



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

POJASNILO

**UREDITEV PRAVNEGA STANJA OZIROMA LEGALIZACIJA NEDOVOLJENEGA
OBJEKTA PO NOVEM GRADBENEM ZAKONU**

pripravila:

Tanja MENCIN

v sodelovanju z:

Bojano MAZI

Matejo LOČIČNIK

Sašem GALONJA

avgust 2022

POVZETEK

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu GZ-1) za večino objektov oziroma gradenj določa obveznost pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja. Za ureditev pravnega stanja nedovoljenih (nelegalnih, neskladnih ali neskladne uporabe) objektov oziroma gradenj zakon poleg možnosti urejanja pravnega stanja po redni poti, omogoča posebne postopke legalizacije ali posebne postopke pridobivanja uporabnega dovoljenja ali domneve o izdanem gradbenem oziroma uporabnem dovoljenju po zakonu, kar velja za objekt, del objekta, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti objekta (v nadaljnjem besedilu legalizacija objektov). Zakon omogoča pridobitev:

- odločbe o legalizaciji objekta zgrajenega vsaj do faze grobih gradbenih del pred 17. 11. 2017 (142. - 145. člen GZ-1),
- dovoljenja za objekt daljšega obstoja za objekte zgrajene pred 1. 1. 2005 (142. in 146. člen GZ-1),
- uporabnega dovoljenja za obstoječi objekt daljšega obstoja (147. člen GZ-1) zgrajenega pred 1. 1. 2005 na podlagi gradbenega dovoljenja ob upoštevanju dopustnih odstopanj,
- uporabnega dovoljenja za obstoječi objekt (148. člen GZ-1) zgrajenega na podlagi gradbenega dovoljenja ob upoštevanju dopustnih odstopanj,
- uporabnega dovoljenja po zakonu za obstoječo enostanovanjsko stavbo (149. člen GZ-1), zgrajeno na podlagi gradbenega dovoljenja ob upoštevanju dopustnih odstopanj, pred 1. 6. 2018,
- odločbe o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1 (150. člen GZ-1). Odločba se izda za objekte, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena Zakona o graditvi objektov – ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07).

KAZALO

UVOD	4
SPLOŠNI ZAKONODAJNI OKVIR.....	4
MOŽNOSTI UREDITVE PRAVNEGA STANJA OZIROMA LEGALIZACIJE NEDOVOLJENEGA OBJEKTA	7
1 Pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja za nedovoljen objekt po rednem postopku.....	7
2 Odločba o legalizaciji objekta (142. - 145. člen)	8
3 Dovoljenje za objekt daljšega obstoja (142. člen in 146. člen GZ-1)	10
4 Uporabno dovoljenja za obstoječi objekt daljšega obstoja (147. člen GZ-1)	12
5 Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt (148. člen GZ-1)	13
6 Uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe (149. člen GZ-1).....	14
7 Domneva o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju po samem zakonu (150. člen GZ-1).....	14
8 Združevanje postopkov ter gradbeno dovoljenje s sanacijo objekta.....	15
POGOSTA VPRAŠANJA Z ODGOVORI	16

UVOD

Pojasnilo obravnava možnosti ureditev pravnega stanja oziroma legalizacijo nedovoljenega objekta (pogovorno: »črne gradnje«), kot je to že omogočil Gradbeni zakon, ki se je začel uporabljati junija 2018, in nadgradil novi Gradbeni zakon, ki se je začel uporabljati junija 2022. Predstavlja tudi možnosti pridobitve uporabnega dovoljenja za obstoječ objekt po posebnih postopkih ali domnevo o izdanem gradbenem oziroma uporabnem dovoljenju po samem zakonu.

Pojasnilo je pripravljeno z namenom poenotenja razumevanja zakonskih določb in poenotenja ravnanj.

Namenjeno je seznanitvi investitorjev oziroma lastnikov, ki želijo urediti pravno stanje nedovoljenega objekta, ki je zgrajen brez ali v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, ali pravno stanje objekta prizidanega, rekonstruiranega ali s spremenjenim namenom uporabe brez ustreznih dovoljenj. Pojasnilo je namenjeno tudi pooblaščenim strokovnjakom, ki pripravljajo dokumentacijo za ureditev pravnega stanja objektov, in upravnim enotam, ki vodijo postopke in izdajajo upravne akte v teh postopkih.

Uvodoma so predstavljeni splošni pojmi, potrebni za razumevanje tematike, in načela, ki veljajo za vse postopke. Sledi opis posameznih vrst postopkov ter možnosti združevanja posameznih postopkov ter omejitve pri tem.

V pojasnilu so uporabljene sledeče kratice:

GZ-1	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21)
GZ	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP)
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US)
ZGO	Zakon o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84, 29/86, Uradni list RS, št. 40/94 – odl. US, 69/94 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 59/96, 45/99, 42/00 – odl. US, 52/00 – ZGPro, 52/00 in 110/02 – ZGO-1)
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)
DGD	Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja
PZI	Projekt za izvedbo
PIA	Prostorski izvedbeni akt

SPLOŠNI ZAKONODAJNI OKVIR

GZ-1 določa pogoje za gradnjo in uporabo novih objektov (v nadaljnjem besedilu: osnovni objekt). Objekte loči na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte. Za vse, razen za enostavne objekte, zakon predpisuje obvezno pridobitev gradbenega dovoljenja ter prijavo začetka gradnje. Po končani gradnji, pred začetkom uporabe tega objekta, pa je za zahtevne in manj zahtevne objekte obvezna tudi pridobitev uporabnega dovoljenja (5., 6. in 8. člen GZ-1).

Zakon tudi za določene vrste spreminjanja obstoječega objekta določa obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja in prijavo začetka gradnje, razen za spreminjanje enostavnega objekta. Gradbeno dovoljenje in prijavo začetka gradnje je treba pridobiti za prizidavo (ki se obravnava kot novogradnja) in za rekonstrukcijo objekta. Samo gradbeno dovoljenje brez prijave začetka gradnje pa je treba pridobiti za spreminjanje namena obstoječega objekta. Po izvedbi spremembe na osnovnem objektu, je za manj zahtevne in zahtevne objekte treba pridobiti tudi uporabno dovoljenje.

Zakon določa izjeme, kdaj ni treba pridobiti dovoljenj oziroma ni treba prijaviti začetka gradnje (npr. gradnja enostavnega objekta, postavitve začasnega objekta, odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki je od tuje sosednje nepremičnine oddaljen več kot 1 m, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist itd.). Pojasnilo se ne nanaša na te objekte oziroma na te gradnje. V nadaljevanju pojasnila se izjem posebej ne navaja in se opisi nanašajo izključno na objekte ali gradnje, ki ta dovoljenja rabijo.

DEFINICIJA NEDOVOLJENEGA OBJEKTA (prvi odstavek 3. člena GZ-1):

18. **nedovoljeni objekt** so nelegalni objekt, neskladen objekt in nevarni objekt;
19. **nelegalni objekt** je objekt, ki se gradi ali ki je zgrajen brez pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja ali v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, če ga gradbenotehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem. Nelegalni objekt je tudi:
 - objekt, za katerega je bilo gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja odpravljeno ali razveljavljeno,
 - začasni objekt po preteku predpisanega časa za njegovo postavitve,
 - objekt, za katerega ni predpisano gradbeno dovoljenje, če je zgrajen v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, razen začasni nujni objekt ali začasni gradbiščni objekt;
20. **neskladni objekt** je objekt, ki ima pravnomočno oziroma dokončno gradbeno dovoljenje, vendar se gradi ali je zgrajen v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, tako da ga je gradbeno-tehnično mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem ne gre za dopustna odstopanja v skladu z 79. členom tega zakona;
21. **neskladna uporaba objekta** je uporaba objekta ali dela objekta brez uporabnega dovoljenja, v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem ali v nasprotju z uporabnim dovoljenjem;
22. **nevarni objekt**¹ je objekt, ki ne izpolnjuje bistvenih zahtev in neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali sosednje objekte.

Glede na tip nedovoljenega objekta (nelegalen, neskladen ali neskladna uporaba objekta), obseg nedovoljene gradnje (cel objekt ali samo del objekta ali rekonstrukcija objekta ali spremenjena uporaba objekta) in čas izvedbe nedovoljene gradnje, ponuja GZ-1 različne možne načine reševanja pravnega stanja tega objekta oziroma gradenj izvedenih na njem.

Zakon ločuje med možnostjo ureditve pravnega stanja nedovoljenih objektov po redni poti (izdaja gradbenega dovoljenja, prijava začetka gradnje in izdaja uporabnega dovoljenja po splošnih določbah zakona) in med legalizacijo nedovoljenega objekta po posebnih določbah, ki so določene v devetem delu zakona (Prehodne in končne določbe, IV. poglavje: Legalizacija objektov (odločba o legalizaciji in dovoljenje za objekt daljšega obstoja) in V. poglavje: Uporabno dovoljenje za obstoječe objekte).

¹ Pojasnilo se ne nanaša na nevarne objekte.

Ker GZ-1 za gradnjo enostavnih objektov ne določa obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja, zanje gradbenega dovoljenja ni mogoče pridobiti in zato za te objekte tudi ni mogoče pridobiti odločbe o legalizaciji oziroma dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

GZ-1 upošteva, da so nekateri objekti v prostoru že dlje časa in so se skozi čas spreminjali. Upošteva, da je že ZGO-1 za objekte zgrajene pred letom 1967 določil, da imajo uporabno dovoljenje po samem zakonu. Dopušča ureditev pravnega stanja tako, da se upošteva tako osnovni objekt, kot tudi na njem izvedene posamezne gradnje, ter omogoča legalizacijo posamezne gradnje glede na čas njene izvedbe. Dovoljuje legalizacijo posameznega dela objekta ali posamezne gradnje izvedene na objektu, kar pa ne pomeni, da lahko investitor pridobi dovoljenje samo za posamezen del, če je funkcionalna celota², katerega del je, še vedno nelegalen objekt. Zakon dopušča združevanje postopkov tako, da se omogoči izpolnitev osnovnega pogoja zakona, da ima objekt (kot celota) gradbeno in uporabno dovoljenje.

Pri vseh določbah zakona, ki se nanašajo na ureditev pravnega stanja objekta, je treba pri razumevanju pojmov izhajati iz osnovnih definicij in namena zakona.

Zakon določa, da mora imeti objekt ne le gradbeno dovoljenje, ampak tudi uporabno dovoljenje. Uporabno dovoljenje je odločba, s katero se dovoljuje uporaba objekta, zato se ta izda za celoten objekt ali takšen del objekta, ki je funkcionalna celota, ki izpolnjuje bistvene zahteve oziroma je ta del objekta neodvisen od ostalega objekta. Poleg uporabnega dovoljenja za novo zgrajen objekt (v posebnih primerih je to lahko tudi domneva o obstoju uporabnega dovoljenja po samem zakonu), zakon nalaga obveznost pridobitve uporabnega dovoljenja tudi za prizidavo, rekonstrukcijo ali spreminjanje namena obstoječega objekta. V teh primerih je uporaba objekta dovoljena na podlagi uporabnega dovoljenja za osnovni objekt skupaj z uporabnimi dovoljenji izdanimi za posamezne gradnje izvedene na osnovnem objektu ter skupaj tvorijo uporabno dovoljenje za celoto.

Ker se odločba o legalizaciji objekta in dovoljenje za objekt daljšega obstoja štejeta za uporabno dovoljenje, je ob upoštevanju prej navedenega pojasnila, treba tudi možnost izdaje odločbe le za del objekta ali rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti treba razumeti tako, da se takšno dovoljenje lahko izda le, če odločba ali dovoljenje, skupaj z drugimi odločitvami zagotavlja, da ima celoten objekt ali funkcionalna celota uporabno dovoljenje. V nasprotnem primeru bi lahko prišlo do primerov, da bi bila izdana odločba o legalizaciji za prizidano nadstropje, osnovni objekt pa bi ostal nelegalen, s čimer bi prišlo do pravno nevzdržne situacije, pa tudi izvajanje inšpekcijskega nadzora bi bilo praktično onemogočeno.

Zato je treba objekt (ali njegovo funkcionalno celoto) obravnavati kot celoto in s pomočjo različnih možnosti, ki jih GZ-1 dopušča, urediti pravno stanje celega objekta (lahko v združenem postopku).

Npr. v primeru posameznega dela etažne lastnine ne moremo govoriti o posamezni »funkcionalni celoti«, kot jo opredeljuje 85. člen GZ-1, saj samostojno, brez skupnih delov (npr. konstrukcijskih elementov stavbe, kot so temelji, nosilne stene, streha) ne obstaja. V primeru večstanovanjske

² Funkcionalna celota je objekt ali njegov del, ki lahko samostojno funkcionira in se ga lahko torej samostojno uporablja. Nadzidava etaže nad objektom npr. ne more biti funkcionalna celota, saj brez objekta pod njo sploh ne stoji. Most prek avtoceste pa je lahko funkcionalna celota in se ga uporablja, še preden je avtocesta pod njim narejena oziroma dokončana.

stavbe tako uporabnega dovoljenja ni mogoče deliti na posamezne dele, temveč mora pridobiti uporabno dovoljenje objekt kot celota.

MOŽNOSTI UREDITVE PRAVNEGA STANJA OZIROMA LEGALIZACIJE NEDOVOLJENEGA OBJEKTA

Zakon omogoča naslednje možnost i ureditve pravnega stanja obstoječih objektov:

1. pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja za nedovoljen objekt po rednem postopku,
2. odločba o legalizaciji objekta,
3. dovoljenje za objekt daljšega obstoja,
4. uporabno dovoljenja za obstoječi objekt daljšega obstoja,
5. uporabnega dovoljenje za obstoječi objekt,
6. uporabnega dovoljenja po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe,
7. domneva o izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1,
8. združevanje postopkov ter gradbeno dovoljenje s sanacijo objekta.

1 Pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja za nedovoljen objekt po rednem postopku

Ob sprejemu GZ v letu 2017, ki je uvedel posebne določbe legalizacije, je bilo pojasnjeno, da je namen legalizacije ureditev pravnega stanja objektov za nazaj. GZ-1 temu konceptu sledi in določa, da se za nedovoljene objekte ali njihove dele (npr. prizidave vetrolovov, teras itd.), nedovoljene rekonstrukcije ali spremembe namembnosti objektov, ki so bile izvedene po uveljavitvi GZ (od 17. novembra 2017 dalje), pravno stanje objekta lahko ureja izključno po rednem postopku izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja ter zanje posebne določbe ne veljajo. Zakon tudi za nedovoljene gradnje, zgrajene pred tem datumom, daje možnost urejanja pravnega stanja po rednem postopku.

Po rednem postopku se lahko uredi tudi pravno stanje objektu, ki je zgrajen po 30. aprilu 2004 in bi bilo treba zanj pred izvedbo gradnje pridobiti pravnomočno okoljevarstveno soglasje ali pravnomočno naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno, ali pa se je v objektu izvajal poseg, za katerega bi moralo biti pridobljeno pravnomočno okoljevarstveno soglasje ali pravnomočno naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno.

V primerih že zgrajenih nedovoljenih objektov ali gradenj se šteje, da že izvedena gradnja »pravno ne obstaja« in upravni organ na podlagi zahtevka investitorja in predložene dokumentacije izdaja gradbeno dovoljenje kot za novo gradnjo. Investitor po redni poti (kot da izveden objekt, del objekta, rekonstrukcija ali sprememba namembnosti v prostoru še ne obstaja), z vso dokumentacijo, ki je predpisana za redni postopek, pridobi gradbeno dovoljenje. Predložena DGD je enaka DGD, ki bi se izdelala, če gradnje ne bi bilo, le da DGD dodatno vsebuje ustrezen opis, v katerem projektant opozori na to, da poseg (objekt) že obstaja. Upravni organ v tem postopku, skladno s 106. členom GZ-1, odmeri nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo.

Po pravnomočnem oziroma dokončnem gradbenem dovoljenju investitor izvede evidentiranje prijave začetka gradnje s predložitvijo PZI, s katero dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev tudi za že izvedeno gradnjo (npr. mehansko odpornost, požarno varnost, univerzalno rabo, skladnost s Pravilnikom o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah itd.). Projektant bo moral

predvsem preveriti samo izvedbo objekta ali gradnje in ugotoviti, ali lahko s PZI potrdi njegovo ustreznost ali pa bo moral določiti še dodatna dela, z izvedbo katerih bo gradnja dejansko izpolnjevala vse bistvene zahteve.

Investitor mora po izvedeni prijavi začetka gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja. Tudi v tem postopku mora predložiti vso zahtevano dokumentacijo, s katero se dokazuje ustreznost zgrajenega, prizidanega ali rekonstruiranega objekta tako, da je ta skladen s PIA, skladen z drugimi predpisi ter izpolnjuje bistvene zahteve. Pri tem lahko uporabi tudi dovoljeno izjemo, določeno v šestem odstavku 80. člena GZ-1, ki dopušča dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev z izjavo, ki jo lahko podajo projektant, nadzornik ali izvajalec ter njihov pooblaščen strokovnjak. Tako pridobljeno uporabno dovoljenje za uporabnike pomeni potrdilo o ustreznosti gradnje in je višje ravni³ kot druge vrste odločb oziroma dovoljenj o legalizaciji objekta, ki jih omogoča GZ-1.

2 Odločba o legalizaciji objekta (142. - 145. člen)

Za nelegalen ali neskladen objekt, del objekta ali rekonstrukcijo objekta, izvedbeno vsaj do faze grobih gradbenih del in nelegalno ali neskladno spremembo namembnosti objekta, vse izvedeno pred uveljavitvijo GZ (pred 17. novembrom 2017), lahko vlagatelj pridobi odločbo o legalizaciji.

DEFINICIJA GROBIH GRADBENIH DEL (9. točka prvega odstavka 3. člena GZ-1):

Groba gradbena dela so dela, s katerimi se stavba zgradi do te mere, da so zgrajeni temelji, konstrukcija in ostrešje, ki je pokrito, niso pa narejene inštalacije, končana zaključna dela in ni vgrajeno stavbno pohištvo oziroma dela, s katerimi se gradbeni inženirski objekt zgradi do te mere, da so izvedena pripravljalna in zemeljska dela ter nosilna konstrukcija; inštalacije, vgrajena oprema in spremljajoče ureditve pa še niso izvedene.

Vlagatelj lahko zahtevo za izdajo odločbe o legalizaciji vloži v petih letih od začetka uporabe GZ-1 (do 1. junija 2027), če je stavba vpisana v kataster nepremičnin oziroma je objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture oziroma če zahtevi priloži dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z Zakonom o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21).

Zahtevo poda na obrazcu v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih za gradnjo objektov⁴ in ji priloži:

- dokazila o pravici graditi, če v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice,
- mnenja mnenjedajalcev ali dokazilo, da mnenje ni bilo izdano v predpisanem roku ter
- dokumentacijo za legalizacijo, izdelano v skladu s 144. členom GZ-1.

DOKUMENTACIJA ZA LEGALIZACIJO (144. člen GZ-1)

(1) Dokumentacija za legalizacijo vsebuje:

³ Višja raven dovoljenja se razume kot dovoljenje, ki zagotavlja izpolnjevanje sodobnih gradbenotehničnih lastnosti stavbe, in ki ni pogojno in ni takšno, da občini nekaterih zavez ne bi bilo treba izpolnjevati.

⁴ Do sprejema pravilnika se namesto na obrazcu zahteva daje prosto s podatki o vlagatelju in o gradnji, kot jih določa GZ-1 v 143. členu.

- zemljiškokatastrski načrt⁵, če je objekt vpisan v kataster nepremičnin, oziroma elaborat v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin, če ta še ni vpisan, kadar je takšen vpis predpisan,
- opis objekta, podatke o vrsti, starosti in bruto tlorisni površini objekta ter navedbo parcelnih števil za zemljiške parcele, na katerih je zgrajen objekt, podatek o površini gradbene parcele, kjer se ta določa, in podatke o priključevanju na infrastrukturo;
- podatke o prostorskem aktu, ki so veljali kadarkoli v času od začetka gradnje objekta do začetka izdelave dokumentacije za legalizacijo objekta, in opis skladnosti z njim,
- razvrstitev objekta glede na njegov namen v skladu s predpisom, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov,
- najmanj štiri fotografije, ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, pri stavbah pa tudi vseh fasad stavbe, če gre za nadzemni objekt, in
- posnetek obstoječega stanja izvedenega objekta: pri stavbah v merilu 1 : 100, pri drugih vrstah objektov pa 1 : 200, kar vključuje predvsem tlorise, prereze in poglede na vse fasade ter priključke na komunalno opremo pri stavbah; oziroma druge posnetke, potrebne za prikaze objekta, če gre za gradbeni inženirski objekt.

(2) Dokumentacijo za legalizacijo podpišeta projektant in pooblaščen arhitekt, pooblaščen krajinski arhitekt ali pooblaščen inženir, ki je bil v času izdelave dokumentacije za legalizacijo vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

V postopku legalizacije se primerljivo rednemu postopku ugotovi skladnost izvedene gradnje s PIA in drugimi predpisi, pri čemer se dovoljuje uporaba predpisov, ki so veljali kadarkoli od časa začetka gradnje do dne izdaje mnenj. Šteje se, da je objekt skladen s PIA in predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj tudi, če je bilo zanj pridobljeno lokacijsko dovoljenje, pri čemer objekt od lokacijskega dovoljenja (vključno z dopustnimi odstopanji določenimi v lokacijskem dovoljenju) odstopa le v obsegu dopustnih manjših odstopanj, določenih v 79. členu GZ-1 (drugi odstavek 145. člena GZ-1). V tem primeru se v dokumentaciji za legalizacijo izdelava opis skladnosti izvedene gradnje s predloženim lokacijskim dovoljenjem. V tem primeru lokacijska dokumentacija nadomesti mnenja.

Upravni organ je v postopku zavezan, da se prepriča o dejanskem stanju na terenu, kar lahko opravi z ogledom na terenu, lahko pa tudi na podlagi evidenc, posnetkov itd.

Upravni organ izda odločbo o legalizaciji objekta, če:

- je objekt dokončan. Ne glede na to, da zakon možnost legalizacije objekta veže na mejni datum (pred 17. novembrom 2017) in pri tem to dopušča tudi za objekte oziroma gradnje, ki so izvedene le do grobih gradbenih del, pa mora biti objekt pred izdajo odločbe o legalizaciji dokončan (1. točka 145. člena GZ-1). Zakon omogoča, da upravni organ v primerih, ko objekt še ni dokončan, prekine postopek največ za eno leto. V tem času mora investitor z vzdrževalnimi deli objekt dokončati. Dokončanje objekta zakon dopušča tudi za objekte, za katere je bil izrečen inšpekcijski ukrep o ustavitvi gradnje, če je občina podala mnenje o skladnosti zgrajenega objekta s PIA (četrti odstavek 93. člena GZ-1 in četrti odstavek 95. člena GZ-1);

⁵ Namesto zemljiško katastrskega načrta se v skladu s Pravilnikom o potrdilih iz katastra nepremičnin in registra naslovov (Uradni list RS, št. 118/21) prilaga grafični prikaz nepremičnine, ki vsebinsko nadomešča zemljiško-katastrski načrt.

- je priložena dokumentacija za legalizacijo, ki sta jo, razen pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti, podpisala projektant in pooblaščen strokovnjak, njen sestavni del pa je tudi njuna podpisana izjava, da dokumentacija izkazuje dejansko stanje objekta, da ni očitnih napak in da je objekt sposoben za uporabo;
- so pridobljena mnenja oziroma upravni organ ugotovi, da je objekt oziroma gradnja skladna s predpisi, ki so veljali kadarkoli v času od začetka gradnje objekta do izdaje mnenja, ali se skladnost s predpisi dokazuje tudi s pridobljenim lokacijskim dovoljenjem (drugi odstavek 145. člena GZ.1), ki nadomesti mnenja. V kolikor objekt odstopa od izdanega lokacijskega dovoljenja in dopustnih odstopanj ter se ta nanašajo na vsebine, ki se vežejo na vsebine mnenj mnenjedajalcev, je treba pridobiti nova mnenja;
- je priloženo potrdilo občine o plačnem komunalnem prispevku;
- ima investitor pravico graditi;
- je stavba vpisana v katastru nepremičnin in objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture, ali pa je predloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin;
- je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, vendar le, če gre za legalizacijo novo zgrajenega objekta;
- je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo oziroma je plačan prvi obrok nadomestila ali predloženo dokazilo, da gre za objekt, v katerem se izvaja dejavnost javne gasilske službe v skladu z zakonom, ki ureja gasilstvo.

Objekt ali del objekta, ki ima odločbo o legalizaciji ni nelegalen ali neskladen in šteje, da ima uporabno dovoljenje. Tak objekt se v skladu z ZUreP-3 šteje za obstoječi objekt. Seveda to ne pomeni, da je bilo za objekt izdano enakovredno dovoljenje, kot če je to izdano po rednem postopku. Uporabnik objekta, za katerega je bila izdana odločba o legalizaciji objekta, se mora zavedati, da je bilo v postopku le do neke mere preverjeno gradbenotehnično stanje objekta, vendar ne na primerljiv ravni, kot je to izvedeno v rednem postopku izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja. Prav tako je treba z ustrežno previdnostjo upoštevati dejstvo, da se v tem postopku preverja zakonitost takega objekta tudi po starih predpisih, npr. stari PIA, ki ne veljajo več.⁶

DEFINICIJA OBSTOJEČEGA OBJEKTA (28. točka prvega odstavka 3. člena ZUreP-3)

Obstoječi objekt je zakonito zgrajen objekt, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati.

3 Dovoljenje za objekt daljšega obstoja (142. člen in 146. člen GZ-1)

GZ-1 ohranja možnost pridobitve dovoljenja za objekt daljšega obstoja in dodaja to možnost tudi za del objekta, rekonstrukcijo objekta ali spremembo namembnosti. Dovoljenja za objekt daljšega obstoja ni mogoče pridobiti, če gre za nevarno gradnjo, niti za objekt, ki je zgrajen ali je bil v njem izveden poseg po 30. aprilu 2004, a pred 1. januarjem 2005, in bi bilo treba zanj pred izvedbo gradnje

⁶ Velja opozoriti, da ta določba velja do 1. junija 2027 in da objekta kasneje, zaradi novejših predpisov, ki bodo investitorja zavezovali, pa objekt z njimi ne bo skladen, po tem datumu ne bo več mogoče legalizirati.

pridobiti pravnomočno okoljevarstveno soglasje ali pravnomočno naravovarstveno soglasje, pa to ni bilo pridobljeno.

Za razliko od postopka izdaje odločbe o legalizaciji objekta, kjer zakon izrecno določa, da mora biti objekt dokončan, zakon za objekt, za katerega se lahko pridobi dovoljenje za objekt daljšega obstoja, določa le, da mora biti zgrajen pred 1. januarjem 2005. Pri tem je treba razlikovati med dokončanostjo in zgrajenostjo objekta. Kot izhaja iz sodbe Upravnega sodišča št. I U 1922/2019-27 se za zgrajen objekt šteje objekt, ki je glede na nedvoumno izraženo namembnost sposoben za uporabo. Pri tem možnost uporabe ni vezana na izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev (npr. ni izvedena fasada), temveč na možnost nedvoumne sposobnosti določitve namena objekta in v skladu s tem možnost uporabe (pri stavbi vgrajeno vsaj stavbno pohištvo).

Pogoj, da se za objekt, del objekta, rekonstrukcijo objekta ali spremembo namembnosti objekta lahko izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja je, da obstaja v bistveno enakem obsegu in bistveno enake namembnosti od 1. januarja 2005. V bistveno enakem obsegu pomeni, da so bila naknadno na objektu ali delu objekta izvedena takšna dela, za katera gradbeni predpisi od začetka gradnje do odločanja niso predpisovali obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja (npr. v okviru dopustnih odstopanj, vzdrževalnih del, manjše rekonstrukcije, vzdrževalnih del v javno korist ali odstranitve, za katera ni predpisana obveznost gradbenega dovoljenja). Bistveno enake namembnosti pomeni, da se je objektu namen spreminjal le v okviru dopustnih sprememb, za katera gradbeni predpisi od začetka gradnje do odločanja niso predpisovali obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja (npr. ZGO-1 v 4. členu).

Novost v GZ-1 je, da se lahko pridobi dovoljenje za objekt daljšega obstoja tudi za del objekta (npr. na obstoječem objektu zgrajenemu pred letom 1967 je izveden prizidek, izvedena rekonstrukcija ali sprememba namena ali drug primer, v katerem je osnovni objekt zgrajen pred 1. januarjem 2005 in ima po tem datumu dodan prizidek). Tudi v primeru dovoljenja za objekt daljšega obstoja za del mora biti ta izveden pred 1. januarjem 2005 in mora obstajati v bistveno enakem obsegu in bistveno enake namembnosti. Pri tem je treba upoštevati splošno obveznost, da mora imeti objekt kot celota uporabno dovoljenje (npr. v postopku se ugotovi, da je osnovni objekt zgrajen pred letom 1967 ter se izda le dovoljenje za objekt daljšega obstoja za prizidek, ali v drugem primeru za osnovni objekt se izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja, za prizidavo pa npr. odločbo o legalizaciji ali gradbeno dovoljenje po rednem postopku).

Vlagatelj zahteve za legalizacijo objekta daljšega obstoja poda zahtevo na obrazcu v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih za gradnjo objektov⁷ in ji priloži:

- grafični prikaz nepremičnine⁸, če je objekt vpisan v kataster nepremičnin, oziroma dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin (kadar je takšen vpis predpisan),
- posnetek obstoječega stanja (tlorisi, prerezi in pogledi oziroma drugi posnetki in dimenzije objekta, površina gradbene parcele, če se parcela določa, pri stavbah tudi tlorisi vseh etaž z osnovnimi merami prostorov, seznamom prostorov s površinami in podatek o bruto tlorisni

⁷ Do sprejema pravilnika se namesto na obrazcu zahteva daje prosto s podatki o vlagatelju in o objektu oziroma gradnji ter podatke o uporabi komunalne infrastrukture in o klasifikaciji objekta, kot jih določa GZ-1 v drugem odstavku 146. člena.

⁸ V skladu s Pravilnikom o potrdilih iz katastra nepremičnin in registra naslovov (Uradni list RS, št. 118/21) se prilaga grafični prikaz nepremičnine, ki vsebinsko nadomešča zemljiškokatastrski načrt.

površini ter pri stavbah kulturne dediščine tudi vse fasade); posnetek lahko izdela kdorkoli, tudi vlagatelj sam,

- dokazilo o pravici graditi, če vlagatelj v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice, in
- dokazilo o daljšem obstoju (zgodovinske listine, priče, zračni posnetki, stare položnice ...).

Vlagatelj mora pred izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja:

- predložiti še potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa ZUreP-3 in
- plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora ali prvi obrok nadomestila, če je odobreno obročno odplačevanje, oziroma predložiti dokazilo, da gre za objekt, v katerem se opravlja dejavnost javne gasilske službe.

Zakon v šestem odstavku 146. člena GZ-1 določa, da dovoljenje za objekt daljšega obstoja velja pogojno in ga upravni organ lahko razveljavi na zahtevo vlade ali občine brez odškodninske odgovornosti, če je to potrebno zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih, veljavnih v času gradnje objekta, in sicer ob neposredni ogroženosti zdravja in življenja ljudi ter delov okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Razveljavitev ni mogoča, če je ogroženost mogoče odpraviti z drugimi milejšimi sredstvi.

Pogojnost dovoljenja velja ves čas njegove veljavnosti. Objektu preneha ta status šele, če se zanj naknadno pridobi gradbeno in uporabno dovoljenja po rednih določbah zakona ali odločbo o legalizaciji objekta. Za objekt se lahko zaporedoma izda več odločb (legalizacija, pravna ureditev objekta), če investitor to zahteva zaradi različnega pravnega »ranga« odločb oziroma dovoljenj.

Pogojna veljavnost je vsekakor do določene mere riziko za lastnika oziroma potencialnega kupca. Takšnega dovoljenja, kljub temu da se šteje za uporabno dovoljenje, ne gre enačiti z uporabnim dovoljenjem pridobljenem po rednem postopku, saj se v postopku izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja ni preverjalo skladnosti s PIA in z drugimi predpisi. Obstaja verjetnost, da objekt leži na območju, kjer tak objekt ni dovoljen in morebitne prizidave ali spremembe objekta ne bodo mogoče. Prav tako niso bile preverjene gradbenotehnične lastnosti in zagotovljenost minimalne komunalne oskrbe, ki lahko bistveno vplivajo na varnost in uporabnost samega objekta. V praksi se je že pokazalo, da vrsta dovoljenja vpliva na tržno vrednost nepremičnine.

4 Uporabno dovoljenja za obstoječi objekt daljšega obstoja (147. člen GZ-1)

GZ-1 kot novost omogoča pridobitev uporabnega dovoljenja po posebnem postopku za objekt, ki je bil zgrajen pred 1. januarjem 2005 skladno z gradbenim dovoljenjem. Postopek se uporabi tudi za del objekta, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti, če se gradbeno dovoljenje nanaša na te gradnje in so bile izvedene pred 1. januarjem 2005 in tako dovoljenje skupaj z ostalimi dovoljenji ali domnevo o izdanem uporabnem dovoljenju po zakonu zagotavlja, da ima objekt oziroma funkcionalna celota uporabno dovoljenje. Zahtevo lahko vloži investitor objekta ali lastnik ali solastnik objekta.

Uporabno dovoljenje se izda, če je objekt:

- vpisan v kataster nepremičnin ali je priloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin,
- zanj ni bil izrečen inšpekcijski ukrep v zvezi z nevarno gradnjo,

- je zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priložena izjava pooblaščenega strokovnjaka, iz katere izhaja, da je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem in morebitnimi dopustnimi manjšimi odstopanji iz 79. člena GZ-1.

DOPUSTNA MANJŠA Odstopanja od gradbenega dovoljenja (prvi in drugi odstavek 79. člena GZ-1)

(1) V času veljavnosti gradbenega dovoljenja so dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- sta objekt in gradbena parcela skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- objekt in gradbena parcela ne posegata na druga zemljišča, kot je določeno v gradbenem dovoljenju,
- se objekt horizontalno premakne od lege, določene v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar ne več kot za 1,0 metra,
- ne vpliva na že dana soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar so bila pridobljena zaradi zahtev prostorskega akta, in na pravice strank,
- je skladno s predpisi s področja mnenjedajalcev,
- so izpolnjene bistvene in druge zahteve iz predpisov, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja ali v času izvajanja gradnje ne glede na drugačno tehnično rešitev od prikazane v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, in
- ni spremembe glede klasifikacije in razvrščanja objekta.

(2) Poleg manjših odstopanj iz prejšnjega odstavka so za stavbe dopustna še naslednja manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- se posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno), povečajo, vendar ne več kot za 0,5 metra, ali se posamezne zunanje mere zmanjšajo in
- se ne spremeni ničelna kota pritličja za več kot 0,5 metra.

5 Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt (148. člen GZ-1)

Za obstoječe objekte, zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja pred 1. junijem 2022, se zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja podajo v skladu z GZ-1. Dokumentacija, ki se priloži zahtevi, je lahko izdelana po predpisih, ki so veljali v času gradnje objekta ali po predpisih, ki veljajo v času izdaje dovoljenja.

Npr. gradbeno dovoljenje je izdano po ZGO-1 v letu 2009 in gradnja izvedena v letu 2010. Investitor poda zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja v skladu z 80. členom GZ-1 in vlogi priloži dokumentacijo, ki je izdelana po predpisih, ki so veljali v času gradnje, se pravi po predpisih iz leta 2010. Pri ugotavljanju skladnosti izvedene gradnje z gradbenim dovoljenjem pa se upošteva tudi dopustna odstopanja iz 79. člena GZ-1.

Ker je GZ v 66. členu določal drugačna dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, kot so določena v 79. členu GZ-1, se za gradnje, izvedene v času veljavnosti GZ-1 šteje, da so skladne z izdanim gradbenim dovoljenjem tudi ob upoštevanju dopustnih odstopanj po GZ.

6 Uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe (149. člen GZ-1)

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 57 - ZGO-1D) je leta 2012 uzakonil možnost, da se enostanovanjske stavbe uporabljajo tudi brez uporabnega dovoljenja, in se ga je izdajalo le, če je to zahteval investitor sam. Z uveljavitvijo GZ se je ponovno zahtevalo uporabno dovoljenje tudi za enostanovanjske stavbe, pri čemer pa je prihajalo do neupravičenih zahtev za predložitev uporabnega dovoljenja tudi za stare objekte.

GZ-1 zato s samim zakonom daje uporabno dovoljenje enostanovanjskim stavbam, ki:

- so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja in z morebitnimi dopustnimi manjšimi odstopanji iz 79. člena tega zakona pred 1. junijem 2018,
- zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep,
- so vpisane v kataster nepremičnin ali je zahtevi za izdajo odločbe priloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin.

Da je bila enostanovanjska stavba zgrajena v skladu z gradbenim dovoljenjem in z morebitnimi dopustnimi manjšimi odstopanji lastnik dokaže z izjavo pooblaščenega strokovnjaka.

Na zahtevo lastnika stavbe upravni organ izda odločbo, da ima stavba uporabno dovoljenje po samem zakonu.

7 Domneva o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju po samem zakonu (150. člen GZ-1)

GZ-1 povzema ZGO-1 (197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07) in določa, da se šteje, da imajo objekti po samem zakonu gradbeno in uporabno dovoljenje, če so stavbe vpisane v kataster nepremičnin oziroma je objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture, in so:

- stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. 12. 1967 in poslovni prostori v njih ter so bili v uporabi s 1. 1. 2003, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila;
- objekti gospodarske javne infrastrukture, ki so bili zgrajeni pred 25. 6. 1991;
- objekti s področja obrambe, objekti s področja zaščite in reševanja ter objekti s področja notranjih zadev, ki so z zakonom ali predpisom, izdanim na podlagi zakona, določeni kot obrambno-zaščitni objekti in okoliši objektov posebnega pomena za obrambo, zaščito in notranje zadeve, če so 1. 1. 2003 v uporabi in se jim namembnost po 25. 6. 1991 ni spremenila;
- vsi gradbeni inženirski objekti, ki so bili zgrajeni pred 31. 12. 1967 in so v uporabi 1. 1. 2003, in
- posamezno stanovanje in poslovni prostor v etažni lastnini, ki so bila rekonstruirana na podlagi gradbenega dovoljenja, izdanega na podlagi predpisov veljavnih pred ZGO-1; in

- objekti, ki so se pred 9. 11. 1996 lahko zgradili na podlagi priglasitve po 46. členu Zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84), če so v uporabi in se jim namembnost po tem datumu ni spremenila.

Upravni organ na zahtevo stranke izda odločbo o domnevi izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja. Pri tem je treba opozoriti, da je ZGO-1 v tretjem odstavku 54. člena izrecno dovoljeval možnost vložitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo objekta ter za spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo brez navedbe številke in datuma gradbenega dovoljenja, če se je ta nanašala na objekt, zgrajen pred 31. 12. 1966. Ker je GZ navedeno možnost izpustil in je v postopkih, ki se nanašajo na tako stare objekte prihajalo do nepotrebnega posebnega ugotovitvenega postopka, se z GZ-1 po tretjem odstavku 54. člena upravnemu organu spet omogoča, da v samem postopku zgolj ugotovi, da gre za objekt zgrajen izpred 31. 12. 1967 in zanj ni treba zahtevati izdaje nobene odločbe.

GZ-1 v drugem odstavku 150. člena predpisuje, da zadostuje, da stranka izpolnjevanje pogojev dokaže z verjetnostjo. Za izpolnitev predpisanih pogojev zadostuje prepričanje uradne osebe na stopnji verjetnosti, kar pomeni, da se dejansko stanje ne dokazuje z gotovostjo (glej določbe ZUP). Pri ugotavljanju dejanskega stanja za daleč nazaj namreč ni mogoče zahtevati trdnih in nedvoumih dokazov, saj ti verjetno niti ne obstajajo ali pa jih je nesorazmerno težko pridobiti. Ker gre za veliko časovno oddaljenost, objekt pa v prostoru obstaja ves čas, ni potrebe, da bi upravni organ ugotavljal detajlno izpolnjevanje pogojev. Verjetnost je najnižja stopnja zavesti, ki sicer ne izključuje dvoma, vendar so razlogi za resničnost nekega dejstva močnejši od razlogov, ki bi govorili za njegovo neresničnost.

V postopku, ki se vodi na podlagi tega člena, ni stranskih udeležencev.

8 Združevanje postopkov ter gradbeno dovoljenje s sanacijo objekta

GZ-1 dopušča združevanje postopkov zato, da se v enem postopku obravnava objekt kot celota, kljub temu, da se je gradil v različnih časovnih obdobjih ter se mu pravno stanje ureja po različnih postopkih. Takšna rešitev omogoča, da se lahko objekt prilagodi novim zahtevam investitorja ali uskladi s PIA. Pri samem združevanju postopkov je treba upoštevati značaj posameznega dovoljenja. Tako se v primeru urejanja pravnega stanja po rednem postopku izdaja ločeno gradbeno in uporabno dovoljenje, med tem ko se v postopku izdaje odločbe o legalizaciji in postopku izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja izdaja odločba oziroma dovoljenje, ki imata značaj uporabnega dovoljenja.

ZDRUŽEVANJE REDNEGA POSTOPKA Z LEGALIZACIJO (tretji odstavek 54. člena GZ-1)

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, prizidavo ali spremembo namembnosti, ki se nanaša na zgrajeni nelegalni objekt, lahko izda, če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja združi z izdajo gradbenega dovoljenja za že zgrajeni objekt ali z izdajo odločbe iz IV. poglavja devetega dela tega zakona in se zgrajeni objekt v tem postopku legalizira. Izvajanje del na zgrajenem objektu, ki se legalizira in se rekonstruira, priziduje ali se mu spreminja namembnost, se lahko začne po dokončnosti oziroma pravnomočnosti dela odločbe, ki se nanaša na legalizacijo osnovnega objekta.

GZ-1 dopušča možnost, da investitor npr. v istem postopku najprej uredi pravno stanje obstoječe gradnje (npr. se izda odločbo o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja, lahko tudi obe, če gre za več delov objekta) in v istem postopku tudi dovoli spremembo tega objekta (npr. izda gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo tega objekta). V tem primeru se izda odločitev v dveh delih (tj. za osnovni objekt in za nameravana dela), pri čemer mora biti odločitev o ureditvi pravnega stanja za že zgrajen (tj. osnovni) objekt pravnomočna oziroma dokončna pred samim začetkom izvajanja nameravanih del dovoljenih na tem objektu.

Ko lahko investitor dokaže skladnost objekta s predpisi le, če nedovoljen objekt pred tem prilagodi tem predpisom (npr. sprememba smeri slemena strehe), ali namerava skupaj z ureditvijo pravnega stanja objekt prizidati ali rekonstruirati, lahko to stori v rednem postopku. Investitor ne zaprosi za »sanacijo« nedovoljenega objekta (ki pravno ne obstaja in nanj pravic ni možno vezati), temveč zaprosi za končno stanje objekta. V upravnem postopku se ne obravnava »gradnja«, ki jo je treba izvesti iz nelegalnega v legalno stanje, temveč se odloča o novem končnem stanju objekta. Zakon v okviru rednega postopka izdaje gradbenega dovoljenja določa le preverjanje ustreznosti oziroma zakonitosti nameravane gradnje, kot je prikazana v projektni dokumentaciji, ne pa na podlagi dejanskega stanja v naravi zgrajenega nedovoljenega objekta. Podatek o dejanskem stanju v naravi je podlaga le za odmero nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora. V upravnem postopku se ne moremo ukvarjati z gradnjo, ki jo je treba izvesti za prehod iz nelegalnega v legalno stanje, temveč se odloča le o novem končnem stanju. Investitor mora pri upravnem organu podati ustrezno zahtevo, ki izraža dejansko stanje (ali končno stanje v primeru sanacije), saj ima lahko investitor v nasprotnem primeru, kljub izdanemu gradbenemu dovoljenju, še vedno nedovoljen objekt. Izrek gradbenega dovoljenja se tako nanaša na končno stanje objekta.

Investitor v postopku izdaje gradbenega dovoljenja predloži dokumentacijo, ki se mora nanašati na končno stanje objekta (npr. v primeru nedovoljene stavbe, ki se ji mora spremeniti smer slemena, se DGD izdelata kot za novo stavbo z ustrežno obrnjenim slemenom), v sami dokumentaciji pa mora biti poleg tega prikazano tudi dejansko stanje (podlaga za odmero nadomestila za degradacijo in uzurpacijo). Na podlagi pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja mora investitor še evidentirati prijavo začetka gradnje Projekt za izvedbo, poleg vsebine, ki prikazuje končno stanje objekta, lahko še vsebuje dodatne vsebine, ki so potrebne za ustrezno sanacijo objekta. Po končani izvedbi gradnje investitor pridobi uporabno dovoljenje, ki obsega končno stanje objekta (za nedovoljeno gradnjo skupaj z izvedeno rekonstrukcijo ali prizidavo).

POGOSTA VPRAŠANJA Z ODGOVORI

Vprašanje: Kako obravnavati legalizacijo objektov zgrajenih po uveljavitvi GZ (po 17. novembru 2017) in pred uveljavitvijo GZ-1 (30. decembrom 2022)?

Odgovor: GZ-1 ne spreminja roka do katerega morajo biti objekti zgrajeni, da se zanje lahko zahteva odločba o legalizaciji objekta, saj so te namenjene reševanju starih situacij in so zato tudi določene kot prehodne določbe in ne redni postopki. Za nedovoljene objekte, ki do uveljavitve GZ niso bili zgrajeni do grobih gradbenih del, se uporabljajo redni postopki z vsemi dejanji in dokumentacijo kot je predpisano za novogradnjo, prizidavo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti, pridobiti vsa upravna dovoljenja, v nasprotnem primeru mora nedovoljeno gradnjo odstraniti.

Vprašanje: V primeru, da se ureja pravno stanje nedovoljenega objekta po rednem postopku, ali je treba izvesti prijavo začetka gradnje in pridobiti uporabno dovoljenje ter priložiti tako PZI kot PID ali glede na to, da je objekt že zgrajen (in se ne bo v ničemur spreminjal) teh dokumentov ni treba prilagati?

Odgovor: Investitor, ki ureja pravno stanje objektov po rednih postopkih, mora, ne glede na zgrajenost objekta, izvesti tako prijavo začetka gradnje kot tudi pridobiti uporabno dovoljenje. V teh postopkih se s predloženo dokumentacijo preverja oziroma zagotavlja izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta.

Vprašanje: Kako urediti pravno stanje objektov, ki so bili neskladno zgrajeni po 17. novembru 2017?

Odgovor: V kolikor gre za gradnjo po veljavnem gradbenem dovoljenju in od njegove pravnomočnosti še ni poteklo več kot 10 let, lahko investitor zahteva spremembo gradbenega dovoljenja, če objekt še ni v uporabi oziroma še nima uporabnega dovoljenja. V nasprotnem primeru zaprosi za novo gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Ali se za roke v 145. členu GZ-1 (Upravni organ izda odločbo o legalizaciji, če je objekt, del objekta ali rekonstrukcija objekta vsaj do faze grobih gradbenih del izvedena pred uveljavitvijo GZ in je zahteva za izdajo odločbe o legalizaciji vložena v petih letih od začetka uporabe tega zakona) uporablja GZ ali GZ-1, oziroma katera sta konkretna datuma, ki se bosta gledala v upravnih postopkih?

Odgovor: V zvezi s 145. členom GZ-1 je navedeno, da se določba uporablja za objekte, del objekta ali rekonstrukcijo objekta, izvedene vsaj do faze grobih gradbenih del pred 17. novembrom 2017 (uveljavitvijo GZ). Zahteva pa mora biti vložena do 1. junija 2027 - tj. v petih letih od začetka uporabe GZ-1.

Vprašanje: Ali se roki iz prvega odstavka 145. člena uporabljajo tudi za postopek izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja po 146. členu?

Odgovor: Ne.

Vprašanje: Ali v primeru, da objekt ni vpisan v kataster stavb, najprej sledi vpis in šele nato legalizacija?

Odgovor: GZ-1 v četrtem odstavku 142. člena določa, da se dovoljenje za objekt daljšega obstoja izda, če je stavba vpisana v kataster nepremičnin oziroma je objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture. Šteje se, da je objekt vpisan v katastru nepremičnin, če je zahtevi za izdajo odločbe o legalizaciji ali dovoljenju za objekt daljšega obstoja priloženo dokazilo, da je vložena zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin.

Vprašanje: Kaj pomeni, da stavba obstaja v bistveno enakem obsegu?

Odgovor: V bistveno enakem obsegu pomeni, da so bila naknadno na objektu ali delu objekta izvedena samo dela, za katera gradbeni predpisi od začetka gradnje do odločanja niso predpisovali obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja (npr. v okviru dopustnih odstopanj, vzdrževalnih del, manjše rekonstrukcije, vzdrževalnih del v javno korist ali odstranite, za katera ni predpisana obveznost gradbenega dovoljenja).

Bistveno enake namembnosti pomeni, da se je objektu namen spreminjal le v okviru dopustnih sprememb, za katera gradbeni predpisi od začetka gradnje do odločanja niso predpisovali obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja (npr. ZGO-1 v 4. členu).

Vprašanje: Ali lahko odstranimo del objekta, preostanek pa legaliziramo? Osnovni del objekta obstaja v naravi nespremenjen od leta 2002. Leta 2015 mu je bil prizidan balkon (cca 10 m²). Ali lahko stranka balkon odstrani in tako vzpostavi točno takšno stanje kot je bilo na dan pred 1. 1. 2005 ter posledično uredi pravno stanje že zgrajenega objekta?

Odgovor: Da.

Vprašanje: Ali lahko legaliziramo le del objekta, ki v naravi predstavlja enovito celoto in lahko obstaja samostojno? Osnovni del je mogoče legalizirati, prizidka pa (zaenkrat) ne. Navajate, da je občina v fazi sprememb prostorskih aktov, ki bi omogočali tudi legalizacijo prizidka, že sedaj pa bi želeli urediti status vsaj glavnega dela objekta, ki jim predstavlja dom. Osnovni objekt lahko obstoji samostojno kot enovita celota brez prizidka, ki ga lahko stranka v primeru neuspeha brez vplivov na osnovni objekt odstrani.

Odgovor: Ureditev pravnega stanja le za del objekta, pri čemer bi ostal drugi del objekta nedovoljen in ga ni moč odstraniti brez poseganja v osnovni objekt, ni mogoča, saj bi s takim delnim dovoljenjem preprečili inšpekcijsko ukrepanje. V primeru, če gre za dve funkcionalni samostojni celoti (porušitev ene ne vpliva na uporabo in rušitev druge) pa se lahko izda dovoljenje tudi samostojno za ta posamezen del.

Vprašanje: Ali se lahko legalizira del objekta, ki ne predstavlja funkcionalne celote – tudi v primerih, če ne gre za gradnjo energetskih in linijskih gradbenih inženirskih objektov?

Odgovor: Posamezen del, ki ni funkcionalna celota se lahko legalizira le, če skupaj z ostalimi odločbami ali dovoljenji oziroma domnevo o obstoju izdanega uporabnega dovoljenja po samem zakonu, predstavlja uporabno dovoljenje za celoten objekt oziroma njegovo funkcionalno celoto.

Vprašanje: Ali je možno legalizirati ali pridobiti uporabno dovoljenje po posebnem postopku za posamezne dele stavb (na primer za stanovanje v večstanovanjski stavbi)?

Odgovor: GZ-1 določa, da je za uporabo objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, treba imeti uporabno dovoljenje, razen za nezahtevni objekt in določa, da se uporabno dovoljenje izda za celotni objekt ali del objekta, če gre za funkcionalno celoto. Te splošne zahteve se nanašajo tudi na posebne postopke legalizacije ali posebne postopke izdaje uporabnega dovoljenja. Posamezni etažni lastnik npr. ne more legalizirati ali pridobiti uporabnega dovoljenja zgolj za svojo etažno enoto v primeru, da ostali deli objekta niso vsi zakonito zgrajeni in je bilo zanje izdano uporabno dovoljenje.

Vprašanje: Ali GZ-1 dopušča pridobitev uporabnega dovoljenja brez ovoja stavbe (fasade) za enostanovanjske stavbe in se to nanaša tudi za pridobitev odločbe o legalizaciji objekta (142. – 145. člen GZ-1)?

Odgovor: GZ-1 v rednem postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja za objekt, ki ima pridobljeno gradbeno dovoljenje dopušča izjemo, da investitor izvede ovoj stavbe šele v treh letih po

pridobljenem uporabnem dovoljenju. Nasprotno pa je v postopku izdaje odločbe o legalizaciji objekta izrecno zahtevano, da mora biti objekt dokončan, kar zajema tudi izveden ovoj stavbe.

Vprašanje: Ali mora imeti stavba za pridobitev dovoljenja za objekt daljšega obstoja po 146. členu GZ-1 izdelan ovoj stavbe (fasado)?

Odgovor: V postopku izdaje odločbe o legalizaciji objekta je izrecno navedeno, da mora biti objekt dokončan, kar zajema tudi izveden ovoj stavbe. V postopku izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja pa je nasprotno določeno, da mora biti objekt zgrajen. Na podlagi sodbe Upravnega sodišča številka I U 1922/2019-27 z dne 22. 3. 2022 se za zgrajen objekt šteje objekt, ki je glede na nedvoumno izraženo namembnost sposoben za uporabo (ne glede na izpolnjevanje bistvenih zahtev). Nedokončana fasada ni ovira za uporabo, zato ni pogoj za izdajo odločbe. Ob tem pa je treba vseeno opozoriti, da glede na pričakovane podnebne spremembe, cene energentov in s tem povezane zahteve o učinkoviti rabi energije precej nespametno uporabljati stavbe, ki nimajo izvedenega ovoja s toplotno izolacijo.

Vprašanje: Ali v primeru izpolnjenega pogoja iz drugega odstavka 145. člena GZ-1 (Šteje se, da je objekt skladen s prostorskim aktom in predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj tudi, če je bilo zanj pridobljeno lokacijsko dovoljenje, pri čemer objekt od lokacijskega dovoljenja odstopa le v obsegu dopustnih manjših odstopanj, določenih v 79. členu tega zakona.) ni treba opisovati skladnosti s PIA in pridobiti mnenj (kot zahtevata 3. alineja prvega odstavka 144. člena in 3. točka prvega odstavka 145. člena)?

Odgovor: Določba upošteva, da je upravni organ pri izdaji lokacijskega dovoljenja upošteval takrat veljaven PIA in takrat veljavne predpise s področja mnenjedajalcev. Projektant mora v tem primeru namesto opisa skladnosti s PIA ugotoviti skladnost izvedenega objekta z izdanim pravnomočnim lokacijskim dovoljenjem in lokacijsko dokumentacijo. Lokacijska dokumentacija nadomešča mnenja mnenjedajalcev. V kolikor gre za dopustna odstopanja, pa se ta nanašajo na vsebine, ki se vežejo na podana mnenja, je treba pridobiti nova mnenja.

Vprašanje: Ali lahko posnetek obstoječega stanja za legalizacijo po 146. členu GZ-1 izdela investitor osebno ali mora najeti poklicno osebo (arhitekta ali pravno osebo z licenco)?

Odgovor: Posnetek obstoječega stanja (tlorisi, prerezi in pogledi oziroma drugi posnetki in dimenzije objekta, površina gradbene parcele, če se parcela določa, pri stavbah tudi tlorisi vseh etaž z osnovnimi merami prostorov, seznamom prostorov s površinami in podatek o bruto tlorisni površini ter pri stavbah kulturne dediščine tudi vse fasade) lahko izdela kdorkoli, tudi vlagatelj sam, če ima primerna znanja.

Vprašanje: Ali se v postopku legalizacije po 146. členu GZ-1 za objekt, ki ni izveden v skladu z veljavnim PIA in tudi ni v skladu s PIA, ki je veljal v času izgradnje stavbe, to ne ugotavlja in se šteje (domneva), da je stavba izdelana v skladu s PIA?

Odgovor: Ne. Res je, da se v postopku ne ugotavlja skladnosti s PIA, vendar se z dovoljenjem daljšega obstoja ne šteje, da je gradnja skladna s PIA, temveč le, da objekt ni nelegalen in ima uporabno dovoljenje.

Vprašanje: Osnovna stavba je zgrajena s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem v skladu s PIA, dodatno zgrajen prizidek, zgrajen pred 1 . januarjem 2005, ki skupaj z osnovnim objektom tvori funkcionalno celoto, pa ni skladen s PIA. Ali je možna legalizacija za del objekta po 146. členu in se PIA ne upoštevajo?

Odgovor: Da, če so izpolnjeni vsi ostali pogoji iz 146. člena GZ-1.

Vprašanje: Ali se za primer, ko je stavba zgrajena s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem v skladu s PIA in je dodan prizidek (brez gradbenega dovoljenja in ni v skladu s PIA) izdelajo načrti celotne stavbe ali samo za del stavbe, ki se legalizira?

Odgovor: Iz prikaza mora biti jasno razvidno na kateri nelegalni del objekta se zahteva nanaša. Posnetek obstoječega stanja se izdelava za nedovoljeni del objekta in tisti del osnovnega objekta, ki se s prizidkom stika.

Vprašanje: Ali se za osnovno stavbo, ki je zgrajena skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem in ji je naknadno prizidan del stavbe, pridobi ločeno uporabno dovoljenje za osnovni objekt in ločeno za del stavbe (prizidek) dovoljenje za objekt daljšega obstoja?

Odgovor: Da, razen če se zahteva za dovoljenje daljšega obstoja nanaša na celoten objekt.

Vprašanje: Ali je dopustno za objekt, ki je legaliziran kot objekt daljšega obstoja po GZ ali GZ-1, izdati gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo oziroma prizidavo?

Odgovor: V tretjem odstavku 142. člena je GZ izrecno določil, da se za objekte daljšega obstoja, za katere je bilo izdano dovoljenje šteje, da niso nelegalni ali neskladni objekti in da imajo v času veljavnosti dovoljenja uporabno dovoljenje. V kolikor PIA na predvidenem zemljišču dopušča gradnjo, to velja tudi za te objekte.

Vprašanje: Ali je za objekt, ki že ima dovoljenje za objekt daljšega obstoja, mogoče naknadno pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Da. V primeru legalizacijskih odločb ne gre za isto pravno stanje, zato investitor lahko zaprosi in pridobi različne odločbe za isti objekt; če objekt izpolnjuje zahtevane pogoje, lahko investitor naknadno zaprosi tudi za odločbo o legalizaciji po 143 – 145. členu GZ-1 ali po rednem postopku.

Vprašanje: Prosimo za razlago »pogojen« pri veljavnosti dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

Odgovor: Zakon v šestem odstavku 146. člena GZ-1 določa, da dovoljenje za objekt daljšega obstoja velja pogojno in ga upravni organ lahko razveljavi na zahtevo vlade ali občine brez odškodninske odgovornosti, če je to potrebno zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih, veljavnih v času gradnje objekta, in sicer ob neposredni ogroženosti zdravja in življenja ljudi ter delov okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Razveljavitev ni mogoča, če je ogroženost mogoče odpraviti z drugimi milejšimi sredstvi. Pogojnost dovoljenja velja za objekt ves čas veljavnosti dovoljenja. Objektu preneha ta status šele, če se dovoljenje nadomesti s pridobitvijo gradbenega dovoljenja po rednih določbah zakona ali odločbe o legalizaciji objekta.

Vprašanje: Ali gre pri zahtevi iz 146. člena GZ-1 »- podatek o uporabi komunalne infrastrukture in podatek o klasifikaciji objekta v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI«, za uradni podatek oziroma dokument ali dokazilo in kdo izda oziroma da podatek o uporabi komunalne infrastrukture in kdo izda oziroma kje se pridobi podatek o klasifikaciji objekta v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI.

Odgovor: Napovedni stavek drugega odstavka 146. člena GZ-1 se glasi: »V zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja investitor navede«, kar pomeni, da investitor navede podatek o uporabi komunalne infrastrukture (priklop na cesto, vodovod, kanalizacijo itd.) in tudi investitor na podlagi Uredbe o razvrščanju objektov, ki v Prilogi 1 ter s pomočjo Tehnične smernice Razvrščanje objektov, navede ustrezno CC-SI glede na namen objekta. V kolikor investitor tega ne zna sam, se lahko za pomoč obrne na za to usposobljene pooblaščenec strokovnjake.

Vprašanje: Ali je mogoče za objekt, ki se po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/22) razvrščajo med enostavne objekte, izdati odločbo o objektu daljšega obstoja (po 146. členu GZ-1)?

Odgovor: Ne. Ker tak objekt ne rabi gradbenega dovoljenja mu torej ni možno urediti pravnega stanja s pomočjo legalizacije, katere pravna posledica je ravno izdano dovoljenje, ki nadomešča gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Ali za uporabno dovoljenje za objekt daljšega obstoja po 147. členu in za uporabno dovoljenje po zakonu za obstoječe enostanovanjske stavbe zadošča izjava pooblaščenega strokovnjaka in ni treba prilagati dokumentacije v smislu PID, DZO?

Odgovor: Da.

Vprašanje: Ali se lahko združita rekonstrukcija objekta in legalizacija osnovnega objekta po 146. členu GZ-1?

Odgovor: Skladno s tretjim odstavkom 54. člena GZ-1 se gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, prizidavo ali spremembo namembnosti, ki se nanaša na zgrajeni nelegalni objekt, lahko izda, če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja združi z izdajo gradbenega dovoljenja za že zgrajeni objekt ali z izdajo odločbe iz IV. poglavja devetega dela tega zakona (odločba o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja) in se zgrajeni objekt v tem postopku legalizira.

Vprašanje: Ali se dikcija »na zahtevo lastnika« razlaga ozko, torej tako, da je potrebno predložiti soglasja vseh ostalih solastnikov, ali široko, torej tako, da zadostuje vloga kateregakoli solastnika?

Odgovor: Vlagatelj je lahko tudi samo eden od solastnikov. Drugi solastniki so stranke v postopku. Da bo dovoljenje izdano, se morajo solastniki z objektom oziroma gradnjo načeloma strinjati. Posebnosti glede etažne lastnine določa Stanovanjski zakon.

Vprašanje: Ali se lahko za posamezne nelegalne gradnje na enem objektu uporabi različna tipa legalizacij? Npr. osnovni objekt je zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja leta 1975, nelegalna prizidava 1 izvedena leta 1999, nelegalna prizidava 2 izvedena leta 2012 in nelegalna sprememba namembnosti izvedena leta 2019 in se za prizidavo 1 uporabi postopek legalizacije objekta daljšega obstoja po 146. členu GZ-1, za legalizacijo prizidave 2 in spremembo namembnosti pa postopek legalizacije po 143. - 145. členu GZ-1?

Odgovor: Da, razen da se za spremembo namembnosti izvedeno leta 2019 ne sme uporabiti več določbe iz devetega dela IV. poglavja, temveč mora za spremembo namembnosti zaprositi po rednih določbah tretjega odstavka 54. člena GZ-1.

Vprašanje: Ali lahko del objekta legaliziramo kot objekt daljšega obstoja, drugi del pa po rednem postopku?

Odgovor: Da.

Vprašanje: Osnovni objekt, je bil zgrajen okoli leta 2000, garaža pa prizidana leta 2009 na tedaj kmetijskem zemljišču, ki je sedaj opredeljeno kot stavbno. Objekt je sicer v celoti skladen s PIA, predviden pa je OPPN, izdelava katerega ni v planu Občine, zato ga ne moremo legalizirati (zgolj) po rednem postopku. Ali se v takem primeru na UE vloži ena združena vloga ali se lahko vloži tudi kot dve ločeni vlogi?

Odgovor: Mogoč je združen zahtevek, da se obravnava celoten objekt, pri čemer se v skladu s tretjim odstavkom 54. člena izda odločba o objektu daljšega obstoja (uporabno dovoljenje) in za drug del gradbeno dovoljenje po rednem postopku. Za ta del mora investitor pridobiti še uporabno dovoljenje.

Vprašanje: Ali se na zahtevo stranke izdaja odločbo o legalizaciji ali odločbo o objektu daljšega obstoja, ki se štejeta kot uporabno dovoljenje, tudi če gre za nezahteven objekt?

Odgovor: Da, v skladu s prvim odstavkom 142. člena se izdaja odločbo o legalizaciji oziroma dovoljenje za objekt daljšega obstoja za objekt, ki je zgrajen brez GD ali v nasprotju z GD. V skladu s tretjim odstavkom 142. člena se za te objekte šteje, da niso nelegalni ali neskladni in se šteje, da imajo uporabno dovoljenje v skladu s tem zakonom. Za tako legalizirane nezahtevne objekte torej velja, da niso nelegalni in neskladni, ne pa tudi da imajo pridobljeno uporabno dovoljenje, saj v skladu z GZ-1 za nezahtevne objekte UD ni možno pridobiti.

Vprašanje: Ali se v postopku legalizacije objekta v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih plača odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča?

Odgovor: Samo v rednih postopkih izdaje gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali odločba o legalizaciji namembnosti in odločba o objektu daljšega obstoja za spremenjeno namembnost štejeta kot UD za celoten objekt, če pred tem objekt UD še ni imel?

Odgovor: Ne. V primeru, da osnovni objekt nima uporabnega dovoljenja (oziroma domnevo po samem zakonu) je zanj najprej treba pridobiti uporabno dovoljenje in nato ali hkrati odločbo o legalizaciji objekta ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja za spremenjen namen.

Vprašanje: Ali je, glede na to, da se za postopke legalizacije smiselno uporabljajo določbe za izdajo GD, tudi pri legalizacijah zaračuna upravna taksa za pritožbo po sedmem odstavku 141. člena GZ-1?

Odgovor: Ne, določba 141. člena se nanaša izključno na določitev takse za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje in ne za druge postopke.

Vprašanje: Ali se v postopku izdaje odločbe o legalizaciji ugotavlja pravico graditi za obstoječe priključke na komunalno opremo?

Odgovor: Uporablja se splošne določbe GZ-1 in se minimalno komunalno opremo preverja, če se postopek legalizacije nanaša na postopek, kot da gre za »novo zgrajen« objekt..

Vprašanje: Ali se v primeru predloženega lokacijskega dovoljenja upošteva samo dopustna odstopanja po 79. členu GZ-1 ali se lahko upošteva tako odstopanja po lokacijskem dovoljenju?

Odgovor: Upošteva se tako odstopanja, ki so sestavni del lokacijskega dovoljenja kot tudi dopustna odstopanja po 79. členu GZ-1.

Vprašanje: Ali se lahko posamezne nelegalne gradnje, izvedene v okviru enega objekta, legalizira po različnih predpisih v skladu s 3. točko prvega odstavka 145. člena?

Odgovor: Da, GZ-1 določa, da se ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so veljali kadarkoli v času od začetka gradnje objekta do izdaje mnenja oziroma odločitev.

Vprašanje: Ali četrti odstavek 145. člena GZ-1 pomeni, da lahko investitor vloži zahtevo za izdajo domneve izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1 v skladu s 150. členom GZ-1, kljub temu, da je na tem objektu že delno izvedena rekonstrukcija, prizidava ali sprememba namembnosti?

Odgovor: Ne, domneva se izdaja za objekt kot celoto. Spremenjena določa pa dopušča, da se v primeru, če se je objekt spreminjal, upravni organ izda odločbo o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja za del objekta ali rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti, ki jo je treba legalizirati, v obrazložitvi odločbe pa se navede, da je osnovni objekt izpred leta 1967 in izpolnjuje pogoje za domnevo o izdanem dovoljenju. Gre torej za del dokaznega postopka, dovoljenje pa se izda samo za nedovoljene posege na tem objektu.

Vprašanje: Sedmi odstavek 145. člena GZ-1 določa, da se namesto potrdila o plačanem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo priloži potrdilo pristojnega organa lokalne skupnosti. Ali to pomeni, da v takih primerih sploh ni treba izdati odločbe o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora oziroma ali se odločba vseeno izda in se namesto potrdila o plačilu predloži potrdilo pristojnega organa lokalne skupnosti?

Odgovor: Priloži se samo potrdilo.

Vprašanje: Ali je v primeru druge alineje prvega odstavka 147. člena in druge alineje prvega odstavka 149. člena GZ-1 govora o pravnomočno izvršljivem inšpekcijskem ukrepu ali zadošča že izdana odločba, čeprav postopek še ni končan zaradi npr. pritožbe?

Odgovor: Inšpekcijska odločba mora biti dokončna.

Vprašanje: Ali se določba glede uporabnega dovoljenja po zakonu za enostanovanjske stavbe nanaša samo za 100% enostanovanjske stavbe ali tudi za stavbe, ki so pretežno enostanovanjske (npr. 51% stanovanjska, 49% poslovna dejavnost ipd.)?

Odgovor: Nanaša se na stavbe, ki so pretežno enostanovanjske. ZGO-1, ki je določal, da za enostanovanjske stavbe ni treba pridobiti UD, je v tretjem odstavku 4. člena določal tudi, da gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti ni treba pridobiti, če se namembnost spreminja v enostanovanjskih stavbah. Če se v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov objekt po pretežni

namembnosti lahko še vedno razvršča med enostanovanjske stavbe, se zanj lahko uporabi navedeno določbo (to ne velja npr. v primeru dvostanovanjskih stavb, čeprav nova enota predstavlja manjši del enostanovanjske stavbe). Enako velja tudi v primeru, če se znotraj enostanovanjske stavbe uredi nastanitvena enota, če stavba, ohrani pretežno enostanovanjsko rabo.