

**Gradbeni zakon /GZ/****(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 Gradbenem zakonu /GZ//	1
1.1	Pravna podlaga	1
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Gradbenem zakonu /GZ/	1
1.3	Pristojnosti in naloge župana po Gradbenem zakonu /GZ/	1
1.4	Pristojnosti in naloge občinske uprave po Gradbenem zakonu /GZ/	2
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine s komentarjem	2
2.1	Pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzora	2
2.2	Univerzalna graditev in uporaba objekta	3
2.3	Pridobivanje mnenj	3
2.4	Predodločba	3
2.4	Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora	3
2.4	Vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa	4
2.4	Zastavna pravica	4
2.4	Uskladitev občinskih aktov	4
	Ključne besede	4
	Uporabljene kratice	4
	Viri	4

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

tč.	predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa	določba	pojasnilo
1	<b>Ustava Republike Slovenije</b> Uradni list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006, 47/2013, 75/2016		

tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	<b>Gradbeni zakon /GZ/<sup>1</sup></b> Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 – popr.		1

tč.	povezani predpisi	določba	pojasnilo
1.2	<b>Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/</b> 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

**1.2 Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Gradbenem zakonu /GZ/**

tč.	pristojnosti in naloge občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	V dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami lahko sprejme smernice za zagotavljanje dostopnosti, s katerimi določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin, ne glede na zahteve o opremljenosti javnih površin, določenih z Gradbenim zakonom /GZ/.	7/22. člen	4

<sup>1</sup> Gradbeni zakon /GZ/ se uporablja od 1.6.2018 dalje.

**1.3 Pristojnosti in naloge župana po Gradbenem zakonu /GZ/**

<b>tč.</b>	<b>pristojnosti in naloge župana</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1	Poda predlog za odpravo predodločbe, če je ta v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali predpisom, uveljavljenim po njeni izdaji, in je s tem ogrožen javni interes ali če je to potrebno zaradi spremembe predpisov, potrebnih za uskladitev s predpisi Evropske unije.	11/34. člen	6

**1.4 Pristojnosti in naloge občinske uprave po Gradbenem zakonu /GZ/**

<b>tč.</b>	<b>pristojnosti in naloge občinske uprave</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1	Opravlja inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po Gradbenem zakonu /GZ/ ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, v okviru izvirne pristojnosti občine.	2/8. člen	2
2	Investitorju izda mnenje glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe.	31. člen	5
3	V primeru nelegalnega objekta občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in da se zgrajeni objekt ali del objekta v določenem roku odstrani na stroške inšpekcijskega zavezanca, vzpostavi prejšnje stanje ali druga sanira objekt, del objekta oziroma zemljišče, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni mogoča.	82. člen	3
4	Občinski inšpektor izda odločbo s katero ugotovi, da se gradnja, za katero ni predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, izvaja ali da je objekt že zgrajen v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali drugim predpisom občine.	4/92. člen	7
5	Občinski inšpektor obvesti zemljiškotni sodišče o izdaji aktov, ki so podlaga za vpis zastavne pravice za terjatve občine do inšpekcijskega zavezanca.	95. člen	9

**2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine s komentarjem**

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

**2.1 Pristojnost organov za opravljanje inšpekcijskega nadzora**

- 2** Inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po Gradbenem zakonu /GZ/ ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi akti in drugimi predpisi občine, v okviru izvirne pristojnosti občine opravljajo občinski inšpektorji ali inšpektorice ali skupni občinski inšpektorji ali inšpektorice, ki delujejo v okviru skupne občinske uprave, na katere območju se objekt izvaja ali na katerem je objekt zgrajen (drugi odstavek 8. člena GZ). Na tem mestu moramo opomniti na določila 108. člena Gradbenega zakona /GZ/, ki določa, da opravljajo navedeni nadzor do ustanovitve občinske inšpekcije ali skupne občinske uprave, če občina na dan začetka uporabe Gradbenega zakona /GZ/ (t.j. 1.6.2018) nima občinske inšpekcije ali za namen inšpekcijskega nadzora ni ustanovljena skupna občinska uprava, gradbeni inšpektorji, vendar najpozneje do 1. januarja 2020.
- 3** V skladu z navedenim moramo opomniti še na inšpekcijske ukrepe, ki jih predvideva Gradbeni zakon /GZ/. V primeru nelegalnega objekta, gradbeni inšpektor, drug pristojni inšpektor ali občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in da se zgrajeni objekt ali del objekta v določenem roku odstrani na stroške inšpekcijskega zavezanca, vzpostavi prejšnje stanje ali druga sanira objekt, del objekta oziroma zemljišče, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni mogoča (82. člen GZ). Gradbeni inšpektor, drug pristojni inšpektor ali občinski inšpektor lahko odredi odstranitev objekta, ki je predmet varstva kulturne dediščine, le na podlagi soglasja in predhodnega ogleda pristojnega organa v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, razen v primeru nevarnega objekta (88. člen GZ).

## 2.2 Univerzalna graditev in uporaba objekta

- 4 Univerzalna graditev in uporaba objekta vključuje: • graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem in • graditev prilagodljivih objektov. V skladu z določilom sedmega odstavka 22. člena Gradbenega zakona /GZ/ lahko občine v dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami sprejmejo smernice za zagotavljanje dostopnosti, s katerimi določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin, ne glede na zahteve o opremljenosti javnih površin, določenih z Gradbenim zakonom /GZ/.

## 2.3 Pridobivanje mnenj

- 5 Investitor pred vložitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobi mnenja pristojnih mnenjedajalcev. Mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe, je občina, na katere območju se nahaja nameravana gradnja, razen na območju državnega prostorskega načrta. V mnenju se občina (mnenjedajalec) opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz občinske pristojnosti ali pogoji iz predodločbe ter določi morebitne pogoje za izdelavo dokumentacije za izvedbo gradnje in uporabo objekta. Mnenjedajalec (občinska uprava) mora mnenje izdati 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 (občinska uprava) zahteva dopolnitev v desetih dneh od prejema zahteve, sicer se šteje, da je zahteva za izdajo mnenja popolna. Če mnenjedajalec (občinska uprava) ugotovi, da dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja ni izdelana v skladu s predpisi iz občinske pristojnosti ali s pogoji, določenimi v predodločbi, da mnenje, da se ne strinja z nameravano gradnjo. Če ima mnenje določen čas veljavnosti, ne glede na določbe predpisov 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 (31. člen GZ).

## 2.4 Predodločba

- 6 Investitor lahko za gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja vloži zahtevo za izdajo predodločbe. S predodločbo pristojni upravni organ za gradbene zadeve odloči glede izpolnjevanja pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja (iz 1., 3., 4. ali 5. točke prvega odstavka 43. člena Gradbenega zakona /GZ/). Na tem mestu moramo opomniti, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve na predlog občine ali države predodločbo odpravi, če je ta v nasprotju s prostorskimi izvedbenim aktom ali predpisom, uveljavljenim po njeni izdaji, in je s tem ogrožen javni interes ali če je to potrebno zaradi spremembe predpisov, potrebnih za uskladitev s predpisi Evropske unije. Imetnik predodločbe, ki utрпи škodo zaradi odprave predodločbe, ima pravico do povračila celotne škode (34. člen GZ).

## 2.4 Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora

- 7 Investitor oziroma lastnik nedovoljenega objekta mora plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora. Če ni mogoče ugotoviti, kdo je investitor oziroma lastnik objekta, mora nadomestilo plačati lastnik zemljišča, na katerem je takšna gradnja. Stopnja degradacije in uzurpacije prostora se ugotavlja in vrednoti na podlagi značilnosti območja, kjer je nedovoljen objekt, na podlagi značilnosti objekta in vrste nedovoljenega objekta. Navedena oseba plača nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora na podlagi odločbe, ki jo izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti, ko ugotovi, da se zahteva za izdajo dovoljenja po tem zakonu nanaša na nedovoljen objekt ali ko mu gradbeni ali drug pristojni inšpektor pošlje pravnomočno odločbo, s katero je izrečen ukrep zaradi takšne gradnje. Sredstva, pridobljena z vplačili nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora so v višini 50 % prihodek proračuna občine, na katere območju je nedovoljen objekt, v višini 50 % pa prihodek državnega proračuna. Ob navedenem moramo opomniti, da mora navedena oseba plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora tudi na podlagi pravnomočne odločbe občinskega inšpektorja, s katero je ugotovljeno, da se gradnja, za katero ni predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, izvaja ali da je objekt že zgrajen v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali drugim predpisom občine. Sredstva, pridobljena z vplačili nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora na podlagi pravnomočne odločbe občinskega inšpektorja pa so v celoti prihodek proračuna občine, na katere območju je nedovoljen objekt.

Podrobnejša merila za izračun višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, način izračunavanja nadomestila za degradacijo in uzurpacijo ter način njegovega plačila predpiše vlada (92. člen GZ).

#### 2.4 Vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa

8 Občinski inšpektor ali drug inšpektor, ki je izdal odločbo, s katero se izreče inšpekcijski ukrep v zvezi z nedovoljenim objektom ali neskladno uporabo objekta, nemudoma obvesti zemljiškooknjižno sodišče in priloži izvršljivo odločbo. Zemljiškooknjižno sodišče po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo izrečenega inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz prejšnjega člena. Inšpektor o izdaji odločbe obvesti tudi organ, ki vodi zemljiški kataster. Zemljiškooknjižno sodišče vpiše navedeno zaznambo v zemljiško knjigo tudi, če lastnik zemljišča ali objekta ni ista oseba kot inšpekcijski zavezanec. Zaznamba se vpiše pri vseh imetnikih lastninske ali stavbne pravice na nepremičnini. Navedena zaznamba se iz zemljiške knjige po uradni dolžnosti izbriše na podlagi obvestila pristojnega inšpektorja ali na predlog inšpekcijskega zavezanca, če ta predlogu priloži potrjeno inšpektorja, da se opravi izbris zaznambe (94. člen GZ).

#### 2.4 Zastavna pravica

9 Občina ima v zavarovanje terjatev iz naslova stroškov, nastalih v inšpekcijskem postopku, in denarnih kazni, odmerjenih na podlagi Gradbenega zakona /GZ/, do celotnega poplačila zastavno pravico na celotnem nepremičnem premoženju inšpekcijskega zavezanca. Občinski inšpektor o izdaji aktov, ki so podlaga za navedene terjatve, nemudoma obvesti zemljiškooknjižno sodišče in priloži izvršljiv akt. Zemljiškooknjižno sodišče po uradni dolžnosti vpiše zastavno pravico na nepremičninah v zemljiško knjigo. Izbris zastavne pravice opravi pristojno sodišče na podlagi predloga organa, ki je izdal izvršljiv akt, na podlagi katerega je bila zastavna pravica vpisana v zemljiško knjigo (95. člen GZ).

#### 2.4 Uskladitev občinskih aktov

10 Skladno z določilom 109. člena Gradbenega zakona /GZ/ morajo občine uskladiti občinske odloke z Gradbenim zakonom v petih letih od uveljavitve Gradbenega zakona /GZ/, t.j. do 1.1.2023.

#### Ključne besede

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

#### Uporabljene kratice

GZ - Gradbeni zakon /GZ/ (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 – popr).  
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).

#### Viri

##### Ustava in zakoni

Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33I/1991-I, 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 68/2006, 47/2013, 75/2016).

Gradbeni zakon /GZ/ (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/2017 – popr).

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).