

**POVZETEK NOVOSTI GRADBENEGA  
ZAKONA (GZ-1)**

## Vsebina

1. Digitalizacija – vzpostavitev sistema eGraditev.....	3
2. Pristojnost organov.....	3
3. Gradbeno dovoljenje.....	4
4. Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja .....	4
5. Roki za izdajo gradbenega dovoljenja .....	5
6. Obveznost prijave začetka gradnje .....	5
7. Uporabno dovoljenje.....	6
8. Pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja .....	7
9. Preprosteje do uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo.....	7
10. Postopki legalizacije.....	8
11. Vloga investitorja, projektanta, nadzornika in izvajalca .....	9
12. Vodja gradnje in vodja del .....	11
13. Druge bistvene spremembe .....	12
14. Inšpekcijski nadzor .....	13
15. Prekrški .....	15
16. Končanje postopkov.....	15

### Member of Adriala

Albania  
Bosnia & Herzegovina  
Bulgaria  
Croatia  
Kosovo  
Montenegro  
North Macedonia  
Serbia  
Slovenia



## 1. Digitalizacija – vzpostavitev sistema eGraditev

Do 1. 1. 2024 je z novelo Gradbenega zakona<sup>1</sup> (v nadaljnjem besedilu: GZ-1) predvidena vzpostavitev sistema eGraditev, preko katerega bo potekalo celotno poslovanje vezano na graditev objektov. Izjemoma bo v pisni obliki lahko vložena zahteva za nezahtevne objekte, spremembo namembnosti, prijava začetka gradnje ter zahteve za odločbe o legalizaciji ali odločbe o objektu daljšega obstoja (priloge, ki so načrti bo potrebno priložiti v elektronski obliki).

Do vzpostavitve sistema eGraditev se zahteve, izjave, prijave, sklepi in odločbe vlagajo oziroma izdajajo v pisni obliki. Projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, projektno dokumentacijo izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta je potrebno priložiti na elektronskem nosilcu.

Na vzpostavitev sistema eGraditev je vezana tudi uporaba določb, ki plačilo komunalnega prispevka prenašajo v fazo prijave začetka gradnje in ne bo več pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Do vzpostavitve sistema eGraditev (tj. do 1. 1. 2024) je plačan komunalni prispevek še vedno pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Ureditev plačila komunalnega prispevka je podrobneje urejena v Zakonu o urejanju prostora<sup>2</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZURP-3).

V smeri digitalizacije in hitrejše obravnave GZ-1 omogoča tudi izvedbo videokonferenčne obravnave.

## 2. Pristojnost organov

Odslej je za izdajo uporabnega dovoljenja in spremembe gradbenega dovoljenja pristojen upravni organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje. Izjema je pristojnost ministrstva, če je zaradi predlaganih sprememb objekta treba izdati integralno gradbeno dovoljenje.

Pristojnost občin je določena tako za evidentiranje prijave začetka gradnje za novogradnje enostavnih stavb, kot za postavitve začasnih skladiščnih objektov.

---

<sup>1</sup> Uradni list Republike Slovenije, št. 199/21.

<sup>2</sup> Uradni list Republike Slovenije, št. 199/21.



### **3. Gradbeno dovoljenje**

Skladno z določbami GZ-1 je gradbeno dovoljenje obvezno treba pridobiti za (i) novogradnjo, (ii) rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter (iii) na novo za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter.

Gradbenega dovoljenja pa ni potrebno pridobiti za: (i) odstranitev objekta, ki je od objektov na tuji nepremičnini oddaljen vsaj za en meter, (ii) vzdrževalna dela, (iii) vzdrževalna dela v javno korist, (iv) gradnjo enostavnega objekta, (v) postavitve začasnega objekta, (vi) izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa ter (vii) na novo za manjšo rekonstrukcijo in rekonstrukcijo, ki je nujna za zmanjšanje ali odpravo posledic naravnih in drugih nesreč, s katero se vzpostavi prejšnje stanje objekta, pri čemer se lega, gabariti, namembnost in zunanost objekta ne spremenijo.

Investitor lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo že po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali objekt, ki potrebuje presojo sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave. V tem primeru je pravnomočno gradbeno dovoljenje pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja. Pravnomočno gradbeno dovoljenje pa je še vedno pogoj za prijavo začetka gradnje in začetek gradnje za objekt z vplivi na okolje ali če gre za objekt, ki potrebuje presojo sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

### **4. Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja**

Pogoj ugotavljanja skladnosti gradnje z določbami prostorskega izvedbenega akta in pridobitev mnenja pristojnega mnenjedajalca, je po novem zajet v pogoj, da so k nameravani gradnji pridobljena ustrezna mnenja oziroma ugotovitev upravnega organa, da je nameravana gradnja skladna s predpisi mnenjedajalca. Urejanje prostora in ugotavljanje skladnosti s prostorskimi akti določa ZUreP-3, ki določa mnenjedajalca s tega področja.



Minimalna komunalna oprema se preverja pri novozgrajenih objektih, razen pri pomožnih nezahtevnih objektih in se lahko dodatno izkazuje tudi s pogodbo o priključitvi ali pogodbo o opremljanju v skladu z ZUreP-3.

## **5. Roki za izdajo gradbenega dovoljenja**

Roki za izdajo odločbe ostajajo nespremenjeni, in sicer se o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja odloča do dva meseca od vložitve popolne zahteve. Kot izjema je določen postopek nadomeščanja mnenja ali usklajevanja z mnenjedajalci, v katerem je rok tri mesece.

V primeru skrajšanega ugotovitvenega postopka, rok ni več vezan na popolnost vloge, temveč je rok za izdajo 30 dni od prejema zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Skrajšan ugotovitveni postopek je mogoč, če investitor predloži vse zahtevane dokumente skupaj s pisnimi izjavami stranskih udeležencev, da se strinjajo z nameravano gradnjo in iz predloženih mnenj izhaja, da je nameravana gradnja v skladu z njihovimi predpisi.

## **6. Obveznost prijave začetka gradnje**

Prijava začetka gradnje je pogoj za začetek gradnje za vse objekte, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, razen za spremembo namembnosti in odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki je od objektov na tuji nepremičnini oddaljen za manj kot en meter.

Na novo je prijava začetka gradnje pogoj za nujno rekonstrukcijo. Prav tako je obvezna prijava začetka gradnje pri pristojni občini za postavitve začasnega skladiščnega objekta in novogradnjo stavbe, ki je razvrščena med enostavne objekte.<sup>3</sup>

Potrebno je paziti na popolnost prijave gradnje, saj namreč novi GZ-1 določa domnevo, na podlagi katere se šteje, da prijava začetka gradnje ni bila podana, če ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Začne se uporabljati po vzpostavitvi sistema e-Graditev – skladno s 157. členom GZ-1.

<sup>4</sup> Zahtevani podatki in dokumentacija so: zakoličbeni zapisnik, popolna projektna dokumentacija, podatki o nadzorniku ter osebno ime in identifikacijska številka vodje nadzora, potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, mnenje organizacije, pristojne za ohranjanje narave, da so izpolnjeni pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov, če so bili v gradbenem dovoljenju zaradi prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja



Na prijavo začetka gradnje je tako vezana sama veljavnost gradnje in izdaja uporabnega dovoljenja. Če gradnja ni ustrezno prijavljena, GZ-1 določa inšpekcijsko ukrepanje, prekršek investitorja ter izvajalca in globe za prekršek.

## **7. Uporabno dovoljenje**

Ohranjena je obveznost pridobitve uporabnega dovoljenja za začetek uporabe vseh objektov, za katere je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, razen za nezahtevne objekte.

Na novo je potrebno uporabno dovoljenje pridobiti tudi za: (i) nujno rekonstrukcijo, ter (ii) objekt zgrajen brez gradbenega dovoljenja v času, ko je to nemudoma potrebno za odvratanje nevarnosti in povzročitve nadaljnje škode ob neposredni ogroženosti ali nastanku naravnih in drugih nesreč, ali vojaško-inženirski objekt, zaklonišče ali drug zaščiten objekt med izrednim ali vojnim stanjem, če ta ostane kot stalni objekt tudi po tem, ko so prenehale okoliščine, zaradi katerih je bil zgrajen.

Investitor mora odslej podati zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja v 30 dneh od prejema obvestila izvajalca ali nadzornika, da je gradnja končana. V nasprotnem primeru lahko zahtevo kot vlagatelj podajo tudi izvajalec, nadzornik ali druga oseba, ki je lastnik ali imetnik stvarnih pravic na nepremičnini.

Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja je po novem potrebno priložiti tudi:

- (i) novo mnenje mnenjedajalca, če je med gradnjo prišlo do manjših dopustnih odstopanj, ki vplivajo na mnenje mnenjedajalca, iz katerega izhaja, da je predvidena sprememba skladna s predpisi s področja mnenjedajalca,
- (ii) dokazilo o vloženi zahtevi za vpis objekta v kataster nepremičnin oziroma v kataster gospodarske javne infrastrukture, če je to določeno s predpisom,
- (iii) pri zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti pa poleg izjave nadzornika in vodje nadzora, potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa ZUreP-3<sup>5</sup>.

---

narave določeni izravnalni ukrepi, ki morajo biti izvedeni pred začetkom gradnje in pravnomočno okoljevarstveno dovoljenje, če tako določa zakon, ki ureja varstvo okolja.

<sup>5</sup> Slednje velja šele po vzpostavitvi sistema eGraditev od 1. 1. 2024.



## **8. Pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja**

Pri izdaji uporabnega dovoljenja bo odslej upravni organ preveril tudi, ali je:

- (i) gradbeno dovoljenje, na podlagi katerega se je objekt zgradil, pravnomočno,
- (ii) evidentirana popolna prijava začetka gradnje, če je predpisana,
- (iii) predloženo potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa ZUreP-3.

Če se je sočasno z gradnjo objektov zagotavljalo tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o priključitvi ali po pogodbi o opremljanju, se uporabno dovoljenje za objekte lahko izda le, če je bila zgrajena in v uporabo predana vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture.

## **9. Preprosteje do uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo**

Z GZ-1 so prevedene nove izjeme vezane na zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe. Dopuščena je predložitev izjave nadzornika in vodje nadzora, da so dela dokončana v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje ter, da objekt izpolnjuje bistvene zahteve namesto dokazila o zanesljivosti objekta.

Prav tako se dopušča pridobitev uporabnega dovoljenja za objekt, ki še nima dokončanega ovoja stavbe, pri čemer se namesto dokazila o zanesljivosti objekta predloži izjavo nadzornika in vodje nadzora, da so dela dokončana v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje ter, da objekt izpolnjuje bistvene zahteve, razen v delu, ki se nanaša na izvedbo ovoja stavbe. Investitor mora ovoj dokončati v treh letih.

Skladno z GZ-1 se šteje, da imajo uporabno dovoljenje po samem zakonu vse enostanovanjske stavbe, (i) ki so bile zgrajene pred 1. 6. 2018 na podlagi gradbenega dovoljenja z morebitnimi dopustnimi manjšimi odstopanji, kar lahko lastnik objekta izkaže z izjavo pooblaščenega strokovnjaka, (ii) zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep in (iii) so vpisane v kataster nepremičnin (ali je predloženo dokazilo o podani vlogi za vpis). Pravna fikcija je določena ob upoštevanju dejstva, da za enostanovanjske stavbe v letih od 2013 do leta 2018 ni bila predpisana obveznost pridobitve uporabnega dovoljenja. Na zahtevo



lastnika objekta torej upravni organ izda odločbo, da ima stavba uporabno dovoljenje po samem zakonu.

## 10. Postopki legalizacije

GZ-1 ohranja postopke legalizacije in jih le v posameznih delih popravlja. Vključena je definicija „legalizacije“, s katero se vzpostavlja razlikovanje od ureditve pravnega stanja že zgrajenega objekta po rednem postopku izdaje gradbenega in uporabnega dovoljenja. Legalizacija je tako opredeljena kot postopek ureditve pravnega stanja že zgrajenega objekta, dela objekta, rekonstrukcije ali spremembe namembnosti objekta, izvedenega brez gradbenega dovoljenja ali v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, v katerem se izda odločba o legalizaciji ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja.

### Odločba o legalizaciji objekta

Odločbo o legalizaciji je mogoče pridobiti za objekte, del objekta ali rekonstrukcijo objekta izvedene vsaj do faze grobih gradbenih del pred 2. 11. 2017 (datum uveljavitve starega Gradbenega zakona<sup>6</sup> (v nadaljnjem besedilu: GZ)). Zahtevo za odločbo o legalizaciji je potrebno vložiti v petih letih od začetka uporabe GZ-1, torej do 1. 6. 2027. Za izdajo odločbe mora biti objekt dokončan. Dopusčena pa je možnost prekinitve postopka, do predložitve izjave projektanta in pooblaščenega strokovnjaka, če objekt ali del objekta ni dokončan. Postopek se lahko prekine za največ eno leto.

GZ-1 določa domnevo, na podlagi katere se šteje, 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 v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin.

Vezano na postopek legalizacije objektov pa so pomembne tudi naslednje novosti:

- če je bil objekt, rekonstrukcija oziroma prizidava objekta ali sprememba namembnosti izvedena v različnih časovnih obdobjih, se za objekt in njegovo rekonstrukcijo, prizidavo ali spremembo namembnosti uporabljajo prostorski, gradbeni in drugi predpisi, ki so veljali ali so se uporabljali kadarkoli v času od začetka gradnje objekta do izdaje odločbe o legalizaciji,

<sup>6</sup> Uradni list Republike Slovenije, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1.





- možnost dokazovanja skladnosti s prostorskim aktom in predpisi je tudi z lokacijskim dovoljenjem,
- če so bila na objektih, kot jih določa 1. in 2. točka prvega odstavka 197. člena Zakona o graditvi objektov<sup>7</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1), pred začetkom uporabe GZ, izvedena gradbena dela v različnih časovnih obdobjih, se za ta objekt šteje, da ima uporabno dovoljenje in se izda odločbo o legalizaciji le za spremembo.

### **Dovoljenje za objekt daljšega obstoja**

Ohranjena je možnost pridobitve dovoljenja za objekt daljšega obstoja. Na novo pa je določen mejni datum, in sicer je dovoljenje za objekt daljšega obstoja možno pridobiti za objekt, ki od 1. 1. 2005 obstaja v bistveno enakem obsegu in bistveno enake namembnosti.

### **Uporabno dovoljenje za obstoječi objekt daljšega obstoja z gradbenim dovoljenjem**

Omogočena je pridobitev uporabnega dovoljenja za objekt zgrajen pred 1. 1. 2005 skladno z gradbenim dovoljenjem, če: (i) je vpisan v kataster nepremičnin (ali je predloženo dokazilo vloženi zahtevi), (ii) zanj ni bil izrečen inšpekcijski ukrep v zvezi z nevarno gradnjo, (iii) 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.

Kot novost se dopušča tudi izdaja uporabnega dovoljenja za posamezni del objekta, če bo ta skupaj z obstoječim objektom, za katerega je bilo izdano uporabno dovoljenje, zagotavljal funkcionalno celoto.

## **11. Vloga investitorja, projektanta, nadzornika in izvajalca**

S spremembo zakonodaje se spreminjajo in podrobneje urejajo tudi naloge in obveznosti udeležencev pri graditvi objektov.

<sup>7</sup> Uradni list Republike Slovenije, št. 102/04, 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, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US.



**Investitor** mora odslej (i) v primeru sklenitve pogodbe za projektiranje ali nadzor z več pogodbeniki, določiti vodilnega pogodbenika, in urediti obveznosti med le-tem in vsemi drugimi pogodbeniki, (ii) v primeru več izvajalcev določiti izvajalca, ki prevzame tudi naloge vodenja gradbišča, (iii) zagotoviti, da se gradbišče ogradi, zavaruje in označi, in (vi) v času gradnje zagotoviti reden dostop in spremljanje gradnje ter sodelovanje projektanta, ki je izdelal projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje in projektanta, ki izdelava projektno dokumentacijo izvedenih del. Investitor lahko v skladu z načeli projektnega vodenja imenuje tudi pravno ali fizično osebo za koordinacijo in realizacijo investicije.

**Projektant** ima obveznost (i) določiti vodjo projektiranja za vodenje izdelave projektne dokumentacije izmed sodelujočih pooblaščenih strokovnjakov, ki za projektanta opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z Zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti<sup>8</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZAID) ter (ii) zagotoviti sodelovanje pooblaščenega strokovnjaka, ki glede na svoje poklicne naloge v skladu z ZAID, izdelava načrt oziroma prikaz, ki je osnova za izdelavo zbirnega načrta oziroma prikaza, če to ni vodja projektiranja. Projektant, vodja projektiranja in pooblaščen strokovnjaki, ki sodelujejo pri izdelavi projektne dokumentacije, vsak za svoj del s podpisom jamčijo, da projektna dokumentacija izpolnjuje zahteve GZ-1.

**Nadzorniku**, ki mora zagotavljati izpolnjevanje zahtev GZ-1, se nalaga, da pred prevzemom posla preveri, ali je pridobljeno dokončno oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje, če je to predpisano, in dela na gradbišču ne sme začeti, dokler dovoljenje ni pridobljeno. Na novo se določa, da vodja nadzora vodi in koordinira nadzor nad gradnjo v celoti. Nadzornik, vodja nadzora in pooblaščen strokovnjaki, ki sodelujejo pri nadzoru, vsak za svoj del nadzora s podpisom jamčijo, da gradnja izpolnjuje zahteve GZ-1. V primeru več nadzornikov so izrecno določene naloge vodilnega pogodbenika, ki mora: (i) zagotoviti koordinacijo strokovnjakov, (ii) zagotoviti kakovosten nadzor gradnje objekta v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, gradbenimi in drugimi predpisi ter gradbenim dovoljenjem in strokovnimi pravili, ter (iii) vsebinsko preverjati in s podpisom potrditi ustreznost projektne dokumentacije izvedenih del in dokazil o zanesljivosti.

**Izvajalcu** konkretizirane obveznosti nalagajo, da (i) izvaja gradnjo na ograjenem, zavarovanem in označenem gradbišču skladno z določili GZ-1, (ii) investitorja in

<sup>8</sup> Uradni list Republike Slovenije, št. 61/17.



nadzornika opozori na morebitne ugotovljene pomanjkljivosti projektne dokumentacije za izvedbo gradnje, (iii) zagotavlja varnost objekta, življenja in zdravja mimoidočih, prometa, sosednjih objektov in okolice, (iv) v času gradnje omogoči dostop na gradbišče projektantu, ki je izdelal projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje in projektantu projektne dokumentacije izvedenih del, investitorju in nadzorniku ter koordinatorju za varnost in zdravje pri delu, (v) nadzorniku sproti izroča vso dokumentacijo o ustreznosti izvedbe del, dokazila o lastnostih vgrajenih materialov in proizvodov ter druga dokazila o pregledih in meritvah, ter (vi) skupaj s posameznikom, ki vodi gradnjo s podpisom jamči, da gradnja izpolnjuje zahteve GZ-1. Če je na gradbišču več izvajalcev in je investitor izmed njih določil izvajalca, ki je prevzel naloge vodenje gradbišča, je ta zadolžen da prevzame zakoličbo in da zagotovi, da se gradnja izvaja na ograjenem, zavarovanem in označenem gradbišču. Naloge vodenja gradnje se razširijo tudi na vodenje gradbišča in skrb za koordinacijo med vsemi izvajalci ter usklajevanje dela in logistiko.

Za opravljanje dejavnosti gradbeništva, GZ-1 še vedno nalaga **izvajalcu**, da mora z najmanj enim posameznikom, ki izpolnjuje pogoje za vodjo gradnje (ne več vodje del), imeti sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z Zakonom o delovnih razmerjih<sup>9</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZDR-1), po novem pa tudi v skladu z Zakonom o urejanju trga dela<sup>10</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZUTD). Izvajalci (gospodarski subjekti in samostojni podjetniki), ki na dan začetka uporabne GZ-1 opravljajo dejavnost, se morajo do 31. 12. 2022 uskladiti z zahtevami za izvajalca.<sup>11</sup> Predpisana je najnižja zavarovalna vsota v višini 50.000 EUR tudi za v tujini zavarovano odgovornost za škodo.

## 12. Vodja gradnje in vodja del

Z namenom jasne ločitve med reguliranim poklicem in opravljanjem storitve gradnje se odslej **naziv vodja del** uporablja izključno za poimenovanje oseb, ki so vpisane v imenik vodij del pri Inženirski zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: *IZS*) in imajo: (i) izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe,

<sup>9</sup> Uradni list Republike Slovenije, št. 21/13, 78/13 – popr., 47/15 – ZZSDT, 33/16 – PZ-F, 52/16, 15/17 – odl. US, 22/19 – ZPosS, 81/19, 203/20 – ZIUPOP DVE, 119/21 – ZČmIS-A, 202/21 – odl. US, 15/22 in 54/22 – ZUPŠ-1.

<sup>10</sup> Uradni list Republike Slovenije, št. 80/10, 40/12 – ZUJF, 21/13, 63/13, 100/13, 32/14 – ZPDZC-1, 47/15 – ZZSDT, 55/17, 75/19, 11/20 – odl. US, 189/20 – ZFRO, 54/21, 172/21 – ZODPol-G, 54/22 in 59/22 – odl. US.

<sup>11</sup> Podrobnosti ureja prvi odstavek 151. člena GZ-1.



pridobljene po študijskih programih prve stopnje, ali višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve ali srednješolsko izobrazbo tehnične smeri s področja graditve, (ii) najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju izvajanja gradenj, (iii) opravljen strokovni izpit za vodenje del pri IZS, in (iv) z izvajalcem sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z ZDR-1 ali ZUTD.

Oblikovana je funkcija **vodje gradnje**, ki opravlja na novo določeno storitev vodenja gradnje, kot skrb za izvajanje del v skladu s projektno dokumentacijo, s predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, s standardi in pravili stroke ter predpisi s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih. Vodja gradnje je lahko:

- pooblaščen strokovnjak v skladu z ZAID,
- vodja del (vpisan v imenik vodij del pri IZS in s pogoji določenimi v 19. členu GZ-1),
- gradbeni delovodja, v skladu z Zakonom o poklicnem in strokovnem izobraževanju,
- ali mojster s področja gradbeništva v skladu z Obrtnim zakonom.

Pravica do vodenja gradnje, se priznava posamezniku, ki je nosilec dejavnosti in je bil vpisan v imenik vodij del pri OZS ob začetku uporabe GZ-1. Vodja gradnje zahtevnega objekta je tudi posameznik, ki je bil vpisan v imenik vodij del na dan začetka uporabe GZ (1. 6. 2018) in ima pridobljeno višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve, opravljen strokovni izpit za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici v skladu z ZGO-1 in najmanj deset let delovnih izkušenj pri gradnjah, pri čemer lahko izpolni pogoj desetih let delovnih izkušenj pri gradnjah v treh letih po začetku uporabe GZ-1.

### 13. Druge bistvene spremembe

Vzpostavljena je možnost postavitve **začasnih objektov**, ki so lahko sezonski, nujni, skladiščni ali gradbiščni in ki so narejeni v montažni izvedbi ali kot objekt-proizvod. GZ-1 vsebuje osnovne določbe glede začasnih objektov, podrobnejša merila in pravila pa bodo določena v Pravilniku o začasnih objektih in Uredbi o gradbiščih.

Na novo je določena **manjša rekonstrukcija**, katere izvedba je mogoča brez gradbenega dovoljenja ali prijave začetka gradnje ter odpravlja vrzel med vzdrževalnimi deli in rekonstrukcijo. Odvisno od tipa manjše rekonstrukcije mora investitor pridobiti (i) pisno mnenje pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, (ii) pisno mnenje pooblaščenega arhitekta (zunanje stopnišče, dvigalo), (iii) soglasje občine glede skladnosti



s prostorskim aktom (za dela, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidave zunanjega stopnišča ali dvigala) in (iv) pisno potrdilo o ustreznosti izvedenih del pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva. Izvedba manjše rekonstrukcije bo mogoča šele po sprejemu nove Uredbe o razvrščanju objektov<sup>12</sup>, ki bo določila dela, ki sodijo med manjšo rekonstrukcijo. Do takrat se ta dela še štejejo za rekonstrukcijo, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

Upoštevač načelo trajnostnega in krožnega gospodarstva se na novo dovoljuje **vgradnja materialov, gradbenih proizvodov in proizvodov, ki so že bili uporabljeni** in njihova ponovna uporaba ne predstavlja tveganja za uporabnike in okolje ter po uporabi bistvene zahteve za objekte niso spremenjene.

Spremembe GZ-1 prinašajo tudi novosti ureditve na področju projektne dokumentacije, določena je obveznost izvedbe projektne natečaja ter izključena možnost pridobitve predodločbe. Zakonodajalec je nadalje predvidel in določil kar nekaj novosti na področju postopka izdaje integralnega gradbenega dovoljenja, torej gradbenega dovoljenja za objekte z vplivi na okolje.

#### **14. Inšpekcijski nadzor**

Pri izvajanju inšpekcijskega nadzora po novem inšpekcijskega ukrepa v zvezi z nelegalnim ali neskladnim objektom ne bo dovoljeno izreči, če ima objekt uporabno dovoljenje in gre za dela, ki so zajeta v uporabnem dovoljenju. Inšpekcijski nadzor nad nezahtevnimi objekti pa lahko izvajajo tudi občinske inšpekcije.<sup>13</sup>

Pristojni inšpektor lahko po novem:

- (i) ustavi gradnjo in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku, če ugotovi, da se gradnja ne izvaja v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (in ne gre za neskladno gradnjo),
- (ii) izreče ukrep prepovedi vgrajevanja poleg gradbenih proizvodov tudi za proizvode, če ti ne izpolnjujejo pogojev iz predpisov, ki urejajo dajanje proizvodov na trg, ali nimajo lastnosti za vgradnjo, glede na načrtovane in predpisane zahteve,

<sup>12</sup> Predpis je v pripravi znotraj ministrstva.

<sup>13</sup> Prej so občinske inšpekcije lahko izvajale nadzor le nad enostavnimi objekti.



- (iii) odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku v primeru vzdrževanja objekta ali manjše rekonstrukcije, ki se izvaja ali je izvedena v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom občine (občinski inšpektor) ali v nasprotju z gradbenimi ali drugimi predpisi (gradbeni ali drugi inšpektor).

V postopkih **izvršbe s prisilitvijo** so razponi predpisanih denarnih kazni zakonsko določeni upoštevajoč razvrstitev objekta glede na zahtevnost in se pri izvršbi denarna kazen določa le še glede na težo kršitve. Pri tem se povišuje najnižja možna kazen za zahtevni objekt ter niža najnižja možna kazen za enostavni objekt. Dodatno je določeno tudi pravilo, da se v primeru, če je inšpekcijskih zavezancev več in so nekateri posamezniki, drugi pa pravne osebe, samostojni podjetniki posamezniki ali posamezniki, ki samostojno opravljajo dejavnost, pri izvršbi s prisilitvijo izreče denarna kazen v višini, določeni za posameznika.

### **Varstvo pravice do doma – odlog inšpekcijskega ukrepa odstranitve ali prepovedi uporabe objekta**

GZ-1 na novo ureja varstvo pravice do doma in določa možnost odloga inšpekcijskega ukrepa odstranitve ali prepovedi uporabe objekta zaradi nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom. Navedena sprememba sledi odločitvi Ustavnega sodišča št. UI-64/14 z dne 12. 10. 2017, iz katere izhaja, da se z izvršitvijo inšpekcijskega ukrepa odstranitve ali prepovedi uporabe objekta, lahko poseže v pravico do doma.

Vlagatelj vloge za odlog izvršitve inšpekcijskega ukrepa: inšpekcijski zavezanec ali posameznik (predlagatelj), če prebiva v objektu, ki zanj predstavlja dom in za katerega je bil izrečen inšpekcijski ukrep odstranitve ali prepovedi uporabe.

Rok za vložitev: v postopku izvršbe do izvršitve inšpekcijske odločbe.

Sama vloga odloži postopke izvršbe do dokončne odločitve. Vloge ni mogoče podati, če gre za objekt, za katerega je izdana inšpekcijska odločba o nevarnem objektu.

Odlog je mogoč:

1. na podlagi **sklepa inšpektorja**, s katerim inšpektor odloži izvršitve inšpekcijske odločbe za pet let, če predlagatelj izkaže, da: (i) živi v objektu več kot eno leto pred začetkom postopka inšpekcijskega nadzora, (ii) predlagatelj oziroma osebe, ki



skupaj s predlagateljem prebivajo v objektu, nimajo drugega primerne stanovanja, (iii) objekt leži na zemljišču, ki je v lasti predlagatelja, razen če je predlagatelj predstavnik deprivilegirane ali ranljive družbene skupine in v primeru ustanovljene stavbne pravice na zemljišču, na katerem leži objekt, ter (iv) objekt leži na zemljišču, ki ni na zakonsko določenem varovalnem območju gospodarske javne infrastrukture ali v zavarovanem območju, določenem v skladu z zakonom, ki ureja ohranjanje narave, ali vodovarstvenem območju, določenem v skladu z zakonom, ki ureja vode.

- na podlagi **sodbe sodišča** v nepravdnem postopku, če predlagatelj na podlagi sklepa inšpektorja o napotitvi pri okrajnem sodišču sproži postopek ugotavljanja nesorazmernosti posega izrečenega ukrepa v predlagateljev dom. Inšpektor izda sklep o napotitvi, če predlagatelj ne izkaže prepisanih dejstev ali če poda pred pretekom petih let ponovni predlog za odlog. GZ-1 natančneje določa sodno presojo nesorazmernosti posega inšpekcijskega ukrepa v dom.

## 15. Prekrški

Prekrški so tudi v GZ-1 opredeljeni glede na udeležence pri graditvi. Tako so prekrški ločeno določeni za investitorja, projektanta, nadzornika, vodjo nadzora, izvajalca in pooblaščenega inženirja s področja geodezije ter prekrške v zvezi s posebnimi prepovedmi, pri čemer se prekrški vežejo na njihove z GZ-1 predpisane obveznosti.

Največja sprememba pri prekrških je pri prekrških za investitorje, kjer se globe za navedene prekrške določajo ne samo glede na velikost investitorja, temveč tudi odvisno od razvrstitve objekta po zahtevnosti. Na novo je določen prekršek za investitorja začasnega objekta. Ta se kaznuje z globo, če po preteku določenega obdobja ne odstrani začasnega objekta.

Na novo so določeni tudi prekrški za vodjo projektiranja in pooblaščenega strokovnjaka, ki do sedaj niso bili določeni, saj gre za osebe, ki imajo ključno vlogo pri graditvi. Prav tako so dodani prekrški vodje gradnje, saj je od njihovega spoštovanja predpisanih obveznosti odvisna kakovost izvedbe same gradnje. Višina glob je pri slednjih enaka kot pri drugih prekrških posameznikov.

## 16. Končanje postopkov

GZ-1 določa, da se vsi postopki, začeti do 1. 6. 2022, končajo po določbah GZ. Na zahtevo investitorja pa se lahko postopki končajo tudi po določbah GZ-1. Postopki začeti na podlagi



ZGO-1, se po ZGO-1 tudi končajo. Postopki inšpekcijskega nadzora in postopki izvršbe, začeti pred začetkom uporabe GZ-1 zaradi dejanja, ki v skladu z GZ-1 ne pomeni več kršitve ter postopki odmere nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, ki so se začeli na podlagi odločbe inšpektorja v skladu z GZ ali ZGO-1, se z dnem začetka uporabe GZ-1 ustavijo.

Za gradnje izvedene od 1. 1. 2005 do 1. 6. 2022, se postopek izdaje uporabnega dovoljenja vodi po določbah GZ-1 ob upoštevanju dopustnih odstopanj, vendar se za pripravo dokumentacije lahko uporabijo predpisi, ki so veljali v času gradnje objekta, ali predpisi, veljavni v času izdaje uporabnega dovoljenja, če je to za vlagatelja zahteve ugodnejše.

Katarina Hribovšek Vrbinc, odvetniška kandidatka

*Vse informacije, vsebovane v tem dokumentu, so pridobljene iz javno dostopnih virov oziroma iz drugih virov, za katere se predvideva, da so verodostojni. Ta dokument je pripravljen zgolj v splošno informacijo in ni nadomestilo za pravno svetovanje. KBP ne jamči za točnost informacij in ne prevzema odgovornosti za kakršnokoli škodo oziroma stroške v povezavi z vašo morebitno uporabo v tem dokumentu navedenih informacij ali zanašanje nanje.*

**Member of  
Adriala**

Albania  
Bosnia & Herzegovina  
Bulgaria  
Croatia  
Kosovo  
Montenegro  
North Macedonia  
Serbia  
Slovenia

