobil uporabno dovoljenje in objekt vpisal v uradne evidence in ga v uporabi tudi ustrezno vzdrževal. V ZGO-1 je določeno, da investitor oziroma po njegovem naročilu projektant pridobi pogoje za izdelavo projektne dokumentacije, ki se nanašajo na skladnost objekta s prostorskim aktom, na podlagi lokacijske informacije. Projektant mora pred začetkom projektiranja pridobiti tiste projektne pogoje, ki se nanašajo tako na določeno območje, na katerem naj bi objekt stal, kot tudi na tisto določeno vrsto objekta, ki se ga projektira.

Pogoj, da bo projekt izdelan v skladu z zahtevami, je da investitor poišče takega projektanta, ki je boljše usposobljen in ne izdeluje samo oblikovno ustreznih projektov, ampak take projekte, ki so v celoti v skladu s prostorskimi akti in s katerimi se zagotavlja celovita zanesljivost. Tak projektant je uspešnejši, na trgu bolj iskan in zato tudi bolj plačan od tistega, ki takšnih poslov ne obvlada. Projektant mora pred začetkom projektiranja pridobiti tiste projektne pogoje, ki se nanašajo tako na določeno območje, na katerem naj bi objekt stal, kot tudi na tisto določeno vrsto objekta, ki se ga projektira.

### **5.1.3 Soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja**

#### **5.1.3.1 Soglasodajalci**

Soglasodajalci, ki jih na podlagi lokacijske informacije in prostorskih izvedbenih aktov določi projektant, definirajo projektne pogoje za izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Kadar projektant ne vključi vseh soglasodajalcev, ki bi v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti in na osnovi

vplivnega območja morali biti vključeni v projekt, pristojni upravni organ tak projekt zavrne, odgovornost za tako ravnanje pa prevzame projektant.

Po ZGO-1 je soglasodajalec organ lokalne skupnosti, državni organ ali nosilec javnega pooblastila, za katerega je z zakonom ali predpisom, izdanim na podlagi zakona, določeno, da določa projektne pogoje in daje soglasja za graditev objektov. Potrditev, da je projektna dokumentacija izdelana skladno s pogoji, ki jih je predhodno določil za njeno izdelavo soglasodajalec, se imenuje soglasje.

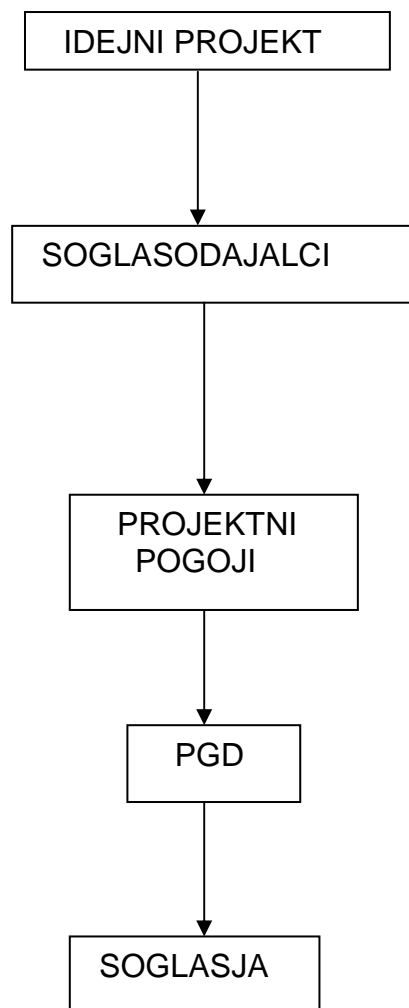


Diagram 9: Postopek od idejnega projekta do soglasij

Če se izdeluje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, se šteje, da so soglasja pristojnih soglasodajalcev k projektnim rešitvam že pridobljena z dnem izdaje njihovih mnenj k lokacijskemu načrtu.



Če se izdeluje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja s prostorskim redom, pa je treba pred začetkom izdelovanja projekta pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa soglasja vseh pristojnih soglasodajalcev, razen če določeni soglasodajalec v svojem mnenju o prostorskem redu ni izrecno navedel, da k projektnim rešitvam za gradnjo določene vrste objekta njegovega soglasja ni potrebno pridobiti.

Pri pripravi projektne dokumentacije soglasodajalce določajo določbe prvega odstavka 206. člena ZGO-1. Ker pa med njimi ni določb, ki bi določale, da je tak soglasodajalec tudi Telekom, to pomeni, da pred začetkom gradnje soglasje Telekoma ni potrebno, razen seveda, če bi iz lokacijske informacije izhajalo, da bi nameravana gradnja prizadela njegove vode, kar pomeni, da bi bil v vplivnem območju.

### **5.1.3.2 Postopek pridobitve soglasij**

- Če je tako določeno s pogodbo, je projektant, v nasprotnem primeru pa investitor, dolžan pristojne soglasodajalce pred začetkom projektiranja pisno pozvati, da določijo projektne pogoje, ter po tem, ko je projektna dokumentacija izdelana, te soglasodajalce pisno pozvati, da dajo k njej tudi soglasje.

- Za dokaz o vročitvi pisnega poziva za izdajo projektnih pogojev oziroma soglasja se šteje vročilnica.

- Zahtevi za določitev projektnih pogojev mora biti priložena idejna zasnova, zahtevi za izdajo soglasja pa je treba priložiti tisti načrt oziroma del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je v zvezi s predmetom soglašanja.

- Pristojni soglasodajalec mora določiti projektne pogoje najpozneje v 15 dneh po prejemu poziva, če se projektira enostavni ali manj zahtevni objekt, oziroma v 30 dneh po prejemu poziva, če se projektira zahtevni objekt, razen če za posamezno vrsto objekta poseben zakon ne določa drugačnega roka.

- V projektnih pogojih, ki ne smejo biti v nasprotju s pogoji iz izvedbenega prostorskega akta, mora soglasodajalec navesti določbe zakona oziroma predpisa, izdanega na podlagi zakona, v katerih ima podlago, da daje projektne pogoje in soglasja.

- Če soglasodajalec v predpisanem 15- oziroma 30-dnevnem roku ne določi projektnih pogojev ali če v teh pogojih ne navede podlage v predpisu za izdajo projektnih pogojev in soglasij, se šteje, da pogojev za nameravano gradnjo nima ter da je s tem dano tudi njegovo soglasje.

- Če pa v predpisanem 15- oziroma 30-dnevnem roku soglasodajalec, ki je določil projektne pogoje, ne izda ali ne odreče soglasja, se šteje, da je njegovo soglasje dano.

- Pristojni soglasodajalec izda soglasje v obliki klavzule na projektnih pogojih, ki jih je določil s posebnim aktom.

- Izdajo takšnega soglasja oziroma akta lahko pristojni soglasodajalec odreče samo v primeru, če projektna rešitev ni v skladu z njegovimi projektnimi pogoji.
- Pristojni soglasodajalec lahko odreče izdajo soglasja z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba na tisto ministrstvo, v katerega delovno področje sodi izvajanje predpisa, v katerem ima tak soglasodajalec podlago, da daje projektne pogoje in soglasja.
- Če projektant oziroma investitor po tem, ko so mu pristojni soglasodajalci posredovali soglasja k projektnim rešitvam, ugotovi, da sta si dve ali več soglasij v nasprotju, ima pravico te soglasodajalce povabiti na usklajevanje s pisnim vabilom. Za dokaz o vročitvi vabila se šteje vročilnica.
- Pristojni soglasodajalec lahko projektantu oziroma investitorju kadarkoli pred dnevom usklajevanja sporoči, da svoje projektne pogoje k predlaganim projektnim rešitvam umika in da se odpoveduje pravici sodelovati na usklajevanju oziroma da s predlaganimi projektnimi rešitvami soglaša.
- Šteje se, da tisti soglasodajalec, ki se usklajevanja, čeprav je bil pravilno vabljen, ne udeleži, k projektnim rešitvam nima pripomb in da z njimi soglaša.
- Če pa določeni soglasodajalec na usklajevanju vztraja pri svojem soglasju in zato ni mogoče doseči uskladitve, lahko projektant investitorju predlaga, da pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve, ko vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, vloži hkrati tudi zahtevo za določitev smernic za projektiranje, kot je to sicer določeno v ZGO-1.

Soglasje sosedov za gradnjo objekta tudi po predpisih s področja urejanja prostora, naselij in graditve objektov, ki so veljali pred 1. 1. 2003, ni bilo potrebno, če je bila gradnja v skladu s prostorskim izvedbenim aktom. Soglasje je bilo potrebno samo v primeru, če je bilo izrecno zahtevano s samim prostorskim izvedbenim aktom. Ker pa je sedaj v ZGO-1 določeno, da se mejaši po 1. 1. 2003 štejejo samo kot stranski udeleženci in njihovo soglasje ni potrebno, to seveda ne pomeni, da v postopku izdaje gradbenega dovoljenja lastnik sosednjega zemljišča ne sme sodelovati. Sodeluje lahko kot stranski udeleženec v postopku, seveda pa ne kot soglasodajalec po zakonu.

Od projektanta je odvisen seznam tistih, ki morajo podati soglasje h gradnji. Z 206. členom ZGO-1 se je hotelo narediti red na področju soglasodajalcev. Iz materialnih predpisov včasih ni jasno, ali določeni soglasodajalec nastopa kot dodatni ali pa kot projektni soglasodajalec. Vsa poprejšnja soglasja so bila potrebna pred uveljavitvijo novega Zakona o splošnem upravnem postopku v skladu z 204. členom iz prejšnjega ZUP. Zato je šele sedaj določeno, da pristojna inšpekcija ali drugače imenovani soglasodajalec, če ima za to podlago v zakonu ali izvršilnem predpisu, izdanem na podlagi zakona, izdaja soglasje samo k projektni dokumentaciji. Zato pa lahko sodeluje v komisiji pri tehničnem pregledu. Ker pa so vsa soglasja, ki so dana k projektu, njegov sestavni del, sestavina gradbenega dovoljenja pa je tudi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, pomeni, da postanejo z dnem izdaje gradbenega dovoljenja njegov sestavni del tudi vsa takšna soglasja. Pridobitev seznama soglasodajalcev, ki se upoštevajo pri

projektiranju konkretne vrste objekta na konkretni lokaciji, in sicer tudi pogojev, da bo projektna dokumentacija, ki jo namerava izdelati oziroma mu jo je investitor naročil, čimbolj v skladu z vsemi veljavnimi predpisi, je torej odvisna od usposobljenosti projektanta (MOP, 2005).

Z dnem uveljavitve ZGO-1 je bilo v omenjenem zakonu navedenih 34 soglasodajalcev po zakonu. To število se spreminja. V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati tiste soglasodajalce, ki so v vplivnem območju. Nekaj od 34 možnih soglasodajalcev opredeljujejo: Zakon o nadzoru državne meje, Zakon o zaznamovanju in vzdrževanju pokopališč, Zakon o varstvu kulturne dediščine, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o Triglavskem narodnem parku, Zakon o regijskem parku Škocjanske jame, Zakon o kobilarni Lipica, Zakon o določitvi zavarovanega območja za reko Sočo, Zakon o spominskem parku Trebče, Zakon o gozdovih, Zakon o javnih cestah, Zakon o varnosti v železniškem prometu, Zakon o letalstvu, pomorski zakonik, Zakon o plovbi po celinskih vodah itd.

### **5.1.3.3 Nasprotovanje interesov**

V določanju projektnih pogojev in nato pridobivanju soglasij, se lahko zgodi, da pride do nasprotovanja interesov posameznih soglasodajalcev. Tak primer urejajo določbe petega, šestega in sedmega odstavka 50. člena ZGO-1. V navedenih določbah je projektantu oziroma investitorju omogočeno, da soglasodajalce povabi na usklajevanje projektnih pogojev. V kolikor je tako usklajevanje neuspešno, bodisi zaradi neodziva soglasodajalcev, bodisi zaradi vztrajanja soglasodajalcev pri svojem, pa osmi odstavek istega člena daje projektantu določena pooblastila, ki se nanašajo na 55. člen. Tako lahko projektant, vloži pri pristojnem upravnem organu zahtevo, za določitev smernic za projektiranje. Tako vlogo vloži projektant skupaj z vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Vloga za določitev smernic projektiranja pomeni, da projektant kljub strokovni usposobljenosti in poznavanju predpisov, ni mogel doseči usklajenosti. Tak projektant bo moral upravnemu organu dokazati, da so razlogi nasprotovanja interesov na strani soglasodajalcev. Če mu to ne bo uspelo, bo lahko upravni organ takšno vlogo z odločbo zavrnil. V kolikor bo upravni organ ugotovil, da gre zares za nasprotovanje interesov na strani soglasodajalcev, pa bo moral določiti smernice za projektiranje.

V takem primeru bo upravni organ razpisal obravnavo, na katero bo povabil pristojne soglasodajalce in občino, na katere območju leži zemljišče, ki je predmet gradbenega dovoljenja, nato pa bo na podlagi njihovih pogojev določil spisek pristojnih soglasodajalcev, opredelil projektne pogoje, v primeru graditve objekta z vplivi na okolje pa lahko doda tudi poročilo o vplivih na okolje, hkrati pa določi rok za dopolnitev vloge, v katerem mora investitor predložiti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami.

## 5.1.4 Dokazilo o pravici graditi

Dokument, ki dokazuje možnost graditi, se imenuje dokazilo o pravici graditi. To je dokument, ki ga je potrebno priložiti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja. Gre za dokument, ki kaže, da ima prosilec za pridobitev gradbenega dovoljenja pravico do gradnje na želenem zemljišču.

Dokazilo o pravici graditi je lahko:

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kako drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na nepremičnini,
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kake druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na nepremičnini,
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

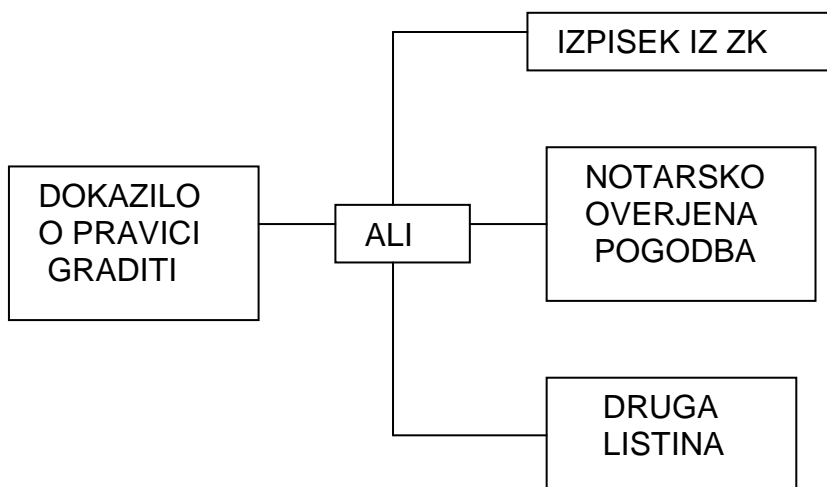


Diagram 10: Dokazilo o pravici graditi

Če je lastninska pravica nepremičnine, na kateri investitor želi graditi, že vpisana v zemljiški knjigi v korist investitorja, ni potrebno ob vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja dostaviti dokazila o pravici graditi. Upravni organ mora tako pravico preveriti iz uradnih evidenc brez dodatnih zahtev o dokazovanju take pravice.

## 5.2 Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja

Preden izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje, mora preveriti:

1. ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom,
2. ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta,
3. ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
4. ali ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana,
5. ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene njegove obveznosti in
6. ali ima investitor pravico graditi.

ZGO-1 določa pogoje za skrajšani ugotovitveni postopek, ki morajo biti izpolnjeni, če se želi postopek izvesti na tak način. Take pogoje mora v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja ugotoviti pristojna upravna enota. Upravna enota je pri takem ugotavljanju pogojev neodvisna in samostojna. Ministrstvo pa le na podlagi morebitne pritožbe v postopku izdaje odločbe o pritožbi zoper gradbeno dovoljenje lahko oceni zakonitost uporabe materialnih predpisov in njenega postopanja.

Na zahtevo investitorja lahko upravni organ v skladu z ZGO-1 izda gradbeno dovoljenje v skrajšanem ugotovitvenem postopku tudi za gradnjo manj zahtevnega objekta, ki ni predviden na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- da je predmet gradbenega dovoljenja stanovanjska stavba, ki ima pritličje in največ tri nadstropja z mansardo;
- da iz vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, izhaja, da to vplivno območje ne sega preko meje gradbene parcele;
- da iz prikaza komunalnih priključkov in dostopa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da ti priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih;
- da je stavba od meje sosednjih zemljišč oddaljena najmanj polovico svoje višine, merjeno od terena do kapi, ali pa da so, če je ta oddaljenost manjša, pridobljene notarsko overjene izjave lastnikov sosednjih zemljišč in objektov, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, oziroma da taki lastniki tako izjavo dajo na zapisnik pri pristojnem gradbenem organu;
- da nameravana gradnja ne leži na območju, ki je s posebnimi predpisi opredeljeno kot varovalni pas objekta gospodarske javne infrastrukture, ali pa da je, če leži nameravana gradnja na območju takega varovalnega pasu, pridobljeno soglasje upravljalca objekta gospodarske javne infrastrukture;
- da nameravana gradnja ne leži na območju, ki je varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine ali po predpisih o ohranjanju narave, ali da je, če leži nameravana gradnja na območju, ki je varovano po predpisih o varstvu

kulturne dediščine oziroma ohranjanju narave, pridobljeno kulturnovarstveno oziroma naravovarstveno soglasje.

Upravni organ lahko v skrajšanem ugotovitvenem postopku izda gradbeno dovoljenje tudi za rekonstrukcijo stanovanjske stavbe ali za spremembo namembnosti, če investitor zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja priloži notarsko overjena soglasja takega števila etažnih lastnikov, kot ga določajo predpisi o stanovanjskih razmerjih. Na soglasjih mora biti navedeno, da se soglasodajalci strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Tako izjavo lahko dajo soglasodajalci tudi na zapisnik pri pristojnem upravnem organu.

### **5.3 Gradbeno dovoljenje**

ZGO-1 določa gradbeno dovoljenje, ki se lahko izda le v skladu s pogoji, ki jih določa ustrezen izvedbeni prostorski akt. Do takrat, ko bodo izdani novi izvedbeni prostorski akti, pa se za take akte štejejo sedanji prostorski izvedbeni akti. Med te akte štejemo: lokacijske načrte, prostorski red, prostorske izvedbene načrte (PIN) in prostorske ureditvene pogoje (PUP). To se tiče tudi tistih nepozidanih stavbnih zemljišč, ki jih kot take opredeljujejo sedanje prostorske sestavine občinskih planskih aktov. To pomeni, da tudi ministrstvo ne more posegati v lokalne prostorske ureditvene akte, ker bi to pomenilo nedopustne posege v pristojnosti občinskih skupnosti.

Gradbeno dovoljenje je temeljni dokument, na podlagi katerega se lahko prične z gradnjo. Izda se za celoten objekt ali pa tudi za njegov posamezni del, ki pomeni tehnološko ali funkcionalno celoto. Gradbeno dovoljenje pa se lahko tiče samo posameznih inštalacijskih ali gradbenih del.

Vroči se ga vsem strankam v postopku, da se lahko z njim seznanijo in o njem izrečejo. Stranke v postopku so poleg investitorja tudi lastniki ali drugi imetniki stvarnih oziroma obligacijskih pravic na nepremičninah znotraj vplivnega območja objekta, ki se ga predvideva graditi. Stranke v postopku upravni organ določi sam na osnovi vplivnega območja in so del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če katera od strank v postopku nasprotuje gradnji objekta, kot je določen v projektni dokumentaciji, mora dokazati utemeljenost svojih izjav zoper gradnjo z ekspertizo nekoga, ki je pooblaščen za izdelavo takih ekspertiz. Izjave, ki niso utemeljene, ne morejo biti razlog za onemogočanje in zavlačevanje pridobitve gradbenega dovoljenja. Take izjave morajo biti pravno utemeljene. Kadar katera od strank v postopku izjave sploh ne poda, pomeni, da ne nasprotuje gradnji v skladu s projektno dokumentacijo.

Če se želi nekdo vključiti v upravni postopek kot stranka v postopku, pa do takrat to ni bil, mora upravičenost do stranke v postopku dokazati. Z ekspertiznim mnenjem nekoga, ki je pooblaščen za izdelavo poročil o vplivih na okolje, mora dokazati napačno prikazano vplivno območje.

## **5.4 Pravna sredstva na izdano gradbeno dovoljenje**

Če gre za gradbeno dovoljenje za manj zahteven objekt, je njegova veljavnost dve leti. Če pa gre za gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti na enostavnem objektu, je doba veljavnosti eno leto od dneva pravnomočnosti.

Kadar pride v času veljavnosti gradbenega dovoljenja do spremembe ali dopolnitve prostorskega akta na območju, kjer je nepremičnina, te spremembe ali dopolnitve ne morejo vplivati na veljavnost gradbenega dovoljenja. Investitor lahko v času veljavnosti gradbenega dovoljenja zahteva podaljšanje veljavnosti, vendar ne za več kot dvakrat in ne za več kot dve leti. Edina stvar, ki lahko prepreči podaljšanje gradbenega dovoljenja, je sprememba prostorskih ureditvenih pogojev.

Če investitor ugotovi, da je posamezen podatek v gradbenem dovoljenju napačen, se le-to lahko tudi spremeni. Zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja se lahko vloži samo v času, ko je gradbeno dovoljenje še veljavno. Če pride pri gradnji do sprememb in odstopanj od gradbenega projekta in to pomeni drugačne pogoje, je dolžnost investitorja, da vloži prošnjo za spremembo gradbenega dovoljenja. Postopek za izdajo spremembe gradbenega dovoljenja je identičen postopku za izdajo gradbenega dovoljenja, ki je bilo izdano na začetku. Po zaključenem postopku se izda novo gradbeno dovoljenje, ki vsebuje vse spremembe, ali pa se samo na osnovi odločbe nadomesti prvotno gradbeno dovoljenje, ki ravno tako vsebuje vse spremembe.

## **5.5 Nedovoljene gradnje**

Nedovoljene gradnje so se v preteklosti imenovale nedovoljeni posegi v prostor, ali v javnosti pa je bil zanje uveljavljen izraz črne gradnje. V skladu z ZGO-1 se nedovoljene gradnje, razvrščajo na: nelegalne gradnje, neskladne gradnje, nevarne gradnje in nelegalne kope.

Nelegalna gradnja pomeni, da se gradnja oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, izvajajo oziroma so izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja. Enako velja za objekt, ki se v predpisanem roku ni odstranil, zanj pa je bila z gradbenim dovoljenjem dovoljena nadomestna gradnja.

Neskladna gradnja pomeni, da je za gradnjo oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, tako dovoljenje sicer izdano, vendar se gradnja oziroma dela izvajajo v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem. Enako velja tudi za objekt, za katerega je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, uporablja pa se v nasprotju s pogoji, ki so določeni z njim.

Nevarna gradnja pomeni, da gradnja, ki se izvaja, ali že zgrajeni objekt ogroža premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma njegovo okolico.

Nelegalni kop pomeni, da se mineralne surovine izkoriščajo na območju, za

katerega ni z izvedbenim prostorskim aktom opredeljeno, da je taka raba prostora dovoljena oziroma dopustna.

## 5.6 Inšpekcijsko ukrepanje

ZGO-1 predpisuje tudi inšpekcijsko ukrepanje. Stvarno pristojnost opravljanja inšpekcijskega nadzorstva urejajo določbe 26. člena. Z njimi je določeno, da inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem določb tega zakona in predpisov, ki se nanašajo na gradnjo, opravljajo gradbeni inšpektorji inšpektorata v sestavi ministrstva, pristojnega za prostorske in gradbene zadeve. To je Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, ki ima v skladu s predpisi o državni upravi in o organizaciji inšpekcij status samostojnega organa v sestavi Ministrstva za okolje in prostor. Gradbeni inšpektorji pri opravljanju inšpekcijskega nadzora ne ravnajo samo po določbah ZGO-1, ampak tudi po določbah Zakona o inšpekcijskem nadzoru, pri vseh postopkovnih vprašanjih pa uporabljajo poleg določb ZGO-1 in ZIN tudi določbe Zakona o splošnem upravnem postopku. ZIN namreč ureja samo splošna načela inšpekcijskega nadzora, organizacijo inšpekcij, položaj, pravice in dolžnosti inšpektorjev, pooblastila inšpektorjev, postopek inšpekcijskega nadzora, inšpekcijske ukrepe in druga vprašanja, povezana z inšpekcijskim nadzorom. ZGO-1 pa v posebnem poglavju ureja tudi konkretne prekrške in inšpekcijske ukrepe, ki jim sledijo.

Gradbeni inšpektor tako kot vsi drugi inšpektorji opravlja nadzorstvo in izreka ukrepe oziroma izdaja odločbe ne na predlog, ampak samo po uradni dolžnosti. Vsak izdan ukrep pa mora temeljiti na ustreznih zakonskih določbah kot materialnem predpisu. V primeru nedovoljenih gradenj je tak materialni predpis 152. člen ZGO-1. To določajo temeljna načela ZIN.

Tisti, ki inšpekcijskemu organu prijavi nedovoljeno gradnjo, ni stranka v postopku, saj inšpektor vedno ravna po uradni dolžnosti. Pri opravljanju nalog inšpekcijskega nadzora je v okviru svojih pooblastil samostojen. Svoje naloge nadzora opravlja z namenom varovanja javnega interesa ter interesov pravnih in fizičnih oseb, zato oseba, ki prijavi nedovoljeno gradnjo, zoper ravnanje inšpektorja ne more vložiti pritožbe v smislu upravnega postopka. Lahko pa predstojniku Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor, če meni, da mu je bila s takim ravnanjem inšpektorja povzročena škoda, sporoči svoje ugotovitve oziroma predlaga, da se preveri pravilnost njegovega ravnanja.

Če so se na določeni stavbi po tem, ko je bilo zanjo izdano uporabno dovoljenje, pojavile napake in pomanjkljivosti, za njihovo odpravo ni pristojen gradbeni inšpektor. Odpraviti jih mora tisti, ki jih je zagrešil, to je investitor oziroma izvajalec del. V opisanem primeru gre namreč za zadevo s področja civilnega prava, konkretno za medsebojna razmerja, ki so s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe nastala med prodajalcem in kupci, kar pa ustrezno urejajo določbe Obligacijskega zakonika. Če so se take napake pojavile še v garancijski dobi, jih mora investitor oziroma izvajalec del odpraviti na svoje stroške. Če pa se takim obveznostim izogiba, ima lastnik stanovanja pravico, da odpravo napak oziroma pomanjkljivosti zahteva s pomočjo sodišča. Če se kupci z investitorjem, ki jim je prodal stanovanja z napako, ne bodo uspeli dogovoriti za odpravo napak oziroma ne bodo sklenili z



njim ustreznega dogovora, je na prvem mestu civilna tožba, ki bi se glasila na odpravo napak pri gradnji oziroma na izpolnitev pogodbenih obveznosti. To pomeni, da je to, razen sporazumnega dogovora, edini način za uveljavljanje pravic prizadetih lastnikov stanovanj iz naslova pogodbenih obveznosti.

## **5.7 Odstranitev objekta**

Določbe ZGO-1, ki urejajo projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov, ne veljajo za nedovoljene gradnje. Tako za izvršitev inšpekcijskega ukrepa oziroma rušitev objekta ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. To pomeni, da se že po samem zakonu predpostavlja, da nedovoljena gradnja ne izpolnjuje predpisanih bistvenih lastnosti iz 13. člena ZGO-1. Tako se upošteva, da nedovoljena gradnja ni skladna s prostorskimi akti, ni zanesljiva in evidentirana v skladu s predpisi in da zato tega ni potrebno posebej ugotavljati v gradbenem dovoljenju. Ker zanjo ni zagotovljena predpisana skladnost in zanesljivost, tudi ni v javnem interesu in jo je zato potrebno odstraniti in vzpostaviti prejšnje stanje.

Ker pa predpostavka, da nedovoljena gradnja ne izpolnjuje predpisanih bistvenih lastnosti iz 13. člena ZGO-1, še ne pomeni, da je konkretna gradnja nedovoljena gradnja, je z ZGO-1 tudi urejen postopek, kako se to lahko ugotovi in kateri organ je za tako ugotavljanje pristojen. ZGO-1 določa tudi, kakšne pristojnosti in naloge ima organ, ki je za tako ugotavljanje pristojen. Ker pa ima tako pristojnost po določbah ZGO-1 samo gradbeni inšpektor, ki v primeru, ko ob izvajanju inšpekcijskega nadzorstva naleti na gradnjo, za katero ugotovi, da je nelegalna, izda odločbo na podlagi 152. člena ZGO-1. Izda pa jo v upravnem postopku, kar pomeni, da je inšpektor tudi zadolžen za njeno izvršbo. S 152. členom ZGO-1 je jasno določeno, da v primeru nedovoljene gradnje pristojni gradbeni inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi ter da se že zgrajeni objekt ali del objekta v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca odstrani, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira zemljišče. Če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna, uporabljajo tiste določbe Zakona o splošnem upravnem postopku, ki urejajo izvršbe za nedenarne obveznosti. Ker pa je že s prvim odstavkom 296. člena ZUP določeno, da se izvršba za izpolnitev zavezančevih nedenarnih obveznosti opravlja po drugih osebah ali s prisilitvijo, je podlaga za to, da se inšpektorjeva odločba za odstranitev nelegalne gradnje in vzpostavitev v prejšnje stanje prisilno izvrši in se nelegalna gradnja odstrani, neposredno v 297. členu Zakona o splošnem upravnem postopku. Tako izvršbo pa lahko, glede na določbe 162. člena ZGO-1, opravljajo tudi izvajalci, izbrani v skladu z Zakonom o javnih naročilih.

## **5.8 Legalizacija objekta**

Postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo nedovoljenih (črnih) gradenj se ne razlikuje od postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja. Tako pri nas kot tudi v vseh drugih razvitih državah je namreč potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje pred začetkom gradnje kakršnegakoli objekta. Edina izjema pri tem so enostavni objekti, vendar samo, če so izpolnjeni z zakonom in podzakonskimi akti določeni pogoji. Med take objekte ne sodijo stavbe, namenjene prebivanju ali

opravljanju gospodarske dejavnosti. To pomeni, da je potrebno za vsako tako stavbo, preden bi se začelo z njeno gradnjo, pa čeprav naj bi stala v stanovanjski, poslovni ali obrtni coni, gradbeno dovoljenje.

Enako velja tudi za investitorja nelegalne gradnje, ki bo moral pridobiti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD, izdelan v skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji. Ta pravilnik za objekte, ki so že zgrajeni, predvideva določene posebnosti, in sicer za PGD določa, da mora biti izdelan z vsemi vsebinami, kot jih določa pravilnik, razen za tiste načrte v PGD, za katere pravilnik določa, da namesto risb vsebujejo posnetke obstoječega stanja, in sicer:

a) pri stavbah:

- posnetek temeljenja in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo z identifikacijsko številko obstoječega omrežja, na katerega se priključuje, tloris vsake posamezne etaže z vpisanimi kotami in relativnimi višinami, posnetek strehe, najmanj dva značilna med seboj pravokotna prereza in prerez skozi stopnišče ter skozi jašek in strojnico dvigala, če ima objekt dvigalo, poglede na vse fasade ter detajle, kadar so potrebni za razumevanje obstoječega stanja;
- posnetek inštalacij in tehnološko-proizvodne opreme, ki lahko vsebuje tudi fotografije.

b) pri gradbenih inženirskih objektih:

- situacijski načrt območja z vrisanimi vsemi obstoječimi objekti;
- obstoječe podolžne profile in značilne prečne profile v primernem merilu;
- posnetek tehnološko-proizvodne opreme, ki lahko vsebuje tudi fotografije;
- druge posnetke, kadar je to glede na vrsto objekta potrebno.

Ker pa tudi sicer za predvideno gradnjo ni mogoče izdati gradbenega dovoljenja, če taka gradnja ne bi bila v skladu s konkretnim izvedbenim prostorskim aktom, s katerim se ureja območje, na katerem leži zemljišče z nameravano gradnjo, tudi za že zgrajeno črno gradnjo ni mogoče pridobiti takega dovoljenja in jo s tem legalizirati, če je zgrajena drugače, kot je to določeno z izvedbenim prostorskim aktom. Ker pa se vsak črnograditelj po zakonu šteje za uzurpatorja prostora, mora vsak tak investitor, za razliko od investitorja, ki pred začetkom gradnje pridobi gradbeno dovoljenje, plačati še druge prispevke in kazni, ki jih določa zakon. Dokler jih ne plača, se mu ne more izdati gradbeno dovoljenje. To pomeni, da je vse do takrat, ko bi pridobil tako dovoljenje, še vedno črnograditelj. Med drugim mora investitor oziroma lastnik nedovoljene gradnje, če tega ni mogoče ugotoviti, pa lastnik zemljišča, na katerem je taka gradnja oziroma objekt, v skladu s 157. členom ZGO-1 plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, ki ga po uradni dolžnosti odmeri upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, in sicer na podlagi vladne Uredbe o nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo prostora. Tako nadomestilo se mora plačati pred izdajo gradbenega dovoljenja, če ga je seveda mogoče izdati.

Če je objekt zgrajen brez gradbenega dovoljenja, to pomeni, da gre za nelegalno gradnjo in zato lahko zoper investitorja oziroma lastnika ukrepa pristojni gradbeni

inšpektor, in sicer tako, kot to določajo inšpekcijske določbe ZGO-1. S 152. členom ZGO-1 je tako določeno, da v primeru nelegalne gradnje pristojni gradbeni inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi, če se objekt še gradi, oziroma da se že zgrajeni objekt v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca odstrani, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira zemljišče, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna. To pomeni, da je možno pridobiti gradbeno dovoljenje za legalizacijo samo, če je investitor oziroma lastnik črne gradnje hitrejši od inšpektorja. Kot edina izjema se štejejo objekti, ki so bili zgrajeni brez dovoljenja pred 31. 12. 1967, vendar samo, če so v uporabi in se jim od tega datuma namembnost ni spremenila. To so določbe, ki so navedene v prvem odstavku 197. člena ZGO-1.

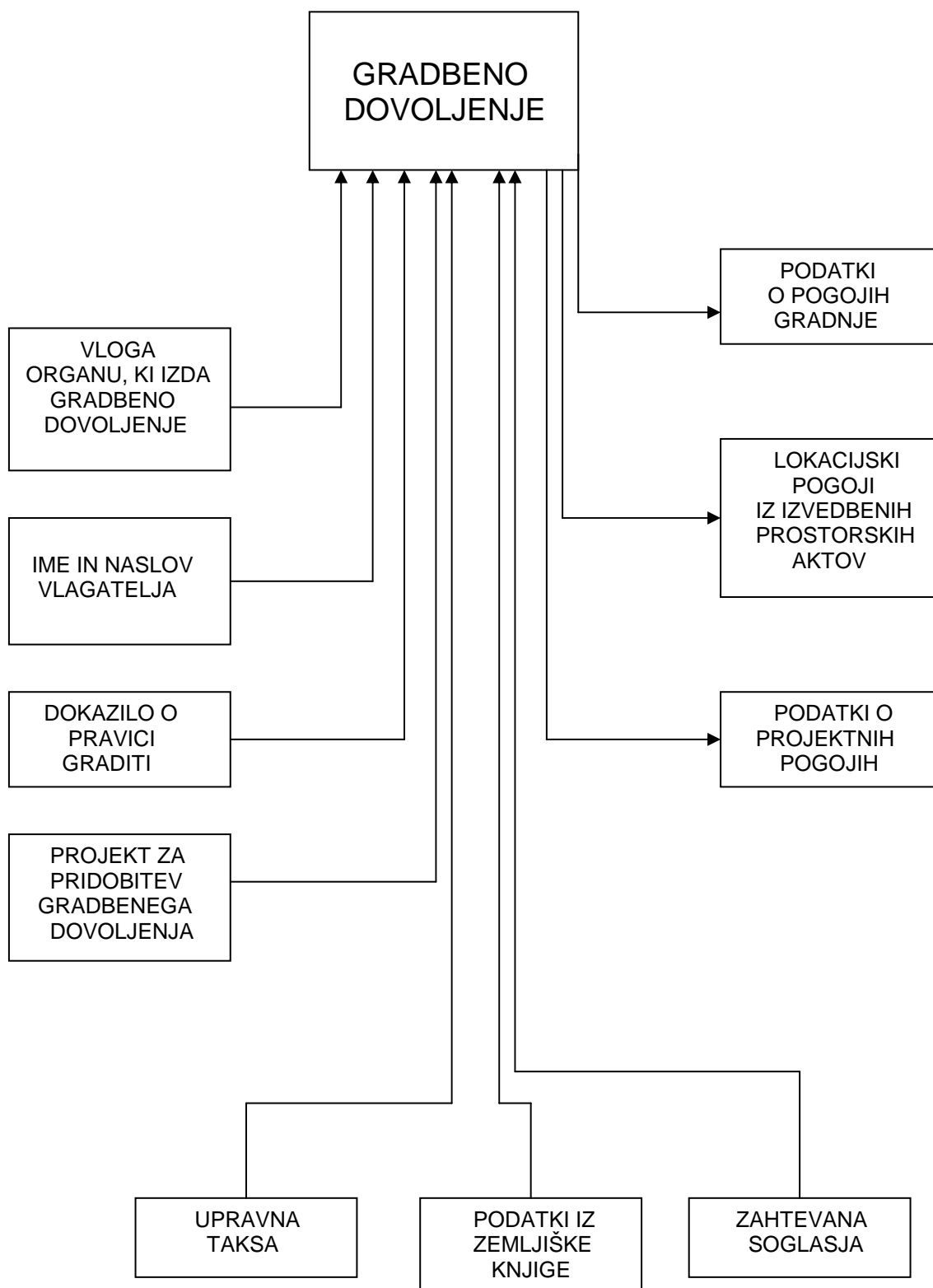


Diagram 11: Vhodni in izhodni podatki gradbenega dovoljenja

Ko organ izda gradbeno dovoljenje to postane dokončno, če se na odločbo nihče ne pritoži, oziroma, ko v primeru pritožbe organ na drugi stopnji zavrne pritožbo.

Dokončnost odločbe tako nastane takrat, ko so izkoriščena redna pravna sredstva. Gradbeno dovoljenje je dokončno tudi, ko pritožba zoper tak akt ni dovoljena (npr. pri gradbenem dovoljenju za objekt državnega pomena, kjer ni pritožbe, ampak neposredno upravni spor). Možnost pritožbe na primer ugasne in gradbeno dovoljenje postane dokončno, ko poteče rok za pritožbo, če pritožba ni bila vložena ali če je bila vložena prepozno oziroma je bila zamujena. Če pa je bila pritožba vložena, pa postane gradbeno dovoljenje dokončno, ko se stranki vroči odločba, s katero se pritožba zavrne ali zavrže.

Ko mine rok za pritožbo, s strani drugostopenjskega organa potrjene odločbe, pa postane le-ta tudi pravnomočna. Pravnomočnost gradbenega dovoljenja tako nastopi šele po izčrpanju sodnega varstva (upravna tožba), če pravica do tožbe ugasne (zamujen rok ali neupravičena oseba). Sodno varstvo je izčrpano, če je bila tožba na upravnem sodišču zavrtnjena ali zavržena. Če pa je bil zoper sodbo upravnega sodišča sprožen nadaljnji spor na vrhovno sodišče, postane odločba pravnomočna šele z dnem vročitve sodbe vrhovnega sodišča.

Pravnomočno odločbo, s katero je stranka pridobila določene pravice oziroma so ji bile z njo naložene kake obveznosti, je mogoče odpraviti, razveljaviti ali spremeniti samo v primerih, ki so z zakonom določeni.

To pa so izredna pravna sredstva po ZUP in Zakonu o upravnem sporu ZUS. Po ZUP so to obnova postopka, sprememba ali odprava odločbe v zvezi z upravnim sporom, odprava in razveljavitev odločbe po nadzorstveni pravici, izredna razveljavitev in izrek o ničnosti odločbe, po ZUS pa sta to zahteva za varstvo zakonitosti in obnova postopka.

Investitor lahko prične po zakonu z gradnjo že pred dokončnostjo odločbe, vendar na lastno odgovornost. Na izdano gradbeno dovoljenje se lahko pritoži oseba, ki sploh ni bila stranka v postopku, če meni, da je bilo vplivno območje napačno prikazano v projektu. Možnost za pritožbo ima katerakoli stranka, če meni, da je predvidena gradnja v nasprotju z izvedbenim prostorskim aktom. V obeh primerih mora pritožnik v roku 15 dni predložiti ekspertno mnenje, ki potrjuje njegovo pritožbo.

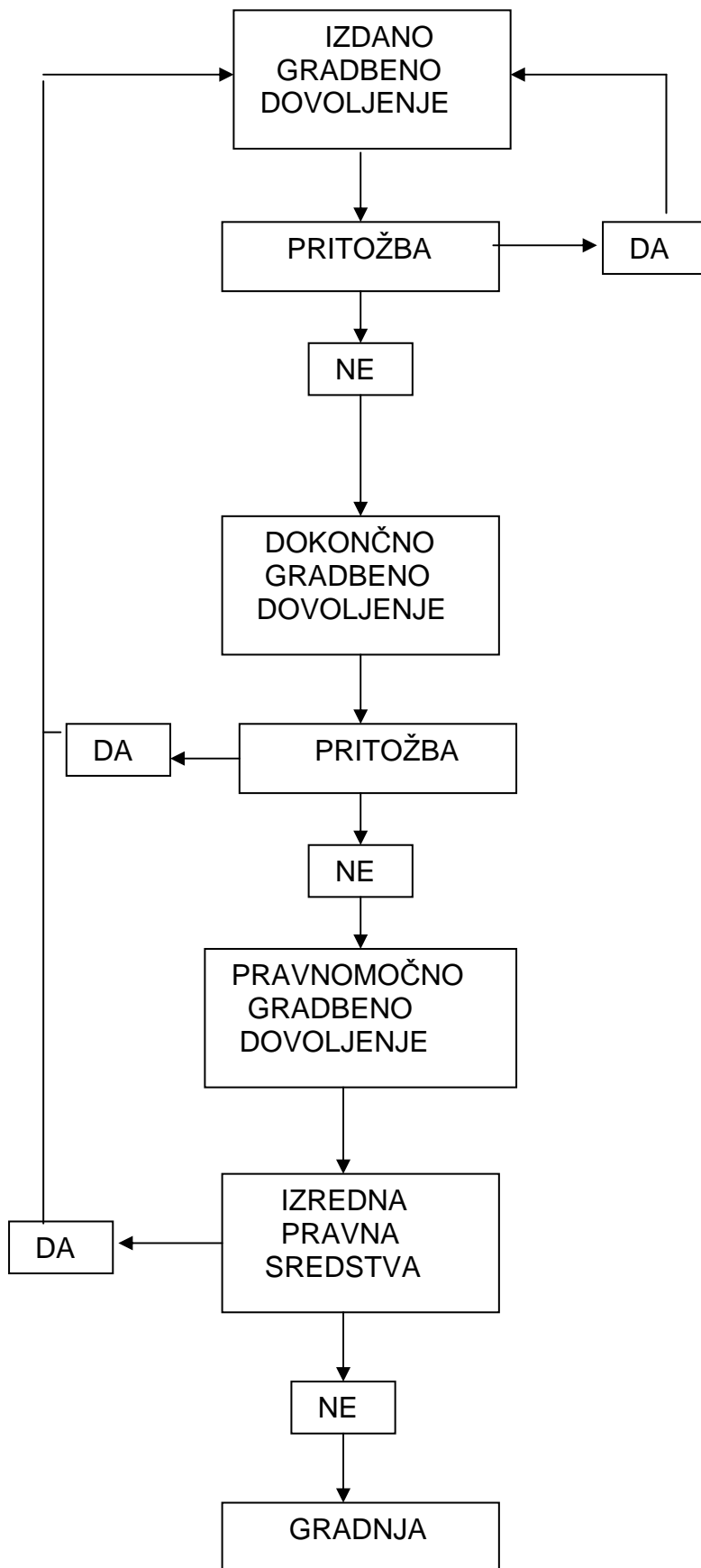


Diagram 12: Pravna sredstva na izdano gradbeno dovoljenje

Na osnovi pravnomočnega gradbenega dovoljenja se lahko začne gradnja novega manj zahtevnega objekta, rekonstrukcija objekta, nadomestna gradnja in odstranitev objekta. Za gradnjo enostavnega objekta gradbeno dovoljenje ni potrebno, če investitor pred začetkom gradnje pridobi lokacijsko informacijo, ki jo izda občina, iz katere izhaja, da je takšna gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom. Hkrati mora biti v skladu s pravili njegova velikost, način gradnje in odmik od meje sosednjih zemljišč.

V primerih, ko je investitor začel z gradnjo pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, vendar po njegovi dokončnosti in se je gradbeno dovoljenje v celoti ali delno odpravilo zaradi odprave izvedbenega prostorskega akta v postopku za presojo ustavnosti in zakonitosti ali se je gradbeno dovoljenje v celoti ali delno odpravilo oziroma izreklo za nično iz katerih koli drugih razlogov, investitor nima pravice do povrnitve škode, ki bi mu nastala, ko bi moral takšen objekt, ki bi ostal brez gradbenega dovoljenja, odstraniti oziroma vzpostaviti prejšnje stanje. Investitor, ki bi začel z gradnjo pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, vendar po njegovi dokončnosti, bo tako varovan samo glede inšpekcijskih ukrepov, vendar samo, če se takšno dovoljenje ne bi kasneje pravnomočno odpravilo (MOP, 2005). Če pa bi investitor začel z gradnjo pred dokončnostjo gradbenega dovoljenja, torej takoj zatem, ko bi mu ga izdala upravna enota, zoper takšno dovoljenje pa bi bila vložena pritožba na ministrstvo, bi lahko zoper njega uvedel ustrezen ukrep pristojni gradbeni inšpektor.

Pravico do povrnitve škode ima lahko samo investitor, ki začne z gradnjo po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, in sicer iz razlogov zaupanja v pravnomočnost gradbenega dovoljenja. Pogoje glede možnosti takšnih odškodnin urejajo določbe 74. člena ZGO-1.

Investitor po 1. 1. 2003 ni dolžan obveščati gradbene inšpekcije o nameravani gradnji. To pomeni, da sedaj upravni organ, ko izda gradbeno dovoljenje, to dovoljenje pošlje krajevno pristojni gradbeni inšpekciji, investitor pa mora prijavo gradbišča sestaviti in poslati inšpekciji za delo samo v primerih, ko so izpolnjeni pogoji 5. člena Uredbe o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih, v drugih primerih pa ne.

## **5.9 Uporabno dovoljenje**

Uporabno dovoljenje opredeljuje Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) oziroma Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Namen uporabnega dovoljenja je, da se po končani gradnji objekta ugotovi ali je le-ta zgrajen v skladu s projektno dokumentacijo in posredno s prostorskim ureditvenim planom. Preveri se, ali so bili ob gradnji upoštevani vsi predpisi in standardi in ali ne bo imel objekt za okolico motilnih vplivov oziroma ne bo ustvarjal večje škode, kot je bilo predvideno v projektu. Ugotovi se, ali so oprema in inštalacije vgrajene v skladu s projektno dokumentacijo. V postopku pridobitve uporabnega dovoljenja se pridobi uradno potrdilo, da se objekt lahko prične uporabljati. Uporablja se lahko v skladu z navodili za obratovanje in vzdrževanje, ki jih je potrebno predložiti ob tehničnem pregledu objekta.

Uporabna dovoljenja izdaja tisti upravni organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje. To pomeni, da je treba za izdajo uporabnega dovoljenja, za katerega je izdala gradbeno dovoljenje upravna enota, vložiti zahtevek pri njej. Če pa je gradbeno dovoljenje izdalo ministrstvo, pa se zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja vloži pri ministrstvu.

Za pridobitev uporabnega dovoljenja je potrebno v skladu s 66. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP) vložiti pri upravnem organu:

- vlogo za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- navedbo, da je objekt zgrajen oziroma rekonstruiran v skladu z gradbenim dovoljenjem,
- številko in datum gradbenega dovoljenja,
- podatke o projektantu, ki je izdelal projekt za izvedbo in projekt izvedbenih del,
- podatke o izvajalcu oz. izvajalcih, ki so objekt gradili oziroma rekonstruirali.

Kadar je predmet zahteve enostanovanjska stavba, se uporabno dovoljenje izda brez prej opravljenega tehničnega pregleda in so obvezne priloge:

- izjava projektanta, da je stavba zgrajena v skladu s predpisi,
- izjava nadzornega, da je stavba zgrajena v skladu s predpisi,
- geodetski načrt novega stanja zemljišča.

V drugih primerih so obvezne še naslednje priloge:

- izjava, s katero nadzorni potrdi, da so bile med gradnjo v projekt vnešene vse spremembe in so le-te skladne z izdanim gradbenim dovoljenjem,
- projekt izvedbenih del,
- gradbeni dnevnik,
- dokazilo o zanesljivosti objekta,
- geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji,
- projekt za vzdrževanje in obratovanje, razen kadar gre za lastno gradnjo,
- drugi podatki in dokazila.



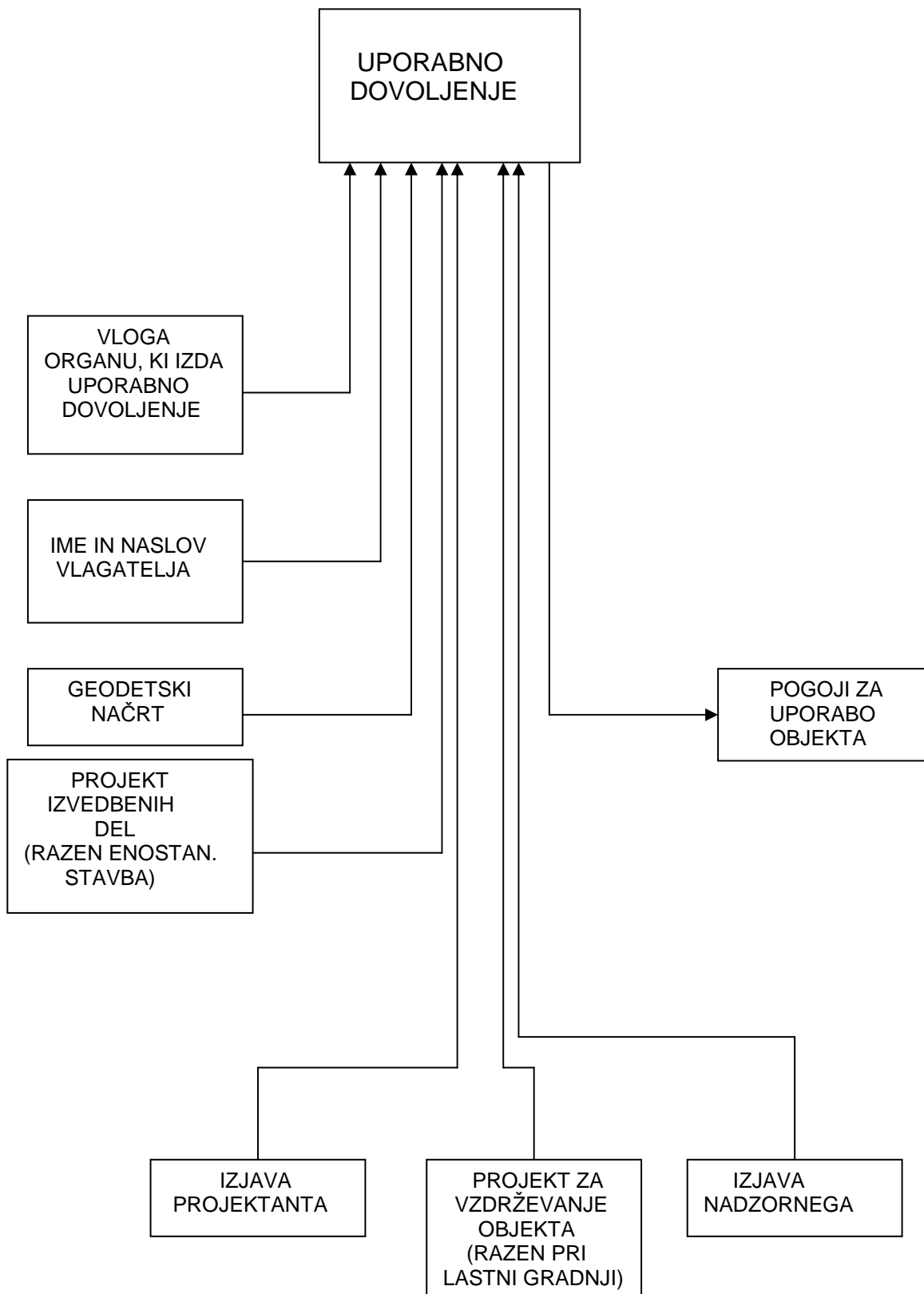


Diagram 13: Vhodni in izhodni podatki uporabnega dovoljenja

## 6. EKONOMSKI VIDIK POSTOPKA

Za spise in dejanja v upravnih in drugih javnopravnih stvareh je potrebno plačevati upravne takse pri upravnih organih. Zavezanec za plačilo upravne takse je tisti, ki s svojo vlogo sproži postopek oziroma na katerega zahtevo se opravijo dejanja ali izdajo spisi.

Takse se plačujejo v taksnih vrednotnicah ali upravnih kolekih oziroma gotovini. V gotovini se plačujejo takse:

- če mora taksni zavezanec plačati takso nad določenim zneskom,
- če je v taksni tarifi določeno, da je treba plačati takso v gotovini, ne glede na znesek in
- če plačuje takso taksni zavezanec v tujini.

Takse, ki se plačujejo v gotovini, se plačujejo v tolarjih, razen v primeru, ko taksni zavezanec iz tujine ali v tujini zahteva spis ali dejanje, za katerega se plača taksa. V tem primeru se taksa plača po ustrezni tarifni številki v tuji valuti pri diplomatskem ali konzularnem predstavništvu v tujini, po katerem se takemu zavezancu vročijo spisi.

Upravni organi bodo vlogo, ki ne bo imela priloženega potrdila o plačani upravni taksi, zavrnil kot nepopolno. Plačilo upravne takse je tako nujen predpogoj za pridobitev dovoljenj, odločb ali drugih spisov v upravnih postopkih. Obveznost plačila upravne takse nastane praviloma:

- za vloge, ki se vložijo pri pristojnem organu,
- za odločbe, dovoljenja, soglasja, sklepe in druge spise, ko se vloži zahteva, naj se izdajo in
- za upravna dejanja, ko se vloži vloga.

Takse ne plačujejo:

- samoupravne lokalne skupnosti in njihovi organi,
- tuja diplomatska in konzularna predstavništva v diplomatskih in konzularnih zadevah pod pogojem vzajemnosti,
- država in državni organi in
- taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah.

Za taksne zavezance v slabih premoženjskih razmerah se štejejo:

- prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja po predpisih socialnega varstva,
- prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb in
- prejemniki denarnega dodatka po predpisih socialnega varstva.

Status upravičenca za oprostitev plačila upravne takse se dokaže s strani taksnega zavezanca s pravnomočno odločbo.

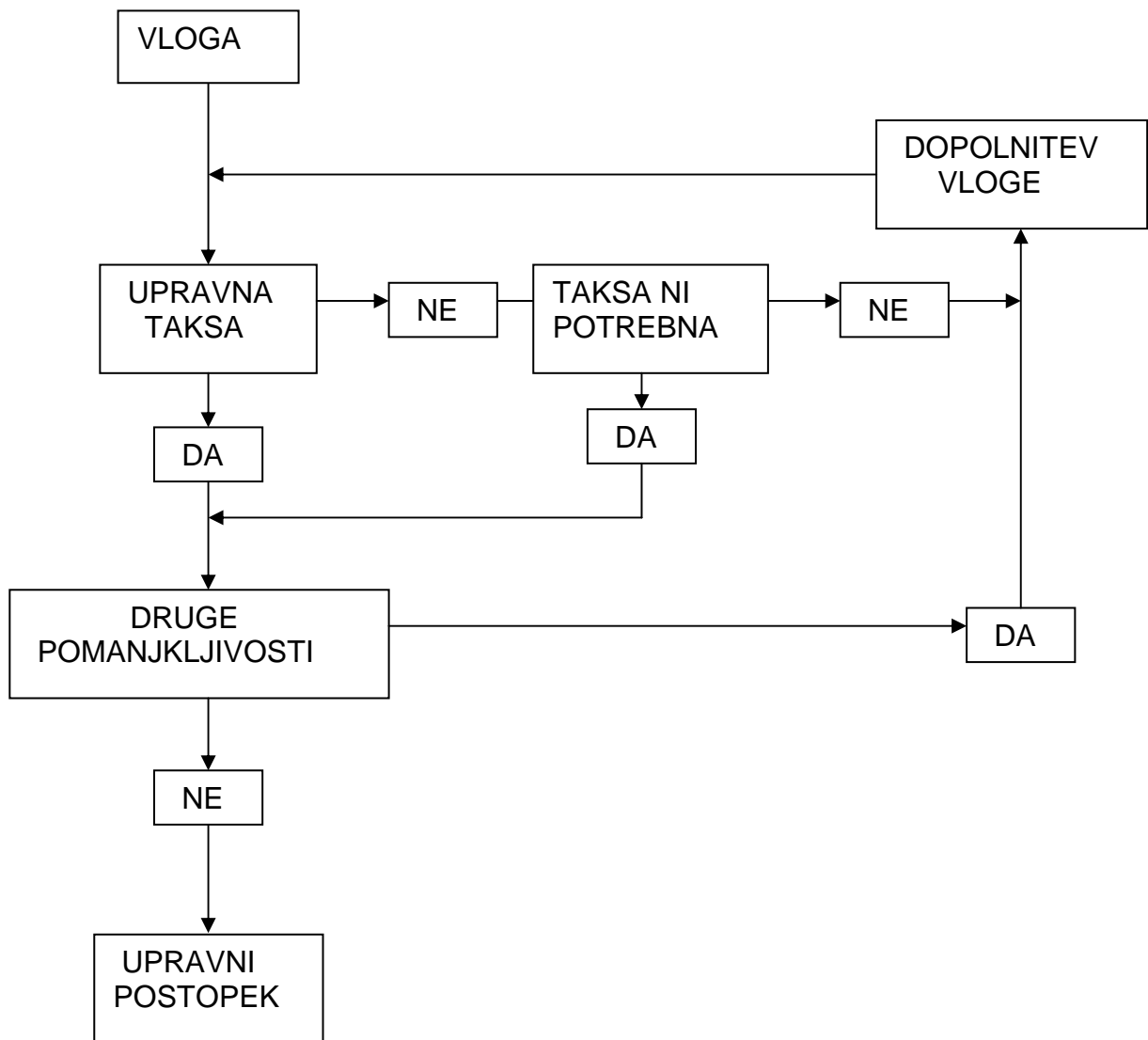


Diagram 14: Začetek upravnega postopka

## 6.1 Stroški v zvezi z zemljiščem

Ocena nepremičnine je pomembna v postopkih tržnega poslovanja z nepremičninami ali v primerih pravnih opravil na nepremičnini. V bodoče bo ocena nepremičnine vplivala tudi na odmero davka za nepremičnino. Stranke se ob nakupu nepremičnine v večini primerov poslužujejo ocene nepremičnine (Čepon, 2003, str. 28). Če gre za posel z nepremičnino, v katerem bo dala banka hipotekarni kredit ali se bo kakorkoli zavaroval posel z nepremičnino, bo potrebna ocena nepremičnine. Razlogov za oceno nepremičnine je še mnogo: določitev najemne vrednosti, smotrnost naložbe v nepremičnino, določitev tržne vrednosti nepremičnine itd. Tudi v primerih pravnih poslov z nepremičnino, ki so regulirani z zakonom, je potrebna ocena nepremičnine. Ocena je potrebna v postopkih

pravnih sporov dedovanja, spojitvah in združitvah podjetij, stečajih in likvidacijah podjetij.

Ceno in vrednost nepremičnine je potrebno ločiti. Vrednost nepremičnine teoretično pove, za koliko je kupec pripravljen kupiti nepremičnino. Cena pa pove, za koliko denarja je bila nepremičnina prodana ali kupljena (Čepon, 2003, str. 28) v prejšnjih transakcijah. Ocenjena vrednost predstavlja subjektivno oceno ocenjevalca. Ocena se opravi na podlagi tržnih razmer in pogojev, ki jih je potrebno argumentirati. Ocena vrednosti je lahko tudi pristranska in netočna, kar pa je zelo težko dokazovati, še posebej, če je argumentirana. Prodajna cena, ki bi jo kupec in prodajalec dosegla na konkurenčnem trgu, je le približek najboljše tržne vrednosti. Obstaja več različnih vrst vrednosti nepremičnin:

- hipotekarna vrednost je namenjena za zavarovanje kredita ali posojila in je praviloma enaka tržni vrednosti,
- investicijska vrednost je ocenjena vrednost naložbe v neko nepremičnino,
- obdavčljiva vrednost je za davčne namene in se ponavadi razlikuje od tržne vrednosti,
- zavarovalna vrednost je enaka stroškom nadomestitve neke nepremičnine in
- likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dobili z likvidacijo podjetja, prodajo njegovih sredstev in poplačilom obveznosti.

Obstaja več različnih metod vrednotenja nepremičnin. Na osnovi analize trga se določijo dejavniki, ki v različni meri vplivajo na vrednost nepremičnine. V splošnem obstajajo tri metode vrednotenja nepremičnin (Čepon, 2003, str. 28): metoda primerljivih prodaj, stroškovna metoda in metoda donosov.

Na cene nepremičnin vplivajo tudi lastnosti trga nepremičnin, ki so razdeljene na: slabo informiranost udeležencev, lokalizirano konkurenco, slojevito povpraševanje, neprilagodljiva ponudba na kratek rok, omejeno število kupcev in prodajalcev v določenem cenovnem razredu in trg, izredno občutljiv na spremembe glavnih ekonomskih indikatorjev (Gradiva pri predmetu, 2004). Primerjava nepremičninskega trga s trgom popolne konkurence je podana v nadaljevanju.

POPOLNA KONKURENCA	TRG NEPREMIČNIN
homogeni proizvodi	vsaka nepremičnina unikat
veliko število kupcev in prodajalcev	v določenem cenovnem razredu omejeno število kupcev in prodajalcev
odsotnost umetnih ovir	močan vpliv regulative
popolna mobilnost proizvodov, produkcijskih faktorjev in kupcev	nepremičnine so nemobilne
popolna informiranost tržnih udeležencev	slaba informiranost

Tabela 2: Primerjava nepremičninskega trga s trgom popolne konkurence (Vir: Gradiva pri predmetu, 2004)

Za cene nepremičnin je značilno, da so v zadnjem času precej porasle. Neprestano naraščajo z rahlimi nihanji že od leta 1995. Razlog za povišanje cen je večja kupna moč in novi načini financiranja. Povpraševanje po nepremičninah se je povečalo in tako so cene naraščale. Predvideva se, da se bodo cene v prihodnje umirile, saj se bo ponudba nepremičnin povečala. Razkorak med ponudbo in povpraševanjem se bo zmanjšal.

## 6.2 Stroški v zvezi z lokacijo

Ker ima lokacijska informacija značaj potrdila iz uradne evidence, je potrebno za njeno izdajo plačati upravno takso, kot določa Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, 70/00, 52/02). Če se zahteva tudi kopijo, katastrskega dela prostorskega akta, ima občina pravico zaračunati še neposredne materialne stroške v zvezi z njeno pripravo.

V tolarjih izražena vrednost točke, ki je bila z dnem uveljavitve zakona 15 tolarjev (6. člen), se usklajuje glede na porast življenjskih stroškov na območju Republike Slovenije in objavlja tudi v uradnih listih, in sicer s sklepom, ki ga izda Vlada Republike Slovenije, o uskladitvi vrednosti točke v ZUT. Zadnji takšen sklep je bil objavljen v Uradnem listu št. 76/2002, tako da trenutno znaša vrednost točke 17 tolarjev.

Po tarifni številki 1 Zakona o upravnih taksah (ZUT) znaša taksa za vlogo 50 točk, kar ob trenutni vrednosti točke 17 sit znaša 850 sit. Skladno z 2. opombo k tarifni številki 1 se upravna taksa ne plačuje za vlogo za izdajo potrdila, vendar pa so s tem mišljena zgolj potrdila, kot jih v tarifnih številkah 4 - 6 ureja ZUT. Ker je lokacijska informacija z zadnjimi spremembami in dopolnitvami ZUT dobila svojo lastno tarifno številko (zdaj 36, prej pa se je zanjo uporabljala številka 4), zanjo navedena opomba ne velja več in je tako potrebno posebej plačati tudi za vlogo. Vloga se vedno plača samo v enkratni vrednosti, ne glede na to, koliko zemljiških parcel se v njej navaja in koliko lokacijskih informacij bo na njeni podlagi posledično izdanih.

Upravna taksa za lokacijsko informacijo je določena v tarifni številki 34 in je različna glede na vrsto lokacijske informacije. Tako znaša upravna taksa za lokacijsko informacijo:

- za gradnjo objektov in izvajanje drugih del: 250 točk ali trenutno 4250 sit,
- za promet z nepremičninami: 125 točk ali trenutno 2125 sit in
- za določitev gradbene parcele k obstoječim objektom: 125 točk ali trenutno 2125 sit.

Ta upravna taksa se zaračuna tolikokrat, kolikor je bilo izdanih lokacijskih informacij, torej dejanskih obrazcev. V primeru, da stranka zahteva kot prilogo lokacijske informacije tudi kopijo kartografskega dela, je zanjo potrebno skladno s tarifno številko 36 plačati 20 točk ali trenutno 340 sit za vsak list A4 formata.

### 6.3 Stroški v zvezi z gradbenim dovoljenjem

Predpis, ki ureja obveznosti plačevanja upravnih taks, je Zakon o upravnih taksah (ZUT), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije in je objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije (št. 8/00). Njegov sestavni del je posebna priloga, v kateri so taksne tarife, ki se vrednotijo po številu točk.

Pri izdajah gradbenih dovoljenj se uporablja taksna tarifa 39, ki pa med drugim, tudi določa, da so plačila takse oproščene mlade družine, ki rešujejo svoj stanovanjski problem. Upravna taksa se plača v odvisnosti od vrednosti objekta, in sicer po naslednji lestvici:

- v skupni vrednosti 650 točk ali trenutno 11.050 sit za vrednost objekta do 3 milijone tolarjev,
- v skupni vrednosti 1550 točk ali trenutno 26.350 sit za vrednost objekta 3 milijone tolarjev in od 3 milijonov tolarjev do 10 milijonov tolarjev še 0,01%,
- v skupni vrednosti 3050 točk ali trenutno 51.850 sit za vrednost objekta 10 milijonov tolarjev in za vrednost nad 10 milijonov tolarjev do 100 milijonov tolarjev še 0,01 % in
- v skupni vrednosti 8050 točk ali trenutno 136.850 sit za vrednost objekta 100 milijonov tolarjev in za vrednost nad 100 milijonov tolarjev še 0,01 %.

Vrednost objekta	Upravna taksa
0 do 3 MIO sit	11.050 sit
od 3 MIO sit do 10 MIO sit	26.350 sit
od 10 MIO sit do 100 MIO sit	51.850 sit
nad 100 MIO sit	136.850 sit

Tabela 3: Upravna taksa v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja

Poleg stroška pridobitve projektnih pogojev in soglasij ter samega projektiranja nastanejo investitorju tudi drugi stroški, in sicer pri samem pridobivanju gradbenega dovoljenja ter same upravne takse, kot jih predpisuje ZUT, strošek pa seveda predstavlja tudi komunalni prispevek, ki pa ga v skladu z ZUreP-1 in na podlagi Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka odmerja krajevno pristojna občinska uprava.

Če pa namerava investitor objekt, ki je bil v preteklosti že zgrajen brez predpisanega dovoljenja, legalizirati, pa bo moral pred izdajo gradbenega dovoljenja plačati še nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, ki mu ga bo po uradni dolžnosti odmeril in izdal odločbi isti upravni organ, pri katerem bo vložil zahtevo za gradbeno dovoljenje, in sicer na podlagi še veljavne Uredbe o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (MOP, 2005). Legalizacija namreč ne pomeni prav nič drugega kot pridobitev predpisanih dovoljenj za gradnjo za nazaj, če je seveda že zgrajeni objekt v skladu s prostorskimi akti. Če že zgrajeni objekt ni v skladu s prostorskimi akti, sledi inšpekcijski ukrep in prisilna odstranitev na stroške investitorja. Objekti zgrajeni pred 31. 12. 1967 so v takih postopkih edina izjema.

Z dnem uveljavitve ZGO-1 so predpisane dajatve in prispevki iz 5. točke prvega odstavka 66. člena tega zakona:

- upravna taksa za izdajo gradbenega dovoljenja, odmerjena v skladu z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 8/2000, 44/2000, 81/2000, 33/2001–ZVet, 45/2001 – ZZVR-1 in 42/2002),
- komunalni prispevek, odmerjen v skladu s prvim odstavkom 44. člena zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97 in 67/2002-ZV-1, v nadaljnjem besedilu: ZSZ), oziroma komunalni prispevek, odmerjen v skladu s predpisi o urejanju prostora,
- nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, odmerjeno v skladu s tretjim odstavkom 76.a člena ZUN oziroma po določbah tega zakona.

## **6.4 Soglasja**

V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti posamezna soglasja, ki so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Tako je potrebno pridobiti soglasja: elektro podjetja, vodovodnega podjetja in komunalnega podjetja. Če je v posebnih prostorskih aktih drugače navedeno, je potrebno pridobiti še druga soglasja.

Določbe 51. člena urejajo stroške projektnih pogojev in soglasij. Z njimi je določeno, da lahko pristojni soglasodajalec za projektne pogoje, ki jih je določil na zahtevo investitorja oziroma projektanta, zaračuna samo tiste materialne stroške, ki jih je imel v zvezi z njihovo pripravo, ob izstavitvi računa mora navesti določbe predpisa, v katerem ima podlago za zaračunavanje stroškov v določeni višini ter take stroške tudi specificirati. Določeno je tudi, da se soglasja k projektnim rešitvam izdajajo proti plačilu takse v skladu z zakonom, ki ureja upravne takse, in sicer v višini, kot velja za potrdila, ki se izdajajo na podlagi uradnih evidenc (MOP, 2005). Ne glede na navedeno pa v zvezi s stroški ZGO-1 določa še dodatne olajšave. Z drugim odstavkom 51. člena namreč določa, da se ne glede na določbe prejšnjega odstavka v primeru, ko je pristojni soglasodajalec državni organ ali tisti nosilec javnega pooblastila, ki je takšno pooblastilo pridobil neposredno na podlagi zakona, stroškov priprave projektnih pogojev ne zaračuna.

## **6.5 Ostali stroški skupaj s stroški posredovanja**

V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja predstavljajo precejšen delež transakcijski stroški. To so stroški od nakupa nepremičnine do vpisa v zemljiško knjigo. Transakcijski stroški, ki se pojavijo v Republiki Sloveniji, so navedeni v nadaljevanju.

<b>Transakcijski stroški</b>	<b>Prodajalec</b>	<b>Kupec</b>
Posrednik	200.000 (2 %)	200.000 (2 %)
Plačilo geodetski upravi	125.000	
Občinska taksa	10.000	
Taksa na katastru	1.020	
Davek na promet nepremičnine	200.000 (2 %)	
Notarska overitev	3.400	
Taksa za vpis v zemljiško knjigo		19.000
<b>Skupaj</b>	<b>539.420</b>	<b>219.000</b>

Tabela 4: Transakcijski stroški za vrednost nepremičnine 10.000.000 sit

Transakcijski stroški znašajo skupaj 758.420 sit, kar predstavlja 7,58 %. Največji delež predstavlja davek na promet z nepremičninami in plačilo provizije posredniku. Ostali zneski se ne morejo ovrednotiti odstotkovno. Velik znesek transakcijskih stroškov predstavlja zakoličba. Transakcijske stroške je mogoče znižati za delež, ki ga zaračuna posrednik za promet z nepremičninami. To je lahko nevarno, saj posrednik pozna nevarnosti pri opravljenem poslu.

K tem transakcijskim stroškom je pred izdajo gradbenega dovoljenja potrebno prišteti še strošek izdelave projektne gradbene dokumentacije, ki je precej spremenljiv in znaša za tipske projekte od 400.000 sit naprej, za individualne projekte pa tudi preko 1.000.000 sit.

## **7. ČASOVNI VIDIK POSTOPKA**

### **7.1 Zakonski časi pridobitve posameznih dokumentov**

Vsi postopki v zvezi s pridobitvijo lokacijske in gradbene dokumentacije se morajo voditi v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (ZUP). Zakon o splošnem upravnem postopku v svojem 180.a členu določa, da je rok za izdajo potrdila iz uradne evidence, s tem pa tudi lokacijske informacije, 15 dni.

Dolžnost upravnih organov je, da se držijo določil tega zakona. To pomeni, da je potrebno reševati zadeve v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja v roku 30 dni oziroma v posebnem ugotovitvenem postopku v roku 60 dni.

### **7.2 Dejanski čas pridobitve dokumentov**

Dejanski časi za pridobitev gradbenega dovoljenja so v praksi precej daljši, kot je zakonsko predvideno. V sklopu raziskave sem se odločil, da pridobim podatke o dolžini upravnih postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja v letih 2003 in 2004. V skladu z Zakonom o dostopu do informacij javnega značaja, sem posredoval sedmim upravnim enotam (petim izpostavam v Ljubljani, eni UE v Kopru in eni UE v Velenju), zahtevo o podatkih dolžine reševanja postopkov za



pridobitev gradbenega dovoljenja v letih 2003 in 2004. Odziv je bil zelo različen. V roku treh dni sem dobil odgovor iz UE Velenje, da zahtevani podatki niso podatki javnega značaja in jih zato ne morem dobiti. V naslednjih treh dneh sem dobil še dva odgovora: iz UE Ljubljana, izpostava Vič – Rudnik, so mi sporočili, da z zahtevanimi podatki ne razpolagajo in jih tako žal ne morem dobiti; iz UE Ljubljana Center, pa sem dobil podatke za vseh pet ljubljanskih izpostav, vključno s prej omenjeno izpostavo.

Podatki v nadaljevanju se tičejo upravnih postopkov pridobitve gradbenega dovoljenja in so podani za leti 2003 in 2004. Povzeti so iz letnega poročila upravne statistike in zajemajo število dni reševanja postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja v povprečju.

Reševanje upravnih postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja v petih izpostavah UE Ljubljana		
Izpostava	Leto 2003 (v dneh)	Leto 2004 (v dneh)
CENTER	22	32
BEŽIGRAD	16	22
MOSTE POLJE	51	43
ŠIŠKA	15	39
VIČ-RUDNIK	36	36
SKUPAJ	33	36

Tabela 5: Reševanje upravnih postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja v petih izpostavah UE Ljubljana (Vir: Podatki iz uradnih evidenc - Upravna enota Ljubljana)

Lastna izkušnja v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je nekoliko drugačna. Ker se je moj postopek začel pred sprejetjem zakona ZGO-1 in ZURP-1, sem moral pridobiti tudi lokacijsko dovoljenje. Postopek je potekal v izpostavi Šiška in je bil rešen:

1. lokacijska dokumentacija, izdana 30. 8. 1999
2. lokacijsko dovoljenje, izdano 5. 9. 2000
3. dopolnjeno lokacijsko dovoljenje, izdano 11. 10. 2002
4. gradbeno dovoljenje, izdano 23. 9. 2003

Postopek se je začel 3. 9. 2001, ko sem na UE izpostava Šiška vložil lokacijsko dovoljenje, zamljiškoknjižni izpisek in projektno dokumentacijo za začetek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja. 11. 10. 2002 je prišlo do dopolnitve lokacijskega dovoljenja s strani iste UE izpostave Šiška in nato je bilo 23. 9. 2003 izdano gradbeno dovoljenje. Čas reševanja upravnega postopka je tako znašal skupaj 750 dni, kar ni primerljivo s posredovano statistiko. Ni prav, da se dogajajo tako dolgi postopki, v statistiki dolžine postopkov pa se navajajo podatki, kot da so vsi postopki hitro rešeni.

### 7.3 Vzroki za zavlačevanje postopkov

Problem, ki je v preteklosti botroval dolgotrajnosti pri izdajah gradbenih dovoljenj, lahko pa bo tako tudi v bodoče, ni v zakonu, ampak v tem, da investitor zahtevi ni predložil projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki bi bil izdelan v skladu s prostorskimi akti, pa tudi, da tak projekt ni vseboval vseh predpisanih soglasij ali da ga je izdelal projektant, ki ni izpolnjeval predpisanih pogojev in podobno (MOP, 2005). Zato je moral oziroma bo moral tudi v bodoče upravni organ, če bo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ugotovil, da projekt ni izdelan pravilno, od investitorja zahtevati dopolnitev takšnega projekta. Za čas, dokler se takšen projekt ne popravi in dopolni, pa se seveda postopek izdaje gradbenega dovoljenja ustavi. Odgovornost za dolgotrajnost v takih primerih pa ni na strani upravnega organa, ampak na strani projektanta, ker je izdelal neskladen izdelek.

V večini primerov pa je botrovalo predolgim postopkom izdaje dovoljenj za gradnjo tudi dejstvo, da urbanistični del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ni vseboval prikazov vplivnega območja na okolico, čeprav je bilo že vse od leta 1967, ko je bila prvič uvedena obveznost lokacijske dokumentacije, določeno, da mora vsaka lokacijska dokumentacija vsebovati med drugim tudi prikaz rešitev v zvezi z vplivi na okolje, ki jih bo imela nameravana gradnja. Ker takšnega prikaza ni bilo, pa upravni organ, ki je moral o zahtevi za izdajo dovoljenja odločiti, ni mogel sam vedeti, do kam takšni vplivi segajo in zato tudi ni mogel odločiti, ali naj mejašem in drugim sosedom prizna status stranke v takem postopku ali ne. Torej tudi v takih primerih ni bila krivda dolgotrajnosti na strani upravnega organa, ampak spet na strani projektanta.

Glede nejasnosti pri določanju strank (stranskih udeležencev) v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja je treba tudi priznati, da je precejšnja krivda za to, da so se stranke pritoževale na odločbe, tudi v tem, da prejšnji predpisi o gradnjah niso uredili tega, kar je sedaj urejeno z novim ZGO-1, to je, da mora sedaj (po 1. 1. 2003) taka stranka za trditve, da je v svojih pravicah zaradi nameravane gradnje prizadeta, predložiti dokaze. Ker tega v prejšnjih predpisih ni bilo, strankam, ki so se pritoževale, ni bilo potrebno v teh postopkih prav ničesar dokazovati. Zadostovalo je samo, da so izjavile ali dale na zapisnik, da jih bo nameravana gradnja ovirala pri izvrševanju njihovih pravic.

Ker pa so razlogi ne samo na eni, ampak tudi na drugi strani, je z novim ZGO-1 tudi določeno, da gredo vsi stroški, ki so nastali v zvezi z naročilom in izdelavo ekspertnega mnenja in stroški postopka, v breme investitorja, če se v nadaljevanju postopka ugotovi, da je vplivno območje objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazano napačno in se je zato oseba, ki je dokazovala, da je vplivno območje v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazano napačno, vključilo v postopek. Če pa bi se ugotovilo, da je vplivno območje objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazano pravilno, je določeno, da gredo vsi stroški, ki so nastali v zvezi z naročilom in izdelavo ekspertnega mnenja in stroški postopka, v breme osebe, ki je zahtevala vključitev v postopek, torej v breme mejaša, ki je gradnji nasprotoval.

Mogoče je, da se posameznik, ki izkaže interes v posameznem upravnem postopku, na posamezno odločbo pritoži, s čimer zavlačuje postopek. Temeljna podlaga za varstvo pravic vsakogar je v Ustavi Republike Slovenije. Z njo je v 22. členu določeno, da je vsakomur zagotovljeno enako varstvo njegovih pravic v postopku pred sodiščem in pred drugimi državnimi organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, ki odločajo o njegovih pravicah, dolžnostih ali pravnih interesih; s 25. členom pa je določeno, da je vsakomur zagotovljena pravica do pritožbe ali drugega pravnega sredstva proti odločbam sodišč in drugih državnih organov, organov lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil, s katerimi ti odločajo o njegovih pravicah, dolžnostih ali pravnih interesih (MOP, 2005). Navedeno seveda velja tudi za zadeve, ko se v postopku, predpisanim z Zakonom o splošnem upravnem postopku (ZUP), odloča o izdaji gradbenega dovoljenja.

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja se lahko zavlačuje tudi na podlagi objekta, ki je bližje meji, kot je dovoljeno po prostorskih ureditvenih pogojih (PUP). Če PUP določa, da morajo biti od parcelne meje objekti odmaknjeni najmanj 4 m, za manjši odmik pa mora investitor izpolniti pisne pogoje mejaša ali mora pridobiti soglasje sosedu, gradnja hiše pa je predvidena bližje kot 4 m, se lastnik sosednjega zemljišča, glede na določbe tretjega odstavka 206. člena ZGO-1, ne šteje kot soglasodajalec po zakonu, ampak se šteje kot stranski udeleženec v postopku.

To pa seveda ne pomeni, da bi se lahko izdalo gradbeno dovoljenje za stavbo, ki bi bila bližje kot 4 m meji sosednjega zemljišča brez njegovega soglasja. Če prostorski akt predpisuje pridobitev soglasja kot pogoj za bližji odmik ali izpolnitev pogojev, ki jih določi sosed mejaš, je to še vedno pogoj, ki ga je treba ugotoviti pred izdajo gradbenega dovoljenja (MOP, 2005). Tak prostorski akt pa strokovno ni sprejemljiv, saj omogoča izsiljevanje mejašev z vedno novimi pogoji, ki pa jih pogosto ni možno izpolniti. Zato naj se odmiki v prostorskih aktih ne bi določali na tak način, ampak bi morali biti v njih določeni tehnični pogoji. Taka tehnična pogoja bi lahko bila osenčenje objekta, ko se v sosednjem objektu na primer stalno ne zadržujejo ljudje, ali požarno varstvo, ko je zahtevana izvedba požarnega zidu in podobno. Taki tehnični pogoji naj bi bili izpolnjeni, če naj bi bil odmik manjši od predpisanega.

Uradna oseba pristojnega upravnega organa odloča o izdaji gradbenega dovoljenja v skladu z določbami posebnega materialnega predpisa, to je ZGO-1, ob upoštevanju še vrste drugih zakonov in podzakonskih predpisov. Postopek izdaje tega dovoljenja vodi uradna oseba v skladu z določbami procesnega zakona, to je Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP), ter tistih procesnih določb ZGO-1, s katerimi so posamezna vprašanja upravnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja drugače urejena kot v ZUP. Te procesne določbe so vnešene v ZGO-1 na podlagi 3. člena ZUP - temeljno načelo subsidiarne uporabe zakona, v katerem je določeno, da so posamezna vprašanja upravnega postopka lahko za določeno upravno področje v posebnem zakonu drugače urejena, kot so urejena v ZUP, če je za postopanje na takem upravnem področju to potrebno.

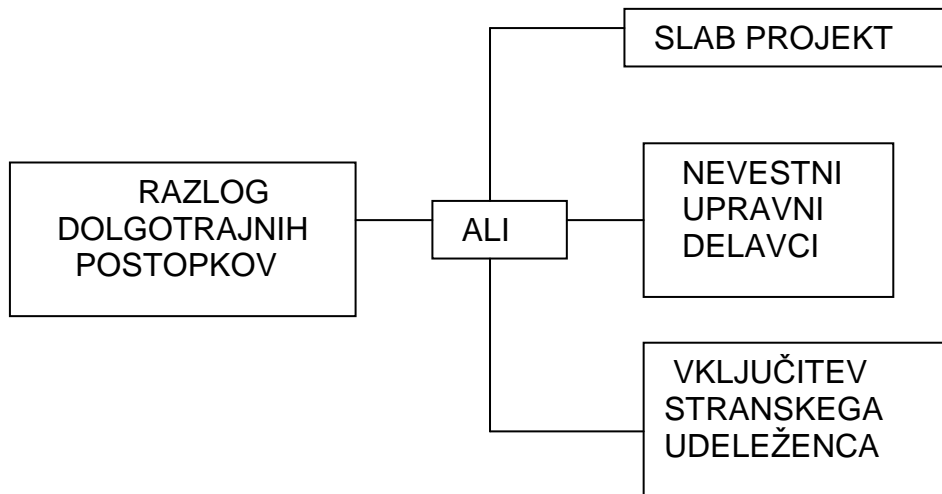


Diagram 15: Razlogi dolgotrajnosti postopkov

Ko uradna oseba prejme vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, mora preveriti, ali je ta popolna in razumljiva. Pri tem mora upoštevati določbe 67. člena ZUP v povezavi s 54. členom ZGO-1. V navedenem členu ZGO-1 je določeno, katere podatke mora investitor navesti v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja ter kaj mora k tej zahtevi predložiti. V primeru, da v vlogi niso navedeni vsi zahtevani podatki oziroma da je ta nerazumljiva ali da k vlogi niso priložene vse zahtevane listine, vključno s projektno dokumentacijo, uradna oseba v roku 5 dni pozove investitorja na dopolnitev vloge v roku, ki ga sama določi (MOP, 2005). Če investitor v določenem roku vlogo dopolni, vendar upravni organ ponovno ugotovi, da investitor v vlogi ni navedel vseh zahtevanih podatkov ali da k vlogi ni priložena katera od zahtevanih listin, lahko po svoji presoji ponovno zahteva dopolnitev vloge. Če investitor v roku, ki ga je določila uradna oseba, pomanjkljivosti vloge ne odpravi, organ vlogo s sklepom zavrže. Ko je investitorjeva vloga popolna in so ji priložene vse zahtevane listine, uradna oseba nadaljuje s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja. V tem postopku mora uradna oseba ugotoviti resnično dejansko stanje in v ta namen ugotoviti vsa dejstva, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločbo – gradbeno dovoljenje, kot to določa 8. člen ZUP. Med ostalim mora uradna oseba, preden izda gradbeno dovoljenje, ugotoviti oziroma preveriti določena dejstva, navedena v 66. členu ZGO-1, kot so: ali je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, ali je PGD izdelala oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta, in ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima PGD vse z zakonom predpisane sestavine itd. Če uradna oseba iz predloženih listin in projektne dokumentacije ne more preveriti navedenih dejstev, lahko zahteva od investitorja, da predloži dokaz o določenem dejstvu, da kaj pojasni, dopolni itd. Te zahteve uradne osebe ne pomenijo dopolnitev vloge, temveč sodijo v postopek dokazovanja, ugotavljanja in preverjanja vseh dejstev, pomembnih za pravilno in zakonito izdajo gradbenega dovoljenja. Iz navedenega izhaja, da uradna oseba lahko tudi večkrat pozove investitorja, da vlogo dopolni ter v nadaljevanju postopka predloži določene listine ali že predložene dopolni, popravi, spremeni itd. Pri tem uradna oseba samostojno odloča, kako bo postopala, seveda v okviru in na podlagi veljavnih predpisov.

Tako se lahko zgodi, da uradna oseba izkorišča diskrecijsko pravico in odloča po lastni presoji. Tudi to je lahko razlog za dolgotrajnost postopkov.

## **7.4 Možnosti odprave dolgotrajnosti postopkov**

Postopke, ki trajajo dlje kot pol leta, bi bilo potrebno odstopiti neodvisnemu organu na drugi stopnji, ki bi opravil revizijo posameznega postopka in ocenil, ali gre za objektivne ali subjektivne okoliščine dolgotrajnosti postopka. Potencialni nadzornik upravnih organov bi pripomogel k samokritičnosti dela uslužbencev v upravnih enotah. Uveljavljanje diskrecijske pravice bi se zmanjšalo.

Naslednja možnost je fluktuacija kadrov, to je premestitev posameznih uslužbencev, pri katerih so postopki prekratki ali predolgi. Subjektivnost dela uslužbencev se kaže tudi v tem, da se investitor v večini primerov nad dolgotrajnostjo postopkov ne pritoži, ker si ne želi še bolj otežiti postopka do pridobitve gradbenega dovoljenja.

Možnost, ki bi tudi skrajšala dolgotrajnost postopkov, bi bila uvedba merljivih ciljev, to je vodenje evidenc dolžine postopkov. Dolžine postopkov bi se morale šteti od začetka postopka do pridobitve gradbenega dovoljenja. Ni pravilno, da nekatere upravne enote take evidence že vodijo, v njih pa navajajo dolžine postopkov od zadnjega dejanja investitorja do pridobitve gradbenega dovoljenja. Iz takih merljivih ciljev bi bilo enostavno preценiti, ali se nekateri dolgotrajni postopki ponavljajo samo pri določenih uslužbencih, oziroma upravnih enotah. Če je to res, potem ni razlog v nepopolni projektni dokumentaciji, temveč v uslužbencih samih.

## **7.5 Pretvorba časa v ekonomski dejavnik**

Časovni vidik ni zanemarljiv, ker postopki trajajo predolgo. Smiselno je opraviti pretvorbo časa v denar, ki bo pokazala izgubo denarja zaradi dolgotrajnosti postopkov. Pretvorba izgube časa v denar se ponazori z oportunitetnimi stroški, ki nastajajo, ko investitor čaka na izdajo gradbenega dovoljenja. V tem strošku so:

- strošek vloženega kapitala v nepremičnini,
- strošek izpada dobička in
- strošek izgubljenih priložnosti.

Strošek vloženega kapitala v nepremičnini se odraža v znesku, ki bi ga investitor dobil z vlaganjem sredstev v neki drug donosen posel. Temu strošku se ni mogoče izogniti, ker gre v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za postopek, ki zahteva dokazilo o pravici graditi. Investitor mora biti lastnik nepremičnine, kar zahteva vložek kapitala v nepremičnino. Investitor bi lahko gradil na tuji nepremičnini na podlagi dovoljenja lastnika, kar pa se v praksi le redko zgodi.

Strošek izpada dobička se pojavi, ker zaradi dolgotrajnosti postopka pridobitve gradbenega dovoljenja izpade dobiček, ki ga nepremičnina prinaša. Čakanje na

gradbeno dovoljenje predstavlja izpad dohodka oziroma časovni zamik začetka trženja nepremičnine.

Strošek izgubljenih priložnosti je strošek, ki se pojavi v primeru, ko investitor zaradi čakanja na gradbeno dovoljenje izgubi posel in mu s tem nastanejo stroški, ki jih sicer ne bi bilo.

V nadaljevanju bom opredelil oportunitetne stroške za primer, ko investitor čaka z gradnjo, na izdano gradbeno dovoljenje. V nalogi sem dobil podatke iz upravnih enot o čakanju na gradbeno dovoljenje. Oportunitetni strošek se lahko določi samo za postopke, ki so daljši od povprečnega časa pridobitve gradbenega dovoljenja. Oportunitetne stroške se računa za razliko med povprečnim in dejanskim časom, potrebnim za pridobitev gradbenega dovoljenja.

### **7.5.1 Strošek investiranega kapitala**

Strošek investiranega kapitala je določen z donosom investicije, ki je podobno tvegana, kot je tvegana investicija v nepremičnino. Ker gre pri investiranju v nepremičnino za nizek nivo tveganja, se lahko donosnost primerja z donosom vezanih sredstev na banki. Tolarski depozit na banki z vezavo nad 30 dni se letno obrestuje s 3,3% (Vir: Abanka Vipava) nominalne obrestne mere. Z upoštevanjem, da je velikost zemljišča  $450 \text{ m}^2$ , kar je spodnja meja za postavitev objekta s tlorisno površino do  $100 \text{ m}^2$  in z upoštevanjem povprečne cene zemljišča v okolici Ljubljane na dan 24. 9. 2005, je  $23.959 \text{ sit/m}^2$  (Vir: Mojabajta) in je tako strošek investiranega kapitala  $974,8 \text{ sit/dan}$ .

### **7.5.2 Strošek izpada dobička**

Ta strošek, ki je enak dobičku, ki ga bo prinašala nepremičnina po svojem dokončanju, kot naprimer dajanje v poslovni najem ali pridobitno dejavnost. Oportunitetni strošek se izračuna z razliko prihodkov in odhodkov. Prihodki so pri nepremičnini najemnina, odhodki pa so stroški, ki se delijo na stroške nepremičnine, stroške zemljišča in druge stroške obratovanja.

V nadaljevanju je prikazan primer, ki je ocena stroškov za objekt stanovanjske površine  $260 \text{ m}^2$ . Investicijska vrednost nepremičnine je  $35.820.212 \text{ sit}$  (Vir: PGD 44/01). Stroški nepremičnine so stroški zavarovanja objekta  $27.120 \text{ sit/leto}$  (Vir: Interna gradiva Zavarovalnice Generali). Stroški zemljišča so izraženi z Nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (Vir: Interna gradiva MOL) v višini  $36.400 \text{ sit/leto}$ . Drugi stroški obratovanja niso zajeti v najemnini in jih plača najemnik posebej. Z upoštevanjem, najemnine stanovanjskih prostorov v okolici Ljubljane  $1547,4 \text{ sit/m}^2 \text{ mesec}$  (Vir: Salomonov oglasnik), je skupni strošek najemnine tako  $402.324 \text{ sit/mesec}$ . Dobiček nepremičnine je pri upoštevanju navedenih podatkov  $4.764.368 \text{ sit/leto}$  oziroma donos na kapital  $10,22\%$ .

Tako so oportunitetni stroški sestavljeni iz izgube dobička in podaljšanja tolarske vezave kapitala nepremičnine, ker se nepremičnina začne graditi z zamudo, kar je:

- izguba dobička 13.053 sit/dan in
- tolarska vezava sredstev nepremičnine 3.239 sit/dan.

Skupno tako investitor izgubi 9.814 sit/dan pri navedeni investiciji.

Vrednost zemljišča	10.781.550 sit
Vrednost nepremičnine	35.820.212 sit
Stroški kapitala	3,3 %/leto
Stroški nepremičnine	27.120 sit/leto
Stroški zemljišča	36.400 sit/leto
Najemnina	4.827.888 sit/leto
Dobiček	4.764.368 sit/leto
Izguba prihodka	9.814 sit/dan

Tabela 6: Oportunitetni stroški postopka

Izračun je podan za sto odstotni lastniški kapital, ki se vlaga v nepremičnino. Naloga bi se lahko nadaljevala tudi z upoštevanjem dolžniškega kapitala, pri čemer bi bili pomembni stroški dolžniškega kapitala.

Iz naloge je razvidno, da stroški čakanja na gradbeno dovoljenje niso zanemarljivi. Računati jih je potrebno za razliko med povprečnim in dejanskim časom pridobitve gradbenega dovoljenja.

## 8. TRANSAKCIJSKI STROŠKI V NEKATERIH DRUGIH DRŽAVAH

### 8.1 Postopki pridobitve nepremičnine in vpisa v ZK v Nemčiji

V Nemčiji so se cene bivalnih nepremičnin med letoma 1999 in 2001 podražile za trideset odstotkov, kar pomeni, da se bodo nepremičnine v desetih letih podražile za 75 do 80 %. To pomeni na letni stopnji sedem-do osemodstotno rast (Pavšič, 2003, str. 25) oziroma šest-do sedem, če upoštevamo še kupčeve stroške pri nakupu nepremičnine (notarske zapise, davke in provizijo agencij), ki skupno znašajo približno deset odstotkov skupne cene. Z oddajanjem v najem je kasneje mogoče pričakovati še 4 do 6 % donos na letni ravni, kar skupno z rastjo vrednosti zneso deset do enajst odstotkov donosa. Če se upošteva še davke, se skupni donos potem ustavi na osmih oziroma devetih odstotkih. Vse, kar je naštet, bi se dalo primerjati z Ljubljano, še posebej kar se tiče naraščanja cen in pomanjkanja nepremičnin (Pavšič, 2003, str. 25).

<b>Transakcijski stroški</b>	<b>Prodajalec</b>	<b>Kupec</b>
Posrednik		500.000 (5 %)
Plačilo geodetski upravi	30.000 (0,03 %)	
Občinska taksa		
Taksa na katastru		
Davek na promet nepremičnine		350.000 (3,5 %)
Notarska overitev		150.000 (1,5 %)
Taksa za vpis v zemljiško knjigo		150.000 (1,5 %)
<b>Skupaj</b>	<b>30.000</b>	<b>1.150.000</b>

Tabela 7: Transakcijski stroški v Nemčiji za vrednost nepremičnine 10.000.000 sit

Razvidno je, da večino transakcijskih stroškov plača kupec, in da so ti stroški nekoliko višji kot pri nas. Kar precejšen delež je potrebno plačati posredniku.

## 8.2 Postopki pridobitve nepremičnine in vpisa v ZK na Nizozemskem

Na Nizozemskem se postopek prenosa nepremičnine v večini primerov opravi preko nepremičninskih agencij. Glavno vlogo pri prenosu opravi notar, ki poskrbi za ustrezno potrditev pogodbe med kupcem in prodajalcem. Notar tudi preveri v zemljiški knjigi, ali je nepremičnina sploh vpisana in ali se lahko opravi prenos nepremičnine na novega lastnika. Postopek traja en teden in stane od 1 do 2 %, kar plača prodajalec.

Za Nizozemsko je značilno, da so vse nepremičnine in zemljišča vpisana v zemljiško knjigo. Postopek, ki se tiče dela parcele, je dražji od postopka, ki se tiče celotne posamezne parcele, ker je v prvem primeru potrebno opraviti še parcelacijo in zakoličbo.

<b>Transakcijski stroški</b>	<b>Prodajalec</b>	<b>Kupec</b>
Posrednik	200.000 (1-2 %)	
Plačilo geodetski upravi		
Občinska taksa		
Taksa na katastru		
Davek na promet nepremičnine		400.000 (4 %)
Notarska overitev		150.000 (1,5 %)
Taksa za vpis v zemljiško knjigo		
<b>Skupaj</b>	<b>200.000</b>	<b>550.000</b>

Tabela 8: Transakcijski stroški na Nizozemskem za vrednost nepremičnine 10.000.000 sit

V primerjavi transakcijskih stroškov različnih držav sem ugotovil, da ti stroški dosežejo vrednost nekje v višini do približno 10 % cene nepremičnine. V Nemčiji je ta vrednost nekoliko višja, na Nizozemskem pa nekoliko nižja, kot v Sloveniji. Davek na promet nepremičnin je v Nemčiji in na Nizozemskem precej podoben, medtem, ko je v Sloveniji nekoliko nižji. Kar se tiče posredniške provizije je pri nas



in v Nemčiji precej podobna, medtem ko je na Nizozemskem precej nižja. V splošnem lahko rečem, da se transakcijski stroški ne razlikujejo precej.

## 9. ZAKLJUČEK

Postopek vpisa nepremičnine v zemljiško knjigo je v Sloveniji precej natančno urejen, pa vendar lahko pride do zapletov pri vpisu. Najpogostejši zaplet je, da ne obstajajo vse originalne listine, ki so potrebne za vpis. Ostali zapleti so lahko še: omejitve, prepovedi ali predkupna pravica. Kljub precejšnji dodelanosti postopkov so ti dolgotrajni. Trajajo lahko do enega leta ali celo več. Skrajšati bi se jih dalo z odpravo zaostankov za nazaj, to je s kadrovsko ureditvijo področja. Delno bo k skrajšanju pripomogla elektronska zemljiška knjiga, ko bodo stranke manj obremenjevale uradne uslužbenke. Ker lahko pride ob vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo tudi do zlorabe, je potrebno biti ob nakupu nepremičnine precej previden. Posebna previdnost je potrebna še posebej pri dinamiki odplačevanja nepremičnine. Ni se smiselno podajati v nakup nepremičnine, preden ni vpisana v zemljiško knjigo in preden ni na razpolago vseh listin, ki so potrebne za vpis v zemljiško knjigo. Če se kaže kakršnokoli nepravilnost ali nejasnost pri nepremičnini, je smiselno vključiti v posel agencijo, ki se ukvarja s posredovanjem nepremičnin. V kolikor se sami spuščamo v posel in želimo sestaviti kupoprodajno pogodbo, bomo večkrat naleteli na ovire. V nekaterih notarskih pisarnah radi pomagajo z nasveti, v drugih pa precej manj. Tako se pogosto dogaja, da stranke same sestavljajo listine, ki niso popolne in se potem zakomplicira pri vpisu.

Kakor je razvidno iz raziskave, ni večjih problemov pri pridobivanju lokacijskih informacij. Področje je natančno definirano, pristojbine so definirane, problem je le s predpisi o zazidalnih načrtih in prostorskih ureditvenih planih s področja lokalnih skupnosti. Trenutno se uporablja začasna rešitev, ki v prehodnem obdobju predvideva uporabo starih ureditvenih planov.

Pri pridobivanju gradbenih dovoljenj je več problemov, ker gre za kompleksno področje, ki se ga ne da enostavno urediti. Po 1. januarju 2003 je postopek natančno urejen, kar pa še vedno ne omogoča hitrega reševanja zadev. Nekateri projektanti se nad sedanjo ureditvijo pritožujejo in zatrjujejo, da so postopki sedaj še bolj komplicirani, kot v preteklosti. K večji operativnosti in hitrejšemu reševanju zadev bi najbolj pripomogla večja osveščenost državnih uslužbencev. Večji poudarek bi bilo potrebno dati poročanju o dolžini postopkov. Potrebno bi bilo uvesti merljive cilje, ki bi bili dostopni v skladu z Zakonom o dostopu do informacij javnega značaja. Tako bi bilo mogoče kontrolirati uspešnost in učinkovitost državnih uslužbencev. Pri tistih, pri katerih bi se stalno pojavljali dolgotrajni postopki, bi bilo jasno, da gre za nepravilen dostop in napačne prijeme poslovanja. Potrebno bi bilo uvesti kontrolo najbolj dolgotrajnih postopkov, ki bi jih nadzoroval neodvisen organ na drugi stopnji. Tak organ bi presodil, ali gre za popolne ali nepopolne vloge in moral imeti možnost tudi sankcioniranja nevestnega dela. Iz raziskave je razvidno, da z novim zakonom postopki še vedno niso popolno definirani, in da še vedno prihaja do diskrecijske pravice uradnih uslužbencev.

Iz naloge je razvidno, da upravni postopki sami po sebi ne predstavljajo velikega stroška glede na vrednost nepremičnine, večji strošek predstavlja čas, ki ga stranka porabi od začetka do konca postopka. S pretvorbo tega časa je ugotovljeno, da oportunitetni strošek ni zanemarljiv, še posebej pri postopkih, ki so dolgotrajni.

Poleg prej naštetih rešitev bi dolgotrajnost postopkov odpravila uvedba javnih posrednikov, ki bi v imenu strank opravili vse potrebno od nakupa do pridobitve gradbenega dovoljenja. Edini pogoj bi bil, da bi bili taki posredniki toliko usposobljeni, da bi lahko že na začetku pokazali na morebitne zaplete oziroma nerešljive probleme, in da bi lahko stranko predhodno posvarili pred negotovim poslom in s tem preprečili vlaganje sredstev v tvegane nepremičnine.

## LITERATURA

1. Brezovnik Alenka: Davek na nepremičnine ne bo katastrofalen. Dnevnik, 19. 1. 2004, str. 3.
2. Brigham Eugene F.: Intermediate Financial Management (8<sup>th</sup>, edition). Ohio: R. R. Donnelley Willard, 2004.
3. Cedilnik Ana: Nadomestilo za uporabo stavnega zemljišča v Ljubljani. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2004. 51 str.
4. Cirman Andreja: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2000. 128 str.
5. Cirman Andreja: Kupci stanovanj plačajo še prazne poslovne prostore. Ljubljana: Delo, 13. 3. 2004.
6. Cirman Andreja: Urbanistični načrti ne sledijo potrebam. Ljubljana: Profit, 11. 2. 2004.
7. Čepon Tomaž: Ocena nepremičnine je lahko subjektivna, tudi pristranska. Ljubljana: Finance, 3. 11. 2003.
8. Dimovski Vlado, Penger Sandra, Škerlavaj Miha: Metode raziskovalnega dela, 1. del. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2002. 154 str.
9. Dimovski Vlado, Penger Sandra, Škerlavaj Miha: Metode raziskovalnega dela, 2. del. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2002. 133 str.
10. Dmitrovič Nikola: Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci, II. dopolnjena izdaja. Ljubljana: Printing, 1990. 326 str.
11. Dolenc Branko: Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 2004. 36 str.
12. Holcman Borut, Nepremičninsko pravo, zbirka predpisov. Ljubljana: Pravna praksa, 15. 4. 2004.
13. Juhart Miha: Stvarnopravni zakonik, uvodna pojasnila. Ljubljana: GV založba, 2002. 188 str.
14. Juhart Miha: Stvarnopravni zakonik. Ljubljana: GV založba, 2004. 1180 str.
15. Kotler Philip: Marketing management (Trženjsko upravljanje). Ljubljana: Slovenska knjiga, 1991. 756 str.
16. Lavrač Ivo: Preglednost nepremičninskega trga in transakcijski stroški, Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 2002. 43 str.
17. Lavrač Ivo: Values of Housing property in Transition v Housing in Transition: Conference Proceedings, Piran, Slovenija, September, 1997. Ljubljana: UIRS, 1998. 669 str.
18. Lukan Lapornik Maja: Pogoji za nakup nepremičnine na Hrvaškem. Ljubljana: Pravna praksa, 22. 7. 2004.
19. McKenzie Dennis J., Betts Richard M.: Essentials of Real Estate Economics. Ohio: South-Western Thomson Learning, 2001. 470 str.
20. Murko Jože: Vloge posrednika. Revija kapital, Ljubljana, 2003. Št. 4. str. 50.
21. Pavšič Robert: Tudi med recesijo so nekatere naložbe varne. Ljubljana: Finance, 3. 11. 2003.
22. Poglajen Zoran: Problematika zemljiške knjige v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2002. 47 str.
23. Porter Michael: Competitive strategy. New York: The free press, 1980. 396 str.
24. Stanovnik Tine: Javne finance. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2002. 237 str.
25. Tekavc Janez: Varstvo kupcev stanovanj: nekaj pripomb k ZVKSES. Ljubljana: Pravna praksa, 22. 7. 2004.
26. Tratnik Matjaž: »Izključitev« solastnika. Ljubljana: Pravna praksa, 1. 4. 2004.

27. Tratnik Matjaž: Kogentno varstvo kupcev stanovanjskih prostorov. Ljubljana: Pravna praksa, 29. 7. 2004.
28. Tratnik Matjaž: Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini. Ljubljana: Pravna praksa, 26. 8. 2004.
29. Tratnik Matjaž: Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Ljubljana: Pravna praksa, 15. 7. 2004.
30. Vidič Nika: Problematika nepremičninskega trga v Republiki Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2004. 47 str.
31. Vrenčur Renato: Uvod v zemljiškoknjižno pravo s praktičnimi primeri in sodno prakso. Ljubljana, 2004.
32. Vukovič Vesna: Davek na nepremičnine bo povečal prihodek. Finance, Ljubljana, 17. 11. 2003.
33. Zakrajšek Petra: Globalizacija in trg nepremičnin v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2004. 105 str.
34. Zakrajšek Petra: Trg nepremičnin v petih evropskih državah. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1998. 57 str.
35. Zelenika Ratko: Metodologija i tehnologija izrade znanstvenog i stručnog djela. 3. izmijenjena i dopunjena izdaja. Rijeka: Ekonomski fakultet u Rijeci, 1998. 782 str.

## VIRI

1. Interna gradiva Zavarovalnice Generali, 2005.
2. Gradiva pri predmetu: Lavrač Ivo et al., Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: [URL: [www.ef.uni-lj.si/predmeti/pn/](http://www.ef.uni-lj.si/predmeti/pn/)], 2004.
3. Interna gradiva MOL, 2004.
4. Moja Bajta, [URL: <http://www.mojabajta.com/>], 24. 9. 2005.
5. MOP, [URL: <http://www.gov.si/mop/>], 3. 8. 2005.
6. Navodilo o začetku uradne uporabe digitalnega katastrskega načrta (Uradni list SRS, št. 57/99, Uradni list RS, št. 52/2000).
7. PGD 44/01. Novo Celje: Savinjabrojekt GIZ, 2002.
8. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/2004).
9. Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (Uradni list RS, št. 35/2004).
10. Pravilnik o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije (Uradni list RS, št. 66/2004, 54/2005).
11. Pravilnik o urejanju in spreminjanju mej parcel ter evidentiranju mej parcel v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 52/2000, 87/2002).
12. Pravilnik o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 15/2002).
13. Salomonov oglasnik, št. 1509. Ljubljana: 15. 9. 2005, str. 18-20.
14. Slonep, Vse o nepremičninah (<http://slonep.net/>), 2005.
15. Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/2003).
16. Uredbe o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/2003).
17. Zakon o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/2003).
18. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/2000, 37/2002, 87/2002, 44/2003).

19. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03, 102/2004).
20. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 110/2002, 36/2003).
21. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/2003).
22. Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, 70/00, 52/02, 73/2004).
23. Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 18/84, 33/89, 44/97, 27/98).
24. Zakon o upravnem sporu (Uradni list RS, št. 50/1997, 65/1997, 70/2000, 11/2003).
25. Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 8/00, 44/00, 81/00, 42/02, 18/2004).
26. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03, 55/03, 58/2003).
27. Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 41/2004).
28. Zakon o zemljiškem katastru (Uradni list SRS, št. 16/74, 42/86, Uradni list RS, št. 17/91).
29. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/2003).
30. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/2004).



# PRILOGE

## Priloga 1: Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja

### INVESTITOR

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
ime in priimek ali naziv pravne osebe

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
EMŠO stranke/fizične osebe, na katere  
zahtevo je postopek začel

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
zakoniti zastopnik pravne osebe

Naslov: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

### UPRAVNA ENOTA

### VLOGA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA

**Podpisani vložnik** \_\_\_\_\_ **prosim za izdajo gradbenega**  
(ime in priimek)  
**dovoljenja.**

**Vrsta gradnje** (ustrezno obkroži ali dopiši):

gradnja novega objekta       prizidava       nadzidava       drugo

odstranitev obstoječega objekta

nadomestna gradnja

sprememba namembnosti objekta

rekonstrukcija objekta

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Namen rabe** (stanovanjski, počitniški, stanovanjsko-poslovni, poslovni, industrijski, kmetijski ali drugi objekti)  
– **ustrezno vpiši:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Poseg bo na zemljišču s parcelno št. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, k. o.

\_\_\_\_\_

oziroma na objektu z naslovom

\_\_\_\_\_

Zahteva za izdajo dovoljenja se nanaša na rekonstrukcijo objekta, ki je bil zgrajen po letu 1967, in sicer na podlagi gradbenega dovoljenja

št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ .

<b>Prilagam naslednje obvezne priloge:</b>	Priloženo	
1. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami (2 izvoda)	DA	NE
2. Druge listine, če tako določa zakon	DA	NE
3. Dokazilo o pravici graditi, če ta še ni vpisana v zemljiško knjigo	DA	NE

**Organ bo za postopek pridobil:**

- podatke iz zemljiške knjige kot dokazilo, da ima investitor pravico graditi na določenem zemljišču.

<b>Če želite, lahko te podatke sami dostavite kot</b>	Prilagam	
- zemljiškoknjžni izpisek	DA	NE
- druga dokazila (razne pogodbe in podobno)	DA	NE

\_\_\_\_\_

Podpis investitorja oz. vložnika s  
pooblastilom

Žig  
(za pravne

osebe)

Datum: \_\_\_\_\_

Po Zakonu o upravnih taksah je treba plačati upravno takso:

- za vlogo \_\_\_\_\_ SIT,
- za odločbo \_\_\_\_\_ SIT.



## Priloga 2: Vloga za izdajo uporabnega dovoljenja

### VLAGATELJ

ime in priimek ali naziv pravne osebe

zakoniti zastopnik pravne osebe

naslov \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

telefon

\_\_\_\_\_

UPRAVNA ENOTA \_\_\_\_\_

### VLOGA ZA IZDAJO UPORABNEGA DOVOLJENJA

Podpisani vložnik \_\_\_\_\_, prosim za izdajo uporabnega dovoljenja za (ustrezno obkroži in vpiši):

- Nov objekt, zgrajen na zemljišču parcelna št. \_\_\_\_\_ k.o.  
\_\_\_\_\_
- Prizidek, zgrajen na zemljišču parcelna št. \_\_\_\_\_ k.o.  
\_\_\_\_\_
- Nadzidavo objekta, stoječega na zemljišču parcelna št. \_\_\_\_\_ k.o.  
\_\_\_\_\_
- Rekonstrukcijo objekta, stoječega na zemljišču parcelna št. \_\_\_\_\_ k.o.  
\_\_\_\_\_
- Nadomestno gradnjo na zemljišču parcelna št. \_\_\_\_\_ k.o.  
\_\_\_\_\_
- Odstranitev objekta, stoječega na zemljišču parcelna št. \_\_\_\_\_ k.o.  
\_\_\_\_\_
- Spremembo namembnosti objekta oziroma dela objekta, stoječega na zemljišču parcelna št. \_\_\_\_\_ k.o.  
\_\_\_\_\_

Namen, raba (enostanovanjski, večstanovanjski, počitniški, stanovanjsko - poslovni, poslovni, industrijski, kmetijski ali drugi objekt) - ustrezno vpiši:

-----  
-----

Objekt je bil zgrajen na osnovi gradbenega dovoljenja št. \_\_\_\_\_ z dne

\_\_\_\_\_

Izjavljam, da so bila dela izvedena v skladu s citiranim gradbenim dovoljenjem.

Projektanti projektov za izvedbo so:

-----  
-----  
-----  
-----

Projektanti projektov izvedenih del so:

-----  
-----  
-----  
-----

Izvajalci del so:

-----  
-----  
-----  
-----

**KER JE PREDMET ZAHTEVE ENOSTANOVANJSKA STAVBA, ZGRAJENA NA PODLAGI PREDHODNO CITIRANEGA DOVOLJENJA (uporabno dovoljenje se izda brez poprej opravljenega tehničnega pregleda), PRILAGAM NASLEDNJE OBVEZNE PRILOGE:**

**obkroži**

- Geodetski načrt novega stanja zemljišča  
NE DA
- Izjava projektanta, da je stavba zgrajena v skladu s predpisi  
DA  
NE
- Izjava nadzornika, da je stavba zgrajena v skladu s predpisi  
NE DA

**V VSEH DRUGIH PRIMERIH, PRILAGAM NASLEDNJE OBVEZNE PRILOGE K VLOGI:**

- Projekt izvedenih del  
DA  
NE
- Izjava s katero nadzornik potrdi, da so bile med gradnjo v projekt vnesene vse spremembe in so le te skladne z izdanim gradbenim dovoljenjem  
NE DA
- Gradbeni dnevnik  
DA  
NE
- Geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji  
DA  
NE

- Dokazilo o zanesljivosti objekta DA  
NE
  
- Projekt za vzdrževanje in obratovanje razen kadar gre za lastno gradnjo DA  
NE
  
- Drugi podatki in dokazila, če tako za določeno vrsto objektov določa gradbeno dovoljenje ali poseben zakon  
DA            NE
  
- Če je predmet zahteve objekt z vplivi na okolje, mora biti projektu za obratovanje in vzdrževanje objekta priložen tudi program prvih meritev obratovalnega monitoringa, kadar so takšne meritve predpisane DA  
NE

---

Podpis investitorja oziroma vlagatelja s  
pooblastilom

žig  
(za pravne  
osebe)

Datum: \_\_\_\_\_

Po Zakonu o upravnih taksah je potrebno plačati upravno takso:

- za vlogo \_\_\_\_\_ SIT
- za odločbo \_\_\_\_\_ SIT