

REPUBLIKA SLOVENIJA
Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 47

1000 Ljubljana

ZADEVA: Osnutek novega Gradbenega zakona v javni obravnavi

Glede na obširno medijsko kampanjo povezano z vsebinami osnutka novega Gradbenega zakona, predvsem na temo gradnje v lastni režiji, v kateri je kot zgleda sodelovalo tudi vaše ministrstvo, podajamo nekaj naših izhodiščnih stališč in zahtev.

Po mnenju Obrtno-podjetniške zbornice Slovenije je potrebno problematiko gradnje v lastni režiji, ki se v veliki večini primerov izrablja kot krinka za delo na črno, obravnavati zelo pozorno, kar je OZS ministrstvu nedvomno sporočila že velikokrat v zadnjih letih, lahko rečemo tudi desetletjih. Gre za to, da lahko posamezniki in društva po trenutni ureditvi sami, brez ustrezne usposobljenosti, gradijo objekte za svoje potrebe. Velikost teh objektov je za fizične osebe omejena na 250 m² neto koristne površine, za društva pa na 350 m² neto koristne površine. Objekti navedenih velikosti, na primer gasilski ali planinski domovi neto koristne površine 350 m², so tehnološko in izvedbeno že tako zahtevni, da jih ni več možno graditi z udarniškim pristopom občanov oziroma članov društva. V praksi se že dalj časa tovrstni objekti, razen izvajanja manjših vzdrževalnih ali podobnih del, skorajda ne gradijo več v lastni režiji. Med drugim tudi zaradi tega, ker s takšnim pristopom ni mogoče zagotoviti ustreznega nivoja kvalitete, zanesljivosti in stabilnosti objektov oziroma bistvenih zahtev za objekte. Prav tako gradnja objektov v lastni režiji ne zagotavlja nujno cenovno najugodnejše rešitve. Tako zgrajen objekt tudi nima nobene garancije, kar je z vidika lastnika ali vestnega upravljavca s premoženjem nekega društva, nesprejemljivo. Današnji pogoji gradnje v smeri energetske skoraj samozadostnih objektov, kar bo zakonska obveza že v kratkem, ko gre tudi na manjših stanovanjskih objektih za vgradnjo visoko tehnološko zahtevnih in dragih sistemov, ko je oprema takšnih objektov velikokrat vredna več kot sam objekt, samograditeljstvo stanovanjskih, gasilskih, planinskih, športnih in drugih podobnih objektov ni več realnost, ker enostavno ni več smiselno. Gradnja stanovanjskih objektov v lastni režiji naj bi bila po trditvah zagovornikov tega pristopa h gradnji predvsem socialni korektiv, ki naj bi urejal reševanje nujnih stanovanjskih problemov in ohranjal tradicijo medsebojne pomoči. Nikakor ne vzdrži določilo, da se za reševanje stanovanjskih stisk gradijo objekti z neto koristno površino 250 m², saj so objekti takšnih velikosti prav gotovo luksuzni objekti, vile, ki si jih nikakor ne morejo in nočejo privoščiti tisti, ki bi si s samogradnjo mogoče reševali stanovanjsko stisko.

Največji problem v zvezi z gradnjo v lastni režiji pa predstavlja dejstvo, da je ta institut v največji možni meri izrabljen kot krinka za izvajanje del na črno. Glede na to, da so samograditelji oproščeni praktično vseh zahtev v zvezi z opravljanjem dejavnosti, ki jih sicer morajo izpolnjevati legalno registrirani izvajalci, prav gradnja v lastni režiji generira šušmarjenje in delo na črno. Naročanje posameznih gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del pri neregistriranih ali

registriranih subjektih, ni gradnja v lastni režiji. Država se mora enkrat končno odločiti, ali bo podpirala šušmarjenje, ali pa želi imeti urejen trg gradenj.

Po našem mnenju bi moralo prav ministrstvo voditi in spodbujati osveščanje državljanov na opisanem področju, ne pa, da s predlogom vprašljivih rešitev v novih predpisih in izjavami v medijih, spodbuja popolnoma neustrezne pristope v gradbeni praksi. Rešitev, ki izhaja iz 14. člena osnutka novega Gradbenega zakona, ki govori, da je lahko izvajalec gradenj tudi fizična oseba, ki za nameček lahko vsa prevzeta dela odda naprej tretji osebi, kar pomeni da poleg samograditeljstva osnutek novega zakona spodbuja tudi posredništvo pri gradnji, je za Obrtno-podjetniško zbornico Slovenije neustrezna in nesprejemljiva.

Ureditvi gradnje v lastni režiji, se po našem mnenju v novem Gradbenem zakonu ne bo mogoče izogniti, oziroma je nujna, saj jo je treba ustrezno opredeliti. Ker ima gradnja v lastni režiji številne negativne učinke tako na kvaliteto zgrajenih objektov, njihovo stabilnost in zanesljivost, kot tudi močne negativne učinke na poslovno okolje in delovanje celotne ekonomije, predlagamo, da se gradnja v lastni režiji zakonsko omeji in sicer na izvajanje rednih vzdrževalnih del na individualnih stanovanjskih objektih občanov in društvenih objektih. Novogradnja v lastni režiji pa naj se omeji na gradnjo enoetažnih, pritličnih »majhnih stavb« tlorisne površine do 50 m² in druge podobne manj zahtevne objekte. Prav tako predlagamo, da se vzpostavi ustrezen nadzor nad gradnjo v lastni režiji, predvsem z obveznostjo prijave tovrstnega načina opravljanja del pristojnemu organu, kar naj velja tako za redna vzdrževalna dela, kot za novogradnje.

Velika dilema se pri osnutku novega zakona poraja tudi pri določbah o »vodji gradnje«, ki dobiva nova obširna pooblastila, nikjer pa ni opaziti podrobneje opredeljene njegove odgovornosti. V skladu z določili Obligacijskega zakonika je odgovornost pri gradnji še vedno na ramenih projektanta in izvajalca, in ob sprejetju takšnih vsebin, kot so navedene v osnutku, bo po našem mnenju prišlo do kolizije zakonskih določil. Primer iz 664. člena Obligacijskega zakonika, poglavje gradbena pogodba: »Izvajalec ni prost odgovornosti, če je nastala napaka zato, ker je pri izvajanju posameznih del ravnal po zahtevah naročnika.« Vodja gradnje bo, kot izhaja iz določil v osnutku novega zakona, predstavnik investitorja, torej ne bo neodvisen predstavnik stroke in tudi naj ne bi prevzemal opravil, ki po naravi dela, tudi zaradi prevzema odgovornosti, sodijo v opravila drugih udeležencev (revizija projektne dokumentacije, zavarovanje gradbene jame, postavitve gradbiščne ograje, vodenje gradbenega dnevnika in knjige obračunskih izmer,...). Tudi na tem segmentu bi lahko prišlo do kolizije zakonskih določil, saj veljaven Zakon o varnosti in zdravju pri delu rešuje zadeve na drugačen način.

Nerazumljivo in nesprejemljivo je, v osnutku novega Gradbenega zakona, predvideno ukinjanje odgovornih vodij del in odgovornih vodij posameznih del. Odgovorni vodje so na podlagi dosedanje zakonodaje in na podlagi dolgoletne pozitivne prakse, na strani izvajalcev visoko strokovno usposobljene osebe, ki so odgovorne za operativno izvedbo celotnih objektov ali posameznih del na objektih. Izvajalci del in sami odgovorni vodje del (mojstri, delovodje, tehniki in inženirji) so na podlagi zakonskih določil in uveljavljene dobre prakse na trgu gradenj dolga leta vlagali v svoja znanja in usposobljenost, se izpopolnjevali in opravljali izpite. Če bodo obveljala določila iz osnutka novega zakona, bo njihova vloga v trenutku izgubila ves pomen in smisel, saj jih osnutek nove zakonodaje več ne pozna. Kdo bo prevzel njihove naloge? Samo redki med njimi bodo lahko postali pooblaščen inženirji. Kam se bo izgubilo njihovo strokovno znanje? Kako bo to dolgoročno vplivalo na kvaliteto in zanesljivost novozgrajenih objektov? Tisti, ki mislijo, da zahtevno vlogo odgovornih vodij del in odgovornih

vodij posameznih del, lahko v službi naročnikov prevzamejo pooblaščen arhitekti, ki v veliki večini nimajo izkušenj pri operativni izvedbi in pooblaščen inženirji z nekaj let izkušenj (osnutek zakona določa, da pooblaščen arhitekt ali inženir potrebuje 3 leta delovnih izkušenj – torej ne izkušenj pri izvedbi na samem objektu, zadoščajo kakršne koli delovne izkušnje od tega eno leto na gradbišču), si upamo trditi, da se močno moti. Če že govorimo o potrebnih delovnih izkušnjah za vodenje gradnje, predvsem zahtevnih objektov, je to najmanj 10 let na gradbišču.

Če skrajšamo, Obrtno-podjetniška zbornica Slovenije meni, da predlagane zakonske rešitve glede odgovornih vodij del in odgovornih vodij posameznih del niso ustrezne in niso sprejemljive. Zahtevamo, da se spremenijo členi, ki obravnavajo odgovorno vodenje del in odgovorno vodenje posameznih del v smislu, da se na tem področju ohrani obstoječa ureditev odgovornih vodij del in odgovornih vodij posameznih del, da se strokovnjakom kot so mojstri s področja gradbeništva, gradbenim delovodjem, tehnikom vseh strok in inženirjem pusti dosedanja nujno potrebna vloga v postopkih graditve. Razlog ni v tem, da bi tem osebam želeli ohraniti dosedanje vloge in pridobljene pravice, pač pa v tem, da je potrebno v zakonu zagotoviti nadaljevanje dobro vpeljanega strokovnega vodenja izvedbe v vseh fazah gradnje in ustrezno zastopanje izvajalca.

Navedeno so samo najbolj pereče zadeve, ki močno izstopajo pri pregledu vsebine osnutkov novo predlaganih zakonov na področju graditve. Podrobnejše pripombe na osnutke zakonov vam bomo posredovali v predvidenem roku do 20. 1. 2016.

Vljudno vas prosimo za čimprejšnji sestanek z gospo ministrico, da vam predstavimo naš pogled na omenjeni zakon.

Za dodatne kontakte in pojasnila vam je na voljo Janko Rozman, sekretar sekcij pri OZS, tel. št.: 01 58 30 540, 031 347 201 ali e-naslov: janko.rozman@ozs.si

S spoštovanjem!

Danijel Lamperger

Direktor OZS



Branko Meh

Predsednik OZS

Dostavljeno:

- naslovu
- MOP, Služba za sistem okolja in prostora