

**Gradbeni zakon /GZ-1/****(pristojnosti in naloge občine z uvodnimi pojasnili in komentarjem)****K a z a l o:**

1	Pregled pristojnosti in nalog občine po Gradbenem zakonu /GZ-1/ .....	1
1.1	Pravna podlaga .....	1
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Gradbenem zakonu /GZ-1/ .....	1
1.2.1	Akti občinskega sveta po Gradbenem zakonu /GZ-1/ .....	2
1.3	Pristojnosti in naloge občinske uprave po Gradbenem zakonu /GZ-1/ .....	2
1.3.1	Akti občinske uprave po Gradbenem zakonu /GZ-1/ .....	2
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine .....	3
2.1	Začasni objekti .....	3
2.2	Manjše rekonstrukcije .....	3
2.3	Pristojnosti .....	3
2.4	Poslovanje in eGraditev .....	3
2.5	Univerzalna graditev in uporaba objekta .....	4
2.6	Projektiranje .....	4
2.7	Pridobivanje mnenj .....	4
2.8	Inšpekcijski ukrepi .....	5
2.9	Zastavna pravica .....	5
	Ključne besede .....	5
	Uporabljene kratice .....	5
	Viri .....	5

**1 Pregled pristojnosti in nalog občine po Gradbenem zakonu /GZ-1/****1.1 Pravna podlaga**

<b>tč.</b>	<b>predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1	<b>Ustava Republike Slovenije</b> Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a		
<b>tč.</b>	<b>predpis</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1.1	<b>Gradbeni zakon /GZ-1/</b> Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, 133/23		1
<b>tč.</b>	<b>povezani predpisi</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1.2	<b>Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/</b> Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb		
<b>tč.</b>	<b>podrejeni predpisi</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1.1.1	<b>Pravilnik o začasnih objektih</b> Uradni list RS, št. 79/22		
1.2	<b>Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Gradbenem zakonu /GZ-1/</b>		
<b>tč.</b>	<b>pristojnosti in naloge občinskega sveta</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1	S sklepom odloči o postavitvi začasnega nujnega objekta, ki je potreben za izvajanje nalog iz pristojnosti občine.	4. člen	2

2	V dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami s strateškim načrtom dostopnosti določi stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin.	32. člen	7
3	Lahko določi, da se za javno naročilo storitve projektiranja večstanovanjskih stavb in objektov v javni rabi izvede projektni natečaj.	40. člen	8

#### 1.2.1 Akti občinskega sveta po Gradbenem zakonu /GZ-1/

tč.	akti občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Sklep o postavitvi začasnega nujnega objekta v občini.	4. člen	2

#### 1.3 Pristojnosti in naloge občinske uprave po Gradbenem zakonu /GZ-1/

tč.	pristojnosti in naloge občinske uprave	določba	pojasnilo
1	Izda soglasje glede skladnosti manjše rekonstrukcije, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidave zunanjega stopnišča ali dvigala s prostorskim aktom.	7. člen	3
2	Evidentira prijave začetka novogradenj enostavnih stavb in postavitve začasnih skladiščnih objektov na njenem območju.	9. člen	4
3	Občinski inšpektor ali skupni občinski inšpektor, ki deluje v okviru skupne občinske uprave izvaja nadzor nad gradnjo nezahtevnih objektov.	10. člen	5
4	Inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po tem zakonu ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, opravljajo občinski inšpektorji.	10. člen	5
5	Dokumente, ki so predloženi v pisni obliki, pretvori v elektronsko obliko in jih evidentira v sistem eGraditev.	11. člen	6
6	Investitorju izda mnenje, če je nameravana gradnja takšna, da je zanj v skladu s predpisi treba pridobiti mnenje pristojnega mnenjedajalca ali če je gradnja v varovalnem pasu infrastrukture.	43. člen	9
7	V primeru vzdrževanja objekta ali manjše rekonstrukcije, ki se izvaja ali je izvedena v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom občine, občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca.	94. člen	10
8	Občinski inšpektor obvesti zemljiškopravno sodišče o izdaji aktov, ki so podlaga za vpis zastavne pravice za terjatve občine do inšpekcijskega zavezanca.	109. člen	11

#### 1.3.1 Akti občinske uprave po Gradbenem zakonu /GZ-1/

tč.	akti občinske uprave	določba	pojasnilo
2	Soglasje glede skladnosti manjše rekonstrukcije s prostorskim aktom občine.	7. člen	3
3	Mnenje za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje.	43. člen	9
4	Odredba o ustavitvi gradnje, odstranitvi objekta in vzpostavitvi v prejšnje stanje ali sanaciji objekta, dela objekta oziroma zemljišča, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni mogoča.	94. člen	10

## **2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine**

- 1 Gradbeni zakon /GZ-1/ ureja pogoje za graditev objektov in druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov (1. člen GZ-1).**

### **2.1 Začasni objekti**

- 2** Začasni objekt je: 1. objekt, ki se postavi za namen in čas prireditve, ali objekt, namenjen sezonski ponudbi, vendar ne več kot za šest mesecev v istem koledarskem letu; 2. objekt, ki se postavi za učinkovito obvladovanje razmer ob naravnih in drugih nesrečah oziroma v primeru višje sile za čas trajanja naravne in druge nesreče oziroma višje sile, vendar najdlje za tri leta; 3. objekt, namenjen skladiščenju nenevarnih snovi ob obstoječih proizvodnih ali skladiščnih objektih, v katerih se že izvaja dejavnost investitorja, na območjih proizvodnih dejavnosti in prometne infrastrukture, in sanitarni objekt ob obstoječih objektih na območjih iz te točke, če je postavljen le enkrat in ne več kot za tri leta; 4. objekt na gradbišču, ki je postavljen znotraj gradbišča, za čas gradnje objekta. V skladu z navedenim je potrebno opomniti, da začasni nujni objekt, ki je potreben za izvajanje nalog iz pristojnosti občine, se postavi, če tako odloči občinski svet, pri čemer se določi tudi čas postavitve takega objekta v skladu z navedeno 2. točko (4. člen GZ-1). Podrobnejša merila in pogoje za postavitve začasnih sezonskih, začasnih nujnih in začasnih skladiščnih objektov določa Pravilnik o začasnih objektih.

### **2.2 Manjše rekonstrukcije**

- 3** Manjša rekonstrukcija se izvaja na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, prizidavo zunanjega stopnišča ali dvigala pa tudi na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega arhitekta, s katerim se predvidi rešitev, ki gradbenotehnične lastnosti objekta izboljša ali vsaj ne poslabšuje. Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva po izvedeni manjši rekonstrukciji ustreznost izvedenih del pisno potrdi. Potrebno pa je opomniti, da je za manjše rekonstrukcije, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidave zunanjega stopnišča ali dvigala, treba poleg navedenega mnenja in potrdila, pridobiti tudi soglasje občine glede skladnosti s prostorskim aktom (7. člen GZ-1).

### **2.3 Pristojnosti**

- 4** Pristojni upravni organ za izdajo dovoljenj po GZ-1 in odločb iz IV. in V. poglavja devetega dela GZ-1 ter evidentiranja prijav začetka gradnje je upravna enota, na območju katere je objekt predviden ali se nahaja. Potrebno pa je opomniti, da je ne glede na navedeno, pristojni organ za evidentiranje prijave začetka novogradenj enostavnih stavb in postavitve začasnih skladiščnih objektov občina, na območju katere je objekt predviden ali se nahaja (9. člen GZ-1).
- 5** Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb GZ-1, ki se nanašajo na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo gradbeni inšpektorji. Ne glede na navedeno, inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb GZ-1 in predpisov, izdanih na podlagi GZ-1 v delih, ki se nanašajo na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev, opravljajo inšpektorji, ki delujejo na tem delovnem področju. Nadzor nad gradnjo nezahtevnih objektov izvaja tudi občinski inšpektor ali skupni občinski inšpektor, ki deluje v okviru skupne občinske uprave. Inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po GZ-1 ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, opravljajo občinski inšpektorji, v delu, ki se nanaša na bistvene in druge zahteve, pa gradbeni in drugi inšpektorji, vsak iz svoje pristojnosti. Potrebno je opomniti, da gradbeni, občinski ali drugi inšpektor o začetku postopka iz svoje pristojnosti nemudoma obvesti vse inšpektorje, tako da ta podatek vnese v sistem eGraditev (10. člen GZ-1).

### **2.4 Poslovanje in eGraditev**

- 6** Poslovanje po GZ-1 se praviloma izvaja v elektronski obliki prek sistema eGraditev v okviru in obsegu, kot ga določa prostorski informacijski sistem, razen postopanja s stranskimi udeleženci in postopka izvajanja inšpekcijskega nadzora. Zahteve, izjave, prijave, sklepe in odločbe iz GZ-1 se vlagajo oziroma izdajajo v obliki in z vsebino obrazcev prek sistema eGraditev. Izjave, ki jih dajejo pooblaščen strokovnjaki in vodja gradnje, vsebujejo njihovo osebno ime, če gre za pooblaščenega strokovnjaka, pa tudi identifikacijsko številko. Ne glede na navedeno, se zahteva za izdajo

gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt in spremembo namembnosti, prijava začetka gradnje ter zahteve iz IV. poglavja devetega dela GZ-1 lahko vložijo tudi v pisni obliki, razen prilog, ki so načrti in jih vlagatelj predloži v elektronski obliki. Na tem mestu je potrebno opomniti, da če se poslovanje izvede na navedeni način, mora upravni organ oziroma občina zagotoviti, da dokumente, ki so predloženi v pisni obliki, pretvori v elektronsko obliko in jih evidentira v sistem eGraditev (11. člen GZ-1).

## 2.5 Univerzalna graditev in uporaba objekta

- 7 Univerzalna graditev in uporaba objektov vključuje: • graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem, in • graditev prilagodljivih objektov. Graditev in uporaba objektov, dostopnih vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost pomeni takšno projektiranje, gradnjo in uporabo objektov, ki omogoča neoviran dostop in njihovo uporabo. Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata in vertikalne povezave (stopnice, klančine, osebna dvigala in druge mehanske dvigalne naprave) morajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo, opremljeni morajo biti s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Število parkirnih mest za invalide v bližini glavnega vhoda mora biti zadostno, če prostorske možnosti to omogočajo, pa morajo biti zagotovljena tudi parkirna mesta za uporabnike z otroškimi vozički. Graditev prilagodljivih objektov pomeni takšno projektiranje in gradnjo, ki ne posega v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov omogoča prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov (32. člen GZ-1).

Na način iz drugega in tretjega odstavka 32. člena GZ-1 morajo biti projektirani, grajeni in se uporabljati: • objekti v javni rabi ali deli objektov, ki so v javni rabi, in • najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj in skupni deli večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji. Ne glede na navedeno, zahtev iz drugega in tretjega odstavka 32. člena GZ-1 ni treba izpolnjevati objektom na težko dostopnih krajih. Pri hotelskih in podobnih gostinskih stavbah ter drugih gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev pa mora te zahteve izpolnjevati vsaj ena nastavitvena enota v stavbi z desetimi in več nastanitvenimi enotami oziroma na vsakih dodatnih deset nastanitvenih enot vsaj ena nastavitvena enota. Potrebno pa je opomniti, da ne glede na tretji odstavek 32. člena GZ-1, lahko občine v dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami s strateškim načrtom dostopnosti določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin (32. člen GZ-1).

## 2.6 Projektiranje

- 8 Za javno naročilo storitve projektiranja večstanovanjskih stavb in objektov v javni rabi se izvede projektni natečaj, če: 1. izvedbo projektnega natečaja za objekt določa prostorski izvedbeni akt ali 2. tako odloči občinski svet ali vlada in gre za objekt, ki je pomemben za: • grajeni prostor in njegovo identiteto, • raznolikost in uporabnost prostora, • trajnostnost in inovativnost, • zdravo in varno življenjsko okolje, • skrb za dodano gospodarsko ali turistično vrednost ali 3. tako določa drug zakon. Potrebno je še opomniti, da če je obveznost izvedbe projektnega natečaja za objekt določena, se izvede v skladu s predpisom, ki ureja projektne natečaje (40. člen GZ-1).

## 2.7 Pridobivanje mnenj

- 9 Investitor pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobi mnenja pristojnih mnenjedajalcev. Mnenje se pridobi, če je nameravana gradnja takšna, da je zanjo v skladu s predpisi treba pridobiti mnenje pristojnega mnenjedajalca ali če je gradnja v varovalnem pasu infrastrukture. Za objekt, za katerega izdajo gradbenega dovoljenja je pristojno ministrstvo in je predviden na območju, za katero je sprejet državni prostorski izvedbeni akt, se mnenje ministrstva, pristojnega za prostor, ne pridobi, temveč se o tem odloči v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (43. člen GZ-1).

V mnenju se mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Mnenje mora jasno izražati stališča mnenjedajalca in mora biti strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo. V mnenje se lahko vključijo tudi podatki oziroma pogoji za izvedbo gradnje in uporabo objekta (43. člen GZ-1).

Mnenjedajalec mora mnenje podati v 15 dneh od prejema popolne zahteve za izdajo mnenja, razen če je v posebnem zakonu predpisan daljši rok. Pri nepopolni zahtevi za izdajo mnenja mnenjedajalec zahteva dopolnitev, in to v desetih dneh od prejema zahteve, sicer se šteje, da je zahteva za izdajo mnenja popolna. Če se dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja spremeni tako, da to lahko vpliva na izdano mnenja, mora projektant s spremembo seznaniti posamezne mnenjedajalce in

po potrebi pridobiti njihova nova mnenja v delu, v katerem se je projektna rešitev spremenila, spremembe pa morajo biti opisane v dokumentaciji. Če ima mnenje ne glede na določbe posebnih predpisov določen čas veljavnosti, ta preneha teči, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, velja čas veljavnosti, naveden v mnenju (43. člen GZ-1).

V skladu z navedenim je potrebno opomniti na 16. točko prvega odstavka 3. člena GZ-1, ki določa, da je mnenjedajalec državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, če je to določeno v zakonu, poda mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti.

## 2.8 Inšpekcijski ukrepi

- 10 V primeru vzdrževanja objekta ali manjše rekonstrukcije, ki se izvaja ali je izvedena v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom občine, občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca. V primeru vzdrževanja objekta ali manjše rekonstrukcije, ki se izvaja ali je izvedena v nasprotju z gradbenimi ali drugimi predpisi, gradbeni ali drugi inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca. (94. člen GZ-1).

## 2.9 Zastavna pravica

- 11 Republika Slovenija in pristojna občina imata v zavarovanje terjatev iz naslova stroškov, nastalih v postopku inšpekcijskega nadzora, in denarnih kazni, odmerjenih na podlagi GZ-1, do celotnega poplačila zastavno pravico na celotnem nepremičnem premoženju inšpekcijskega zavezanca, če skupni znesek nastalih terjatev presega 1.000 eurov. Pristojni inšpektor o izdaji aktov, ki so podlaga za navedene terjatve, obvesti zemljiškoknjžno sodišče in priloži izvršljivi akt. Zemljiškoknjžno sodišče po uradni dolžnosti v zemljiško knjigo vpiše zastavno pravico na nepremičninah. Potrebno je še opomniti, da izbris zastavne pravice opravi pristojno sodišče po uradni dolžnosti na podlagi obvestila organa, ki je izdal izvršljivi akt, na podlagi katerega je bila zastavna pravica vpisana v zemljiško knjigo (109. člen GZ-1).

## Ključne besede

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

## Uporabljene kratice

GZ-1	-	Gradbeni zakon /GZ-1/ (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23).
ZUP	-	Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/ (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb).

## Viri

### Ustava in zakoni

- Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a).
- Gradbeni zakon /GZ-1/ (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23).
- Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/ (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb).
- Pravilnik o začasnih objektih (Uradni list RS, št. 79/22).