DRŽAVNI ZBOR
PREJETO 18.2.2019, 020-07/19-0160/3, 803-06/19-0001/3

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Podpisnik: Jure Leben
Izdajatelj: Republika Slovenija
Serijska številka: d0 94 42 e5 00 00 00 00 56 7c 21
Datum in čas podpisa: 08:12, 18.02.2019
Ref. št. dokumenta: 001-17/2019/3

REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR
mag. Dejan Židan, predsednik
Šubičeva ul. 4
1000 Ljubljana

Št. zadeve: 001-17/2019-2
Zveza: 020-07/19-0160/0002
Datum: 11. 2. 2019

Zadeva: **Odgovor na pisno poslansko vprašanje poslanca Marijana Pojbiča v zvezi s problematiko pridobivanja uporabnih dovoljenj**

Spoštovani!

Posredujemo vam odgovor Ministrstva za okolje in prostor na pisno poslansko vprašanje Marijana Pojbiča v zvezi z uporabnim dovoljenjem.

Vprašanje:

Sistem graditve objektov je z vidika pravne ureditve in izvajanja v Sloveniji izjemno kompleksen in dolgotrajen. Zakonodaja se je od sprejetja večkrat korenito spreminjala, nazadnje s sprejetjem Gradbenega zakona oktobra 2017, ki v praksi uvaja številne nove birokratske ovire in nejasnosti v postopkih. Prav zaradi teh me državljani v zadnjem času opozarjajo na težave pri prodaji in oddajanju nepremičnin. Nepremičninske agencije, notarji in banke pri svojih postopkih od lastnikov ob prodaji oz. oddaji nepremičnine zahtevajo uporabno dovoljenje, čeprav tega zakonodaja od njih niti ne zahteva. Ko gre za objekte novejšega datuma in gradnje, ki je skladna z načrti in dovoljenji, pridobitev uporabnega dovoljenja predstavlja dodaten finančni strošek in manjšo administrativno obremenitev. Ko gre za starejše objekte, večstanovanjske stavbe, etažno lastnino ali pomanjkljivo izvedbo s strani izvajalca, pa se zadeve zelo zakomplicirajo.

Veljavni Gradbeni zakon v 118. členu tako na primer opredeljuje postopek pridobitve uporabnega dovoljenja za stare objekte. Za stavbe, zgrajene pred 31. 12. 1967, ki se jim namembnost ni bistveno spremenila in je zemljišče evidentirano v zemljiškem katastru, stanovanja in poslovne prostore v etažni lastnini, ki so bila rekonstruirana na podlagi gradbenega dovoljenja, izdanega pred 1.1. 2003 in enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja pred 1.1. 2003, če so bile 1.1. 2003 v uporabi in so evidentirane v zemljiškem katastru, se šteje, da imajo pridobljeno uporabno dovoljenje, na zahtevo investitorja pa se izda odločba, ki to potrjuje. Tu pa v praksi nastanejo težave, saj se pogosto dogaja, da gradnje nekoliko odstopajo od načrtov, dokumentov ni mogoče pridobiti, prejšnji lastniki niso kooperativni itd.. V še težji situaciji so lastniki etažnih stanovanj v primerih zamenjav upravnikov in številnih znanih primerih nepredajanja dokumentacije. V teh primerih se lahko postopek dolgotrajno zavleče.

Ministru za okolje in prostor je poslanec postavil vprašanje, ki se nanaša na opisano problematiko, in sicer: kako bo ministrstvo poskrbelo za ureditev omenjene problematike na način, da zaradi posameznih primerov izigravanja zakonodaje ne bo kaznoval vseh ostalih državljanov z nesorazmernimi birokratskimi ovirami in postopki ter ne bo onemogočal oz. oviral normalnega prometa z nepremičninami?

Odgovor:

Poslanec pravilno ugotavlja, da Gradbeni zakon v primeru pravnega prometa z objekti ne zahteva predložitve uporabnega dovoljenja. Gre za prakso oziroma poslovno politiko, ki se je oblikovala pri nekaterih bankah in notarjih, ne izhaja pa neposredno iz samega zakona. Tudi sicer vprašanje prometa z nepremičninami ni materija Gradbenega zakona in se v temu pojavlja zgolj v povezavi z vprašanjem inšpekcijskih ukrepov in v zvezi s preprečevanjem nelegalnih gradenj oziroma varnostjo udeležencev.

Pojasnjujemo, da smo ob evalvaciji nove prostorske in gradbene zakonodaje in ob spremljanju prakse zaznali, da imajo državljani težave pri pridobivanju teh dokumentov na Upravnih enotah. Zato ministrstvo preučuje možnosti, da bi dolžnost pridobitve uporabnega dovoljenja modificirali na način, ki bi pridobivanje uporabnega dovoljenja olajšali. Pri tem bi lahko upoštevali posebne okoliščine in druge kriterije pri objektih.

S spoštovanjem,

Jure Leben
MINISTER