

Datum: 01.09.2020

Pripombe k osnutku Gradbenega zakona – GZ-1

3. člen (pomen izrazov)

1. odstavek, tč. 35

Predlagani izraz glede razvrstitve objekta v »višjo vrsto zahtevnosti« je pravno nejasen, zato predlagamo, da se ta pojem natančneje opredeli s sklicevanjem na Uredbo o razvrščanju objektov (CC-SI klasifikacija).

Tč. 42, 2. alineja

Z zakonom je potrebno določiti, kaj je pojem »izrednega dogodka«, ker ta pojem po veljavni zakonodaji ni opredeljen v nobenem zakonu, na kar je naše združenje že opozorilo MOP in predlagalo dopolnitev Obligacijskega zakonika z novim 395.a členom. Predlagamo, da se v zakonu zato sprejme naš predlog, s katerim se določi pojem izrednega dogodka, ker se v praksi pogosto ta pojem meša z višjo silo, ki pa je v Obligacijskem zakoniku točno določen pojem in se razlikuje od pojma izrednih dogodkov (priloga 1: Predlog za dopolnitev Obligacijskega zakonika 598.a člen).

7. člen, 3. odstavek, tč. 1.č

Besedilo te točke je nejasno, saj v isti točki ureja objekte splošnih bolnišnic in objekte, v katerih se izvajajo protokolarne storitve. Predlagamo, da se ta dva pojma obravnavata ločeno, prav tako pa je pojem »splošna bolnišnica« nejasen in bi bilo potrebno, da se opredeli v tem zakonu, ali pa da se ta pojem »splošnih bolnišnic« sklicuje na ustrezen zakon s področja zdravstvene zakonodaje; odprto je tudi vprašanje, zakaj naj bi bili objekti državnega pomena samo objekti splošnih bolnišnic, ne pa tudi objekti bolnišnic, ki so specializirane bolnišnice, kot je URI Soča in Klinika Golnik.

Tč. 52 (vodni objekti)

Pojem »vodnih objektov«, namenjenih zmanjševanju poplavnih ogroženosti na območjih pomembnega vpliva poplav, je nejasen in bi ga bilo potrebno povezati z določili Zakona o vodah oz. z vodnimi objekti, za katerih gradnjo se sprejme državni prostorski načrt.

11. člen 1. odstavek, tč. 58

V besedilu »zagotovi projektantu dokumentacijo za izvedbo gradnje« je verjetno v besedi »dokumentacijo« napaka in je mišljeno, da gre za »projektanta dokumentacije«.

Tč. 61

Določbo tč. 61 glede obveznosti investitorja, da zagotovi po končani gradnji evidentiranje objekta, je potrebno uskladiti z določbo 76. člena, po kateri upravni organ za gradbene zadeve zagotovi evidentiranje objekta po izdaji uporabnega dovoljenja.

13. člen

(nadzornik)

3. odstavek

Predlagamo, da kot nadzornik ne sme nastopati tudi pravna ali fizična oseba, ki je projektant za graditev objekta; projektant ima po običajnih pravilih pravico samo do projektantskega nadzora.

14. člen

(izvajalec)

1. odstavek

V predlagani ureditvi glede pogojev, ki jih morajo izpolnjevati izvajalci, ni vključenih nobenih »varovalk«, ki bi zagotavljale, da mora izvajalec zagotavljati redno izplačevanje plač in prispevkov zaposlenih vključno s tem, da mora glavni izvajalec zagotavljati to tudi za pogodbene podizvajalce, to je eden največjih problemov v slovenskem gradbeništvu in se zaradi neurejenosti na tem področju dogajajo številne zlorabe pravic delavcev tako glede sklepanja delovnih razmerij, kakor tudi rednega izplačevanja plač in prispevkov. Zato bi moral biti s tem zakonom narejen bistveni premik tudi glede tega vprašanja in bi morale biti z zakonom določene tudi ustrezne sankcije za izvajalce, ki kršijo zakonske predpise glede rednega izplačevanja plač in prispevkov skladno sklenjenimi pogodbami z delavci.

14.b člen

1. odstavek dopolniti skladno s pripombo pri 14. členu glede zagotavljanja obveznosti rednega izplačevanja plač in prispevkov delavcev. Še posebej bi morali v tem členu izrecno določiti tudi primere dela na črno na področju izvajanja gradenj. Prav tako je potrebno določiti tudi obveznost zavarovanja in minimalno zavarovalno vsoto tudi v primeru izvajanja del v lastni režiji, ker to vprašanje ni urejeno, v praksi pa lahko prav tako nastanejo resne škodljive posledice tako za izvajalce, ki opravljajo dela za takega investitorja (delo v lastni režiji), kakor tudi za tretje osebe, kot so n.pr. lastniki sosednih nepremičnin ipd..

14.d člen

Pri pogojih za začasno oz. čezmejno opravljanje storitev in dejavnosti izvajalec in vodja del za tuje ponudnike bi morala biti za tuje pravne in fizične osebe izrecno v zakonu določena tudi pridobitev davčne številke oz. registracija kot davčnega zavezanca z DDV in podobno. V praksi v številnih primerih zlasti tuji izvajalci, ki občasno izvajajo dela v Sloveniji, ne spoštujejo davčnih predpisov in izstavljajo račune, ne da bi obračunali in plačali DDV, kakor tudi davek na dohodek od opravljanja dejavnosti.

29.a člen

(pregled dokumentacije pri neuporabi priporočene metode)

Ta člen predlaga uvedbo pregleda projektne dokumentacije za izvedbo samo v primeru, če se pri projektiranju ne uporabi priporočene metode. Pri tem je popolnoma nejasen pojem »priporočene metode«. Predlagamo, da predlagatelj prouči obveznost pregleda projektne dokumentacije za vse zahtevne objekte, saj bi se s pregledom (revizijo) odpravile še v fazi projektiranja številne napake in pomanjkljivosti ter zagotovila višja kakovost projektne dokumentacije in s tem znižanje stroškov investicij, kakor tudi zmanjšanje zamud pri njihovem izvajanju.

30. člen

(pridobivanje projektnih in drugih pogojev)

4. odstavek

Zakon ne določa sankcije oz. posledice, če mnenjedajalec ne izda projektnih in drugih pogojev v 15 dneh od prejema zahteve oz. v roku 60 dni za v posebnem zakonu določene primere. Predlagamo, da se z zakonom določi domneva, da mnenjedajalec nima posebnih pogojev za izdelavo projektne dokumentacije oz. da nima pripomb k izdelani projektni dokumentaciji.

31. člen

(pridobivanje mnenj)

Predlagamo, da se v besedilu tega člena izrecno določi, da so mnenja, ki jih dajo mnenjedajalci, zavezujoča za upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja in da upravni organ nima pravice zahtevati dodatna mnenja.

Utemeljitev: Kljub določbam veljavnega GZ upravne enote v številnih primerih zahtevajo dodatna mnenja, zlasti od občin glede skladnosti nameravane gradnje z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine.

Tako posamezni upravni organi tudi po večkrat zahtevajo dodatna mnenja občin za isti primer vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja in se ne strinjajo z mnenji občin glede skladnosti nameravane gradnje s PIA. Pri tem upravne enote z dopisom ali celo z ustnimi naročili investitorjem zahtevajo dodatna mnenja češ, da je mnenje občine nejasno. Tudi pojasnila pooblaščenega urbanista občine na ustni obravnavi pogosto ne zadoščajo.

Zato menimo, da bi bilo v zakonu izrecno določiti, da so mnenja mnenjedajalcev zavezujoča.

35. člen

(zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja)

3. odstavek

V zvezi s predlagano določbo, da se za nameravano gradnjo objektov GJI v cestnem telesu javne ceste šteje soglasje upravljalca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu, je nujno s tem zakonom urediti položaj za vse tiste kategorizirane javne ceste, pri katerih še vedno ni urejeno zemljiško knjižno stanje in so lastniki zemljišč teh cest še vedno fizične in pravne osebe. Gre za zelo velik obseg javnih cest, pri katerih je lastninsko stanje neurejeno in zato tudi v praksi nastajajo številni problemi, vključno s tožbami zemljiško knjižnih lastnikov zemljišč, ki so po dejanski rabi javne ceste, ni pa urejeno lastninsko stanje in s tem povezana razglasitev teh zemljišč za javno dobro. Zato predlagamo, da se v zakonu tem členu določi, da mora investitor v primeru neurejenega lastništva zemljišč javnih cest predložiti dokaz o pravici graditi na podlagi dogovorov oz. pogodbe z zemljiško knjižnim lastnikom. V zvezi s tem opozarjamo tudi na več odločb Ustavnega sodišča RS ki je odločalo o neustavnosti odlokov posameznih občin, v kolikor so občine kategorizirale kot javne ceste tudi tiste ceste, pri katerih ni urejeno lastninsko stanje in občina ni pridobila lastninske pravice.

36. člen

(stranke)

V tem členu sta izpuščena 3. in 4. odstavek sedanjega veljavnega člena oz. bi morala biti potem sedanji 3. in 4. odstavek tega člena prenesena v 38. člen (da ima stranski udeleženec enake pravice in dolžnosti kot investitor).

41. člen

(ustna obravnava in ugotovitveni postopek)

3. odstavek

Ta odstavek ne ureja položaja, ko stranski udeleženec kljub opozorilu upravnega organa ne predloži dokazov za svojo trditev oz. nasprotovanje nameravani gradnji. Zato bi morali v zakonu določiti sankcijo oz. posledico dejstva, da stranski udeleženec ni predložil dokazov. V tem primeru bi moral upravni organ z odločbo ugotoviti, da stranski udeleženec nima več statusa stranskega udeleženca ali da se v nadaljnji postopku ne more sklicevati na trditve, za katere ni predložil dokazov (prekluzija, podobno kot v Zakonu v pravnem postopku).

47. člen

(pravna sredstva)

3. odstavek

Besedi »ni mogoča« na koncu odstavka naj se zamenjata z besedama »ni dopustna«.

51. člen

(zahteva za izdajo integralnega dovoljenja)

3. odstavek

Ni urejen položaj, če dokumentacija iz 35. člena tega zakona in poročilo o vplivih na okolje med seboj nista usklajena. Predlagamo, da upravni organ, ki vodi postopek za izdajo integralnega dovoljenja v tem primeru obvezno organizira usklajevalni postopek, v katerega bi morali biti vključeni investitor, izdelovalec poročila o vplivih na okolje in izdelovalci dokumentacije iz 35. člena. Ker to vprašanje tudi sedaj ni urejeno, je investitor pogosto nemočen zaradi neusklajenosti dokumentacije in poročila o vplivih na okolje in je zato nujen poseg upravnega organa v tem smislu, da organizira usklajevanje.

53. člen

(prevlada javne koristi)

1. odstavek

Predlagamo, da se beseda »neugodno« zamenja z besedo »negativno«. Ta pojem je uporabljen tudi v obrazložitvi tega člena.

57. člen

(izdaja integralnega dovoljenja)

3. odstavek

Predloga zakona ne vsebuje določb, ki naj bi zagotovile, da bo investitor izvedel omilitvene ukrepe iz 4. alineje 3. odstavka. V primerjalni zakonodaji nekaterih drugih držav (Republika Hrvaška) mora investitor predložiti ustrezne pogodbe ali dati bančno garancijo za izpolnitev obveznosti izvedbe omilitvenih ukrepov. Predlagamo, da se ta člen dopolni z novim odstavkom, s katerim naj se uredi to vprašanje.

63. člen

(prijava začetka gradnje)

1. odstavek

Iz veljavnega zakona je izpuščena določba, da mora biti pred rušenjem objekta, ki je kulturna dediščina, izvršen posnetek dejanskega stanja pred rušenjem.

3. odstavek

Samo obveznost predložitve načrta gospodarjenja z odpadki ne zagotavlja izvedbe tega načrta in se zato v praksi pogosto dogajajo resne kršitve zakonodaje z odlaganjem različnih odpadkov, ki nastanejo pri gradbenih delih na neustrezne lokacije oz. odlagališča, ki ne izpolnjujejo z zakonom določenih pogojev za odlaganje posameznih vrst odpadkov. Zato bi morali z zakonom določiti, da mora investitor predložiti upravnemu organu pogodbo z upravljalcem odlagališča, na katerem bo odložil odpadke. Takšna praksa je bila izvajana že v 60. letih prejšnjega stoletja in je moral investitor že pri vložitvi vloge za izdajo gradbenega dovoljenja predložiti pogodbo s podjetjem, ki je zagotovilo ravnanje z odpadki, ki so nastali pri gradbenih delih

68. člen

6. odstavek

Z zakonom ni določen nadzor glede izvajanja odgovornosti nadzornikov gradnje enostanovanjskih objektov o tem, da so dela dokončana v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem. Zato je bilo v zadnjih desetletjih zgrajeno zelo veliko objektov, za katerih gradnjo je bilo izdano gradbeno dovoljenje za enostanovanjski objekt, investitorji pa so potem zgradili večstanovanjske objekte, katerih gradnja je bila tudi v nasprotju z veljavnim prostorskim izvedbenim aktom, nadzornik in projektanti pa so dali izjavo o tem, da je objekt zgrajen v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem. Takih objektov je v Sloveniji več 1000 in je bilo tudi predmet številnih sodnih sporov med investitorji in kupci posameznih delov v takšnih nelegalnih objektih. Zato predlagamo, da se z zakonom določi obveznost nadzora tako, da bo vsako leto izveden nadzor določenega števila oz. odstotka takšnih enostanovanjskih objektov s strani pristojne inšpekcije in da se določijo s tem zakonom strožje sankcije, kot je pa samo globa. Z zakonom bi morali določiti, da se začne v primeru ugotovljene kršitve nadzornika zaradi njegove podane lažne izjave, obvezno postopek za odvzem licence po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

89.b člen

(sodna presoja nesorazmernosti posega)

2. odstavek

Uporabljeni pojem »družbeni povezanosti z objektom in njegovo okolico« je zelo nejasen in ga je potrebno konkretizirati vsaj s primeri, ki so navedeni v obrazložitvi tega člena.

4. odstavek, 5. alineja

Pojem »depriviligirane in ranljive družbene skupine« je popolnoma nejasen in ga je potrebno določiti v izogib težko rešljivim sporom.

89.c člen

(odlog izvršbe)

Menimo, da bi moralo biti v zakonu določeno, da mora minister pri predlaganju odloga izvršbe ugotoviti javni interes, kar je navedeno tudi v obrazložitvi tega člena.

92. člen

5. odstavek

Odstavek določa 50 % plačanega nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora kot namenski prihodek »Državnega sklada za urbani razvoj«. Takšen sklad po naši vednosti ne obstaja oz. je potrebno pojasnilo glede obstoja tega sklada.

98. člen

(prekrški investitorja)

1. odstavek

V 1. odstavku ni določen kot prekršek neizpolnitev obveznosti po 3. odstavku 37. člena zakona (namestitvev vabila k udeležbi).

108. člen

V besedilu je verjetno pomotoma naveden datum začetka izvedbe nalog občinske inšpekcije s 1. januarjem 2020.

117. člen

(objekti daljšega obstoja z gradbenim dovoljenjem)

Predlagamo, da se v 1. odstavku tega člena datum »1.1.1998« zamenja z datumom »31.12.2002«.

Utemeljitev: država, občine in lastniki bi s tem veliko pridobili, ker bi lahko zajeli bistveno večje število stavb, ki bi jih bilo možno legalizirati na način »objekta daljšega obstoja«. Pridobili bi:

- prihodke z naslova degradacije in uzurpacije;
- občine pridobijo komunalni prispevek;
- ker se morajo vse stavbe ob postopku še evidentirati s katastrskim vpisom, to v praksi pomeni, da se evidentirane površine stavbe praviloma povečajo tudi za cca 20 %; kar pomeni večjo davčno osnovo za nadaljnji NUSZ, davek na premoženje in morebitni splošni davek na nepremičnine. Izboljšani podatki o stavbah pozitivno vplivajo tudi na aktivnosti na drugih prostorskih področjih.

SLOVENSKO NEPREMIČNINSKO ZDRUŽENJE – FIABCI SLOVENIJA

mag. Marko Novak, predsednik

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

dr. Edo Pirkmajer, predsednik