

Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/**(pristojnosti in naloge občine z uvodnimi pojasnili in komentarjem)**

UDK: 352/354:69(497.4) (094.5)

dr. Boštjan Brezovnik

K a z a l o:

1	Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/	1
1.1	Pravna podlaga	1
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/	1
1.3	Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/	2
1.4	Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/	2
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine s komentarjem	3
2.1	Vzdrževanje objekta	3
2.2	Grajeno javno dobro	3
2.2.1	Pogoji za pridobitev statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena	3
2.2.2	Pogoji za ukinitvev statusa grajenega javnega dobra.....	4
2.2.3	Grajeno javno dobro po zakonu	4
2.2.4	Ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra	4
2.3	Uskladitev predpisov o stavbnih zemljiščih	4
2.3.1	Določitev gradbenih parcel obstoječim objektom	4
	Ključne besede.....	5
	Uporabljene kratice.....	5
	Viri.....	5

1 Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/**1.1 Pravna podlaga**

tč.	predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa	določba	pojasnilo
1	Ustava Republike Slovenije Uradni list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006, 47/2013, 76/2016		
tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/¹ Uradni list RS, št. 102/2004-UPB1 (14/2005 - popr.), 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.), 57/2012, 101/2013-ZDavNepr, 110/2013, 19/2015, 61/2017 – GZ, 66/2017 – Odl. US		1
tč.	povezani predpisi	določba	pojasnilo
1.2	Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/ Uradni list RS, št. 24/2006-UPB2, 105-2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl. US: U-I-54/06-32 (48/2009-popr.), 8/2010, 82/2013		2
1.3	Zakon o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti /ZLNLD/ Uradni list RS, št. 44/1997, 59/2001, 27/2002 Odl.US: U-I-210/98-32		

¹ Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/ preneha veljati z dnem uveljavitve Gradbenega zakona /GZ/ (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr.) t.j. 17.11.2017, uporablja pa se do začetka uporabe Gradbenega zakona /GZ/ t.j. do 1.6.2018.

1.2 Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/

tč.	pristojnosti in naloge občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Sprejme odlok, v katerem določi območja oziroma objekte, na katerih je treba izvesti vzdrževalna dela, katera vzdrževalna dela je treba izvesti oziroma merila za njihovo določitev ter predvidi oceno njihovih stroškov.	6. člen	2
2	Na zahtevo župana izda sklep o določitvi statusa grajenega dobra lokalnega pomena.	1/21. člen	32
3	Na zahtevo župana izda sklep o odvzemu statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	1/23. člen	4
4	Na zahtevo župana izda sklep o odvzemu statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena za objekt, ki je v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti.	4/23. člen	5
5	Na zahtevo župana izda sklep o dodelitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena za zemljišča, na katerih so ob uveljavitvi ZGO-1 že zgrajeni objekti, ki se po določbah ZGO-1 lahko štejejo za grajeno javno dobro lokalnega pomena, v zemljiški knjigi pa še niso vpisani kot javno dobro, v zemljiški knjigi pa tudi ni vpisano, da so zemljišča, na katerih so takšni objekti, splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina.	3/213. člen	6

1.3 Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/

tč.	pristojnosti in naloge župana	določba	pojasnilo
1	Občinskemu svetu poda zahtevo za izdajo sklepa o določitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	1/21. člen	3
2	Občinskemu svetu poda zahtevo za izdajo sklepa o odvzemu statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	1/23. člen	4
3	Občinskemu svetu poda zahtevo za izdajo sklepa o odvzemu statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena za objekt, ki je v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti.	4/23. člen	4
4	Občinskemu svetu poda zahtevo za dodelitev statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena za zemljišča, na katerih so ob uveljavitvi ZGO-1 že zgrajeni objekti, ki se po določbah ZGO-1 lahko štejejo za grajeno javno dobro lokalnega pomena, v zemljiški knjigi pa še niso vpisani kot javno dobro, v zemljiški knjigi pa tudi ni vpisano, da so zemljišča, na katerih so takšni objekti, splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina.	3/213. člen	6

1.4 Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/

tč.	pristojnosti in naloge občinske uprave	določba	pojasnilo
1	Izda odločbo o zavezi za opravo vzdrževalnih del.	6. člen	
2	Izda ugotovitveno odločbo o statusu grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	1/21. člen	3
3	Ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobrem.	4/21. člen	3
4	Izda odločbo o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.	1/23. člen	4
5	Pravnomočno odločbo o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti iz zemljiške knjige izbriše zaznambo o javnem dobrem.	3/23. člen	4
6	Izda odločbo o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena za objekt, ki je v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti.	4/23. člen	4
7	Izda lokacijsko informacijo za raziskovanje oziroma izkoriščanje določene vrste mineralne surovine po določbah Zakona o rudarstvu.	208. člen	
8	Po uradni dolžnosti izda odločbo o ugotovitvi, da je določeno	2/212. člen	5

- | | | | |
|----|--|-------------|---|
| | zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro lokalnega pomena. | | |
| 9 | Po uradni dolžnosti izda odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena za zemljišča, na katerih so ob uveljavitvi ZGO-1 že zgrajeni objekti, ki se po določbah ZGO-1 lahko štejejo za grajeno javno dobro lokalnega pomena, v zemljiški knjigi pa še niso vpisani kot javno dobro, v zemljiški knjigi pa tudi ni vpisano, da so zemljišča, na katerih so takšni objekti, splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina. | 2/213. člen | 6 |
| 10 | Izda lokacijsko informacijo za določitev gradbene parcele v območju, ki se ureja s prostorskim redom. | 2/216. člen | 7 |

2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine s komentarjem

- 1 Zakon o graditvi objektov /ZGO/ ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov (1. člen ZGO-1).**

2.1 Vzdrževanje objekta

- 2** Kot določa ZGO-1 v 6. členu lahko občina, v primeru, da so na objektu takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vpliva na zunanjo podobo naselja in krajine in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnine, pa ne gre za nevarno gradnjo po tem ZGO-1, zaradi zavarovanja javne koristi zaveže lastnika, da izvede nujno potrebna vzdrževalna dela.

Občina (občinski svet) sprejme odlok, v katerem določi območja oziroma objekte, na katerih je treba izvesti vzdrževalna dela, katera vzdrževalna dela je treba izvesti oziroma merila za njihovo določitev ter predvidi oceno njihovih stroškov. V navedenem odloku lahko občina predvidi tudi višino sredstev, ki jih bo prispevala za pokritje dela stroškov v zvezi s predvidenimi vzdrževalnimi deli. Na podlagi navedenega odloka pristojni občinski organ po uradni dolžnosti izda odločbo, s katero lastnika objekta zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, opredeljena v odloku. Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine. Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu s predpisom o splošnem upravnem postopku. Če pa občina za navedeno izvršbo sama založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na objektu, na katerem so se izvedla vzdrževalna dela, zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del. Če se pri izvedbi del, odrejenih z odločbo občine na podlagi neodvisnih strokovnih ocen ugotovi, da ugotovljenih pomanjkljivosti na objektu ni možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, lahko občina izda novo odločbo, v kateri odredi rekonstrukcijo objekta, če pa se ugotovi, da je objekt v takšnem stanju, da pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti niti z rekonstrukcijo objekta, lahko občina odredi odstranitev objekta.

2.2 Grajeno javno dobro

2.2.1 Pogoji za pridobitev statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena

- 3** V skladu z ZGO-1 pridobi objekt oziroma del objekta, ki je po določbah ZGO-1 lahko grajeno javno dobro, status grajenega javnega dobra lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa (občinskega sveta) po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava. Navedeni sklep izda pristojni občinski organ (občinski svet) na zahtevo, ki jo lahko vloži župan. Navedeni zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oz. predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano, in ustrezen zemljiško-katastrski načrt z vrisanim objektom, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi.

Navedena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora poleg sestavin, ki so po predpisu, o splošnem upravnem postopku predpisane za odločbo, v izreku vsebovati tudi navedbo številke parcele in katastrske občine, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki je pridobil status grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Pravnomočno ugotovitveno odločbo o

pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pa nato pošlje pristojna občinska uprava pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobru (21. člen).

2.2.2 Pogoji za ukinitvev statusa grajenega javnega dobra

- Objektu oziroma delu objekta, ki ima status grajenega javnega dobra lokalnega pomena, se takšen status lahko odvzame z odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa (občinskega sveta) po uradni dolžnosti izda tisti upravni organ, ki je status podelil (občinska uprava). Pristojni občinski organ (občinski svet) izda navedeni sklep na zahtevo, ki jo lahko vloži župan. Zahtevi pa mora biti priložena obrazložitev nameravanega odvzema statusa grajenega javnega dobra in dokazilo, da nepremičnina oziroma njen del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, ne služi več namenu, zaradi katerega ji je bil dodeljen status. Ko postane odločba o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra pravnomočna, ko pristojna občinska uprava pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti iz zemljiške knjige izbriše zaznambo o javnem dobru.

Navedeni status grajenega javnega dobra pa lahko preneha tudi, če je objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba ali pa, če se zgradi drug objekt, ki pridobi status grajenega javnega dobra z enakim namenom splošne rabe, kot ga ima sedanji objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen takšen status in se ga zato lahko opusti. V takšnem primeru izda pristojni občinski organ (občinski svet) sklep na zahtevo, ki jo vloži župan, če je takšni zahtevi priložen zemljiško-katastrski načrt, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi, iz katerega izhaja, da objekta ni več (23. člen ZGO-1).

2.2.3 Grajeno javno dobro po zakonu

- Šteje se, da ima zemljišče, na katerem je zgrajen objekt, ki se ga po določbah ZGO lahko šteje za grajeno javno dobro državnega pomena, pridobljen status grajenega javnega dobra državnega pomena, če je z dnem uveljavitve **Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti /ZLNDL/** imela na njem pravico uporabe država ali če je bilo z dnem uveljavitve ZGO-1 za takšno nepremičnino v zemljiški knjigi vpisano, da je splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina. ZGO-1 določa, da pristojna občinska uprava po uradni dolžnosti izda odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro lokalnega pomena. Navedena odločba mora poleg sestavin, ki so z ZUP predpisane za pisno odločbo, v izreku vsebovati tudi navedbo številke parcele oziroma parcel in katastrske občine, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki ima status grajenega javnega dobra (212. člen ZGO-1).

2.2.4 Ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra

- Zemljiša, na katerih so bili ob uveljavitvi ZGO-1 že zgrajeni objekti, ki se po določbah ZGO-1 lahko štejejo za grajeno javno dobro lokalnega pomena, v zemljiški knjigi pa še niso vpisani kot javno dobro, v zemljiški knjigi pa tudi ni vpisano, da so zemljišča, na katerih so takšni objekti, splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina, pristojno sodišče v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti vpiše zaznambo o javnem dobru, ko prejme pravnomočno odločbo pristojne občinske uprave o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Navedeno odločbo izda pristojna občinska uprava po uradni dolžnosti, ko prejme sklep pristojnega občinskega organa (občinskega sveta) o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Pristojni občinski organ izda navedeni sklep na zahtevo, ki jo lahko vloži župan. V takšni zahtevi mora biti navedena določba zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, priložiti pa se ji mora tudi ustrezen geodetski načrt s prikazom parcele, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi in dokazilo, da ima predlagatelj pravico razpolagati z zemljiščem, ki naj bi skupaj z zgrajenim objektom na njem pridobilo status grajenega javnega dobra. (213. člen ZGO-1)

2.3 Uskladitev predpisov o stavbnih zemljiščih

2.3.1 Določitev gradbenih parcel obstoječim objektom

- V skladu z ZGO-1 se za obstoječi objekt, ki je bil zgrajen na podlagi predpisov pred ZGO-1 in še nima določene gradbene parcele ter pred uveljavitvijo ZGO-1 zahteva za določitev funkcionalnega zemljišča tudi še ni bila vložena, na zahtevo njegovega lastnika gradbena parcela lahko določi v skladu z načrtom gradbenih parcel iz lokacijskega načrta oziroma v skladu s pogoji, ki jih v zvezi z velikostjo gradbenih parcel določa prostorski red. Navedeni zahtevi za določitev gradbene parcele

mora biti priložen tisti del lokacijskega načrta, ki prikazuje načrt gradbenih parcel, kadar objekt stoji na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom oziroma predlog načrta gradbene parcele, kadar objekt stoji na območju, ki se ureja s prostorskim redom, ki ga na podlagi ustrezne lokacijske informacije lahko izdela posameznik, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega prostorskega načrtovalca in izpisek iz zemljiške knjige (216. člen ZGO-1).

Ključne besede

Občina, pristojnosti, občinski svet, župan, občinska uprava, graditev objektov, javno dobro.

Uporabljene kratice

- ZGO-1 - Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/ (Uradni list RS, št. 102/2004-UPB1 (14/2005 - popr.), 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010), 57/2012, 101/2013-ZDavNepr, 110/2013, 61/2017 – GZ, 66/2017 – Odl. US).
- ZUP - Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/ (Uradni list RS, št. 24/2006-UPB2, 105-2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl. US: U-I-54/06-32 (48/2009-popr.), 8/2010, 82/2013).

Viri

Ustava in zakoni

- Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006, 47/2013, 76/2016).
- Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/ (Uradni list RS, št. 102/2004-UPB1 (14/2005 - popr.), 111/2005 Odl.US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/2007, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010), 57/2012, 101/2013-ZDavNepr, 110/2013, 19/2015, 61/2017 – GZ, 66/2017 – Odl. US).
- Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/ (Uradni list RS, št. 24/2006-UPB2, 105-2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl. US: U-I-54/06-32 (48/2009-popr.), 8/2010, 82/2013).
- Zakon o upravnem sporu /ZUS-1/ (Uradni list RS, št. 105/2006, 107/2009 Odl. US: U-I-147/08-16, 109/2012, 10/2017-ZPP-E).

Odločitve Ustavnega sodišča RS

- Odl.US: U-I-150-04-19 (Uradni list RS, št. 111/2005).
- Odl.US: U-I-286/04-46 (Uradni list RS, št. 120/2006).
- Odl.US: U-I-210/98-32 (Uradni list RS, št. 27/2002).

