

Možnosti legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu

Postopek legalizacije v rednem postopku pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja

GZ, tako kot je to omogočal že Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), dopušča naknadno pridobitev gradbenih in uporabnih dovoljenj za že zgrajene objekte.

Redni postopki dovoljevanja zagotavljajo preveritev skladnosti že zgrajenega akta z vsemi predpisi, kar pomeni, da se v teh postopkih odpravi dvom glede varnosti objektov, njihovega negativnega vpliva na okolico in primernosti z vidika umeščeni v prostor. Nova Zakona o urejanju prostora (ZureP-2) in GZ vsebujeta kar nekaj določb, ki bodo olajšale umeščanje objektov v prostor in dovoljevanje ter omogočile njihovo večjo prožnost:

- uzakonitev dopustnih odstopanj od prostorskega akta z uporabo instituta lokacijske preveritve,
- omogočanje dopustitve začasne rabe zemljišč z lokacijsko preveritvijo,
- dopustitev prenove objektov, nadomestnih gradenj v okviru določb o racionalni rabi prostora,
- omogočanje manjših odstopanj med samo gradnjo objektov,
- prekvalifikacija soglasij v mnenja, možnost njihovega usklajevanja, spregled pogojev brez pravnih podlag in nadomeščanje molka mnenjedajalca,
- združevanje in racionalizacija postopkov.

Na ta način bo investitorjem omogočena zanesljivejša pot do pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja po redni poti in s tem do spoštovanja predpisanih pravil, brez tveganja, da bo uveden inšpekcijski postopek in da bi sledila naložitev zagroženih denarnih kazni.

Izredni postopki legalizacije po prehodnih določbah GZ

Za objekte, ki jih ni mogoče legalizirati v rednem postopku izdajanja gradbenega in uporabnega dovoljenja, GZ v poglavju o prehodnih določbah ponuja več možnosti izrednih postopkov legalizacije, ki so opisani spodaj.

Legalizacija manjših odstopanj s pridobitvijo uporabnega dovoljenja

Prva možnost legalizacije, ki jo ureja GZ, se nanaša na objekte, ki so pred uveljavitvijo GZ sicer zgrajeni na podlagi GD, vendar so zgrajeni tako, da so neskladni z njim (na primer večje dimenzije, drugačna streha in izvedba odprtih v fasadi na drugem mestu). Dopustna odstopanja od GD in potrjene dokumentacije za njegovo pridobitev morajo izpolnjevati naslednje:

- ne posegajo na druga zemljišča, kot so določena v GD,
- so skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki je veljal v času izdaje GD, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- posamezne zunanje mere stavbe, določene v GD (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno) ne povečajo za več kot 0,3 m ali se posamezne dimenzije zmanjšajo,
- ne vplivajo na mnenja pristojnih organov in njihove pogoje, določene v GD, in so skladna s predpisi s področja mnenjedajalca,
- so ne glede na drugačno tehnično rešitev od potrjene v GD, izpolnjene bistvene in druge zahteve po predpisih, ki so veljali v času njegove izdaje in
- v samem bistvu ne spremenijo objekta in njegove namembnosti.

Ker je treba pri izdaji uporabnega dovoljenja v rednem postopku izpolnjevati tudi zahtevo po skladnosti zgrajenega objekta s predpisanimi bistvenimi zahtevami in ker je dokončanje objekta v primeru legalizacije lahko časovno precej oddaljeno od njegove izdaje, GZ pri že zgrajenih objektih omogoča presojo skladnosti z zahtevami predpisov, ki so veljali v času gradnje ali v času izdaje uporabnega dovoljenja, če bi bilo to za vlagatelja ugodneje.

Ohranitev možnosti legalizacije objektov daljšega obstoja

GZ ohranja možnost legalizacije objektov iz ZGO-1, ki je vzpostavljala domnevo pridobljenega uporabnega dovoljenja za objekte, zgrajene pred letom 1968, objekte gospodarske javne infrastrukture, zgrajene pred osamosvojitvijo RS, enostanovanjske stavbe z izdanim GD in nekatere obrambno - zaščitne objekte. Ti objekti se bodo lahko še naprej legalizirali pod enakimi pogoji, ki so bili predpisani v ZGO-1.

Legalizacija »objektov daljšega obstoja«, zgrajenih pred letom 1998

GZ poleg v prejšnji točki opisane legalizacije objektov, ki jo je omogočal že ZGO-1, širi možnost legalizacije še na mlajše objekte, zgrajene pred 1. 1. 1998. GZ tako omogoča legalizacijo objektov, ki so zgrajeni brez GD pred 1. 1. 1998 in ki od tega datuma obstajajo v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu. Ta vrsta legalizacije v svojem bistvu pomeni amnestijo, saj se skladnost s predpisi (niti s prostorskimi akti niti z gradbenimi in drugimi predpisi, prav tako ne s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj) v tem primeru ne ugotavlja.

Pogoj za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja so:

- da je zgrajen pred 1. 1. 1998 in da od tega datuma obstaja v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu,
- če gre za stavbo, da je evidentirana v katastru stavb, ali če gre za objekt gospodarske javne infrastrukture, da je evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture,
- da je izkazana pravica graditi na zemljišču (v zemljiški knjigi vpisana stvarna pravica oziroma dokazilo, ki zadošča tudi v rednem postopku dovoljevanja),
- da je vlagatelj predložil posnetek obstoječega stanja (tloris, prerez in dimenzije objekta, pri stavbah tudi pogled in tlorise vseh etaž z osnovnimi merami prostorov ter seznamom prostorov s površinami),
- da je plačan komunalni prispevek oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

V postopku izdaje tega dovoljenja se odmeri tudi nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, ki ga je dolžan investitor poravnati pred izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

Možnost legalizacije je izključena pri nevarnih objektih, za katerega je bil že izrečen inšpekcijski ukrep. To so objekti, ki ne izpolnjujejo bistvenih zahtev iz gradbenih predpisov, tako, da neposredno ogrožajo zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali sosednje objekte. Ker se lahko tudi med objekti, ki jih inšpektor sicer ni opredelil kot nevarne, bodo pa legalizirani oziroma bolje rečeno amnestirani, lahko pojavi primer legaliziranega objekta, ki bi ga bilo zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih, veljavnih v času gradnje objekta razveljaviti, ker neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi ter okolje, je GZ tudi za take primere predvidel dodatno zakonsko varovalo. Pogojna veljavnost vseh dovoljenj za objekte daljšega obstoja v takih primerih namreč omogoča razveljavitev dovoljenja, pod pogojem, da ni drugih, milejših sredstev za odpravo ogroženosti. Pogojna veljavnost se tudi zaznamuje v zemljiškem katastru, kar bo omogočilo seznanitev tretjih oseb z drugačnim statusom tega objekta (na primer zavarovalnic in morebitnih kupcev).

Z izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja sicer nastopi zakonska domneva, da objekt ni več nelegalen ali neskladen in da ima v času veljavnosti dovoljenja (ker se to lahko izjemoma pogojno tudi razveljavi) tudi uporabno dovoljenje.

Legalizacija po predpisih, ki so veljali v času gradnje objekta

Zadnja oblika legalizacije v GZ je namenjena objektom, ki niso dovolj stari, da bi se legalizirali na načine, opisane v prejšnjih točkah. Pogoj za takšno legalizacijo je, da je objekt zgrajen pred uveljavitvijo GZ, in sicer je pri stavbah pogoj zgrajenosti do faze grobih gradbenih del, to je, da so zgrajeni temelji, konstrukcija in ostrešje s streho, pri gradbenih inženirskih objektih pa dela, s katerimi se gradbeni inženirski objekt v pretežni meri dokonča. Medtem ko je rok za vložitev zahteve za legalizacijo po prejšnjih točkah časovno neomejen, pa se za legalizacijo objektov iz te točke lahko vloži le do 17. 11. 2022, torej najkasneje pet let po uveljavitvi GZ. Po tem datumu bo zahteva za legalizacijo po prehodnih določbah zavržena kot prepoznana.

GZ za te objekte terja podobno dokumentacijo kot v rednem postopku z nekaj posebnostmi (namesto celotnega projekta za pridobitev GD z načrti se med drugim zahteva posnetek obstoječega stanja, opis objekta in fotografije) in prav tako kot v rednem postopku se zahteva skladnost z vsemi relevantnimi predpisi (prostorski akti, gradbeni predpisi, predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj), prav tako se smiselno uporabljajo enake postopkovne določbe kot veljajo za redni postopek izdaje GD, če v prehodnih določbah ni drugače določeno (na primer 90 dnevni rok za izdajo odločbe, prekinitev postopka do plačila nadomestila za degradacijo in uzurpacijo).

Ključna razlika med tem izrednim postopkom legalizacije in rednim postopkom izdaje GD je v tem, da:

- GZ tej skupini objektov, če izpolnjujejo tudi druge pogoje, omogoča izdajo odločbe o legalizaciji ne samo na podlagi predpisov, veljavnih v času odločanja, ampak tudi na podlagi predpisov, ki so veljali v času gradnje objekta,
- z izdajo GD za objekt nastopi tudi domneva izdanega uporabnega dovoljenja.

Zato bo ta vrsta postopka omogočila legalizacijo objektov, ki bi v času njihove gradnje pridobili GD, zaradi kasnejše določitve strožjih pogojev iz prostorskih aktov ali drugih predpisov, ki so bili naknadno spremenjeni, pa je bilo to onemogočeno. GZ za te objekte izrecno omogoča tudi izoginitve postopka spreminjanja prostorskega akta zaradi spremembe namembnosti iz kmetijskega v stavbno zemljišče. Če je boniteta kmetijskega zemljišča

manjša od 40 in če občina to odobri v postopku lokacijske preveritve, lahko takšen objekt ne glede na (ne)skladnost s prostorskim aktom brez predhodnega postopka njegovega spreminjanja dobi odločbo o legalizaciji. Z izdajo odločbe o legalizaciji nastopi domneva, da objekt ni več nelegalen ali neskladen in da ima izdano uporabno dovoljenje.

Zaradi obveznosti, ki jih je RS prevzela z vstopom v EU in implementacijo direktive o presoji vplivov na okolje ter habitatne direktive, po opisanih določbah o legalizaciji, ne bo možno legalizirati objekta, zgrajenega po 30. aprilu 2004, če gre za objekt z vplivi na okolje ali za katerega bi bilo treba izvesti presojo sprejemljivosti, ker bi legalizacija takšnih objektov pomenila kršitev evropskih predpisov in s tem tveganje za tožbe Evropske komisije na Sodišču EU.