

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE,
za obdobje 16. 1. 2019

Število objav: 10

Internet: 8

Tisk: 2

Spremljane teme:

Inženirska dejavnost, ...: 1

Inženirska zbornica ...: 3

Barbara Škraba Flis: 0

Zbor za oživitev ... ZORG: 0

Gradbeni zakon: 5

Zakon o ... načrtovanju: 0

Zakon o ... arhitektih: 0

Inženir geodezije: 0

Odgovorni geodet: 0

Gradbena parcela: 1

Evidenca stavbnih zemljišč: 0

200 let ... Slovenskem: 0

Internet	Naslov	Goodyear do gradbenega dovoljenja v štirih mesecih, koliko bo potreboval Pečečnik?		
Zaporedna št. 1	Medij; Doseg	Dnevnik.si; 253.706, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 15. 1. 2019		
Stran v zbirki: 6	Avtor	Marjeta Kralj		
	Teme	Inženirska zbornica Slovenije		
Povzetek	...okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja uradno celo podaljšuje, in sicer na sedem mesecev. »Kako bo v resnici, je težko reči,« pravijo na Inženirski zbornici Slovenije . »Arso ima dolge vrste, veliko vlog in premalo zaposlenih, na okoljskem ministrtvu pa vlog v tem trenutku še nimajo veliko. Poleg tega so prav zaradi...			

Internet	Naslov	Država Razkrižanom izplačuje visoke odškodnine		
Zaporedna št. 2	Medij; Doseg	Dnevnik.si; 253.706, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Iz tiskane izdaje; 16. 1. 2019		
Stran v zbirki: 8	Avtor	Unknown		
	Teme	Gradbena parcela		
Povzetek	...še posebno po letu 1990, uspešno »razsula« prenašanje grajenega stanja v uradne evidence, dodatno še z »unikatno« ukinitvijo elementa evidenc, kot je » gradbena parcela « (ZGO, leta 2007). Povezava načrtovanje-gradnje-evidentiranje je bila predpisana nedvoumno v zakonih do leta 2003, posredno pa do leta 2007. Vse navedeno...			

Internet	Naslov	Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji nočejo odobriti oddaje brez uporabnega dovoljenja - stojijo oddaje poslovnih prostorov!		
Zaporedna št. 3	Medij; Doseg	Finance.si; 147.703, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 15. 1. 2019		
Stran v zbirki: 14	Avtor	Tanja Smrekar		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	... Sonja Kralj > Boštjan Udovič > Ministrstvo za okolje in... > Še en cekin v zakladnici slovenskih birokratskih neumnosti . Tako komentira zahteve iz gradbenega zakona , ki se je začel uporabljati sredi prejšnjega leta, eden od poznavalcev nepremičninskega trga. Zaradi tega zakona se tresejo notarji, ki se pretirano otepajo...			

Internet	Naslov	Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji ne bodo odobrili oddaje brez uporabnega dovoljenja		
Zaporedna št. 4	Medij; Doseg	Finance.si; 147.703, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 15. 1. 2019		
Stran v zbirki: 20	Avtor	Tanja Smrekar		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	... Sonja Kralj > Boštjan Udovič > Ministrstvo za okolje in... > Še en cekin v zakladnici slovenskih birokratskih neumnosti . Tako komentira zahteve iz gradbenega zakona , ki se je začel uporabljati sredi prejšnjega leta, eden od poznavalcev nepremičninskega trga. Zaradi tega zakona se tresejo notarji, ki se pretirano otepajo...			

Internet	Naslov	Goodyear do gradbenega dovoljenja v štirih mesecih, koliko bo potreboval Pečečnik?		
Zaporedna št. 5	Medij; Doseg	Times.si; 61.010, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 15. 1. 2019		
Stran v zbirki: 23	Avtor	Marjeta Kralj		
	Teme	Inženirska zbornica Slovenije		
Povzetek	...okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja uradno celo podaljšuje, in sicer na sedem mesecev. »Kako bo v resnici, je težko reči,« pravijo na Inženirski zbornici Slovenije . »Arso ima dolge vrste, veliko vlog in premalo zaposlenih, na okoljskem ministrtvu pa vlog v tem trenutku še nimajo veliko. Poleg tega so prav zaradi...			

Internet	Naslov	Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji ne bodo odobrili oddaje brez uporabnega dovoljenja		
Zaporedna št. 6	Medij; Doseg	Times.si; 61.010, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 15. 1. 2019		
Stran v zbirki: 32	Avtor	Tanja Smrekar		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	... Sonja Kralj > Boštjan Udovič > Ministrstvo za okolje in... > Še en cekin v zakladnici slovenskih birokratskih neumnosti . Tako komentira zahteve iz gradbenega zakona , ki se je začel uporabljati sredi prejšnjega leta, eden od poznavalcev nepremičninskega trga. Zaradi tega zakona se tresejo notarji, ki se pretirano otepajo...			

Tisk	Naslov	Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji nočejo odobriti oddaje brez uporabnega dovoljenja!		
Zaporedna št. 7	Medij; Doseg	Finance; 55.000, Slovenija	Stran: 4	Površina: 1.290 cm ²
	Rubrika, Datum	Dogodki in ozadja; 16. 1. 2019		
Stran v zbirki: 35	Avtor	Tanja Smrekar		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...tovrstni posel kar propade? TANJA SMREKAR tanja.smrekar@finance.si Še en cekin v zakladnici slovenskih birokratskih neumnosti. Tako komentira zahteve iz gradbenega zakona , ki se je začel uporabljati sredi prejšnjega leta, eden od poznavalcev nepremičninskega trga. Zaradi tega zakona se tresejo notariji, ki se pretirano otepajo...			

Tisk	Naslov	Investicije v gradbeništvo se povečujejo, a še vedno niso na predkrizni ravni		
Zaporedna št. 8	Medij; Doseg	Finance; 55.000, Slovenija	Stran: 10	Površina: 149 cm ²
	Rubrika, Datum	Borze&denar; 16. 1. 2019		
Stran v zbirki: 36	Avtor	Nicolas Vanek		
	Teme	Inženirska dejavnost, inženirji		
Povzetek	Investicije v gradbeništvo se povečuje a še vedno niso na predkrizni ravni do, Bnicolasvanek nicolas.vanek@finance.si Vrednost gradbenih del v Sloveniji narašča. To ugotovitev lahko razberemo iz podatkov, ki so jih objavili na statističnem uradu. Po najnovejših podatkih je bila vrednost gradbenih			

Internet	Naslov	Goodyear do gradbenega dovoljenja v štirih mesecih, koliko bo potreboval Pečečnik?		
Zaporedna št. 9	Medij; Doseg	Aktualno24.si; , Slovenija		
	Rubrika, Datum	ostalo; 15. 1. 2019		
Stran v zbirki: 39	Avtor	Marjeta Kralj		
	Teme	Inženirska zbornica Slovenije		
Povzetek	...okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja uradno celo podaljšuje, in sicer na sedem mesecev. »Kako bo v resnici, je težko reči,« pravijo na Inženirski zbornici Slovenije . »Arso ima dolge vrste, veliko vlog in premalo zaposlenih, na okoljskem ministrstvu pa vlog v tem trenutku še nimajo veliko. Poleg tega so prav zaradi...			

Internet	Naslov	Nova gradbena zakonodaja		
Zaporedna št. 10	Medij; Doseg	Nascas.si; , Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 15. 1. 2019		
Stran v zbirki: 40	Avtor	Unknown		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...Na področju nove gradbene zakonodaje so bili lani sprejeti trije ključni zakoni. Uporabljati so se začeli 1. junija. Negotovost investitorjev, kaj bo to pomenilo v praksi, je botrovala velikemu...			

Goodyear do gradbenega dovoljenja v štirih mesecih, koliko bo potreboval Pečečnik?

Kranjski Goodyear je kot prvi po novem integralnem postopku obe dovoljenji za 94-milijonsko naložbo dobil v pičlih štirih mesecih. Tudi Jože Pečečnik si obeta, da bo do dovoljenja za svoj projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Pa bo res?



Jože Pečečnik si obeta, da bo do gradbenega dovoljenja za projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Povsem gladko najbrž tudi tokrat ne bo šlo ... (Foto: Luka Cjuha)

Marjeta Kralj

15. januar 2019

15. januar 2019 9:00

Prvi
rezultati

nove gradbene in prostorske zakonodaje, ki jo je državni zbor sprejel oktobra 2017, uporabljati pa smo jo začeli junija lani, so po ocenah ministrstva za okolje in prostor že tu. Kranjski Goodyear je gradbeno dovoljenje za 94-milijonsko naložbo v širitev proizvodnje po novem integralnem postopku pridobil v pičlih štirih mesecih. S tem je dobil zeleno luč za povečanje proizvodnih zmogljivosti za približno četrtno, kar pomeni do 1,8 milijona dodatnih pnevmatik na leto in okoli 160 novih delovnih mest.

Tudi **Jože Pečečnik** si obeta, da bo po desetletju neuspešnih prizadevanj do gradbenega dovoljenja za projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Poslovneža so po njegovih besedah k uporabi integralnega postopka poleg sodelavcev spodbudili tudi na gospodarskem ministrstvu ter na ministrstvu za okolje in prostor, kjer pa se vendarle zavedajo, da vsi investitorji do zelenih papirjev ne bodo prišli tako hitro kot Goodyear.

To podjetje je prvo, ki je gradbeno dovoljenje dobilo po novem postopku, v katerem je država združila presojo vplivov na okolje in izdajo gradbenega dovoljenja, pristojnost za vodenje poenotenega procesa pa z agencije za okolje (Arso) prenesla na okoljsko ministrstvo. V tem procesu ne prihaja več do podvajanja dokumentacije in postopkov: seznanjanje strank in zainteresirane javnosti je poenoteno, ministrstvo izvede eno javno obravnavo in izda eno samo odločbo, zoper katero ni več mogoča pritožba na okoljsko ministrstvo kot drugostopenjski organ. Mogoča je samo še tožba na upravnem sodišču.

Po novem uradni roki celo daljši

Krčenje administracije pa ni bistveni razlog, da je Goodyear do gradbenega dovoljenja prišel zgolj v nekaj mesecih. Tudi na okoljskem ministrstvu priznavajo, da primer kranjskega gumarja ni tipičen. Pritožila se ni niti ena stranka, prav tako se v postopek niso vključili zunanji udeleženci. Na tako gladek potek Pečečnik po napovedih civilne pobude za ohranitev Plečnikovega stadiona tudi v prihodnje ne more računati.

Da postopke običajno najbolj zavlečejo prav vloge, zahteve in pritožbe (potencialnih) strank v postopku, so na agenciji za okolje opozorili že večkrat. Rok za izdajo okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja po stari zakonodaji znaša šest mesecev, nič neobičajnega pa ni, če zgolj o okoljevarstvenem soglasju Arso – med drugim tudi zaradi nepopolnih vlog in kadrovske podhranjenosti agencije – odloča več kot leto dni. Gradbeno dovoljenje nato na podlagi pridobljenega okoljevarstvenega soglasja praviloma prej kot v dveh mesecih izda upravna enota.

Po novi zakonodaji se rok za izdajo integralnega okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja uradno celo podaljšuje, in sicer na sedem mesecev.

»Kako bo v resnici, je težko reči,« pravijo na **Inženirski zbornici Slovenije**. »Arso ima dolge vrste, veliko vlog in premalo zaposlenih, na okoljskem ministrstvu pa vlog v tem trenutku še nimajo veliko. Poleg tega so prav zaradi dodatnega dela že na začetku poskrbeli za kadrovske okrepitve,« so pojasnili na zbornici. V isti sapi so ocenili, da bo čez čas, ko bo vse vloge obravnavalo samo še ministrstvo, tudi to najverjetneje pokleknilo pod obremenitvami in postalo enako počasno, kot je zdaj Arso.

Dolgoročni učinki le od ukinitve možnosti za pritožbo

Edini pomembnejši prispevek nove zakonodaje k skrajšanju dolgotrajnih poti investorjev do gradbenega dovoljenja tako na **inženirski zbornici** vidijo v ukinitvi možnosti pritožbe na okoljsko ministrstvo kot drugostopenjski organ. To možnost imajo stranski udeleženci po stari zakonodaji tako v procesu izdaje okoljevarstvenega soglasja kot v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Po novem integralnem postopku se lahko pritožijo le še na upravno sodišče.

Pečečnik pričakuje, da ga bo integralni postopek zaščitil prav pred izrabljanjem pravnih sredstev, kar očita civilni pobudi za ohranitev Plečnikovega stadiona, ki poskuša na vse načine zavarovati Plečnikovo dediščino pred po njihovem okoljsko in spomeniško nesprejemljivimi Pečečnikovimi načrti. »Pri integralnem postopku se spreminja vloga stranskih udeležencev. Ta postopek omogoča organiziran in korekten pristop stranskih udeležencev, ne omogoča pa neskončnega nagajanja,« je poslovnež za *Dnevnik* že pojasnil, zakaj je ustavil postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja na Arso in takoj nato zaprosil za izdajo gradbenega dovoljenja po integralnem postopku.

Država Razkrižanom izplačuje visoke odškodnine

V članku z zgornjim naslovom (Dnevnik, 7. januarja) je navedeno, da je po razglasitvi rzsodbe arbitražnega sodišča o poteku meje med Slovenijo in Hrvaško v občini Razkrižje deset slovenskih družin ostalo na hrvaški strani meje. Podobno je v članku Razkrižje leto in pol po arbitražni rzsodbi (Nedeljski dnevnik, 9. januarja 2019) opisano, s kakšnimi težavami se srečujejo občani prizadete občine. V tem članku je tudi grafično prikazano, za kakšne nesprejemljive situacije v zvezi z evidencami v veljavnem zemljiškem katastru gre. V članku Razkrižje: Država se ni nikoli odzvala na pobude prebivalstva (Dnevnik, 4. julija 2017) je predstavljeno, kako je prišlo do tako neživljenjske rzsodbe arbitražnega sodišča EU.

16. januar 2019 16. januar 2019 0:00

Pomembno je, kar je obrazložila strokovnjakinja za mednarodno pravo Vasilka Sancin: »V zvezi z mejo na Razkrižju se država doslej ni nikdar odzvala na pobude prebivalstva – ni bil nikdar sprejet noben pravni akt, ki bi prevladal nad katastrom. Ker sta se Slovenija in Hrvaška v arbitražnem sporazumu zavezali, da bo 90 odstotkov meje potekalo po katastru, je tribunal to upošteval. V obzir so prišli bodisi dvostranski dogovori, kot je primer z mejo ob Dragonji, bodisi kakšni drugi dokazi, da naj meja odstopa od katastra. Povsod tam, kjer je tribunal imel na razpolago vzroke za odstopanja, je to upošteval.«

Gre za zanemarjene evidence o legalno izvedenem grajenem stanju (regulacije rek, pozidave naselij in posameznih domačij, cest, infrastrukture) v zemljiškem katastru. Naša država je, še posebno po letu 1990, uspešno »razsula« prenašanje grajenega stanja v uradne evidence, dodatno še z »unikatno« ukinitvijo elementa evidenc, kot je »**gradbena parcela**« (ZGO, leta 2007). Povezava načrtovanje-gradnje-evidentiranje je bila predpisana nedvoumno v zakonih do leta 2003, posredno pa do leta 2007.

Vse navedeno pomeni, da so upravne in prostorske razmejitve zazidanih stanj morale biti sproti vodene po teritorialni upravni pripadnosti in biti s tem tudi prenesene v uradno evidenco zemljiškega katastra, sicer je stanje, ki tega ne upošteva (tudi napačno evidentiranje), nezakonito.

Posebej pomembno je problemsko vprašanje delitvene meje po osi vodotoka Mure, kar je bilo v veljavi na dan osamosvojitve 25. junija 1991. V skladu s tem naj bi nastal slovenski kataster, z novo razmejitvijo katastrskih občin po osi reke Mure na slovenski in na hrvaški del. Ob regulaciji je moral biti izdelan »načrt **gradbene parcele**« za reguliran vodotok, ki ga je (bilo) treba obvezno prenesti v uradne evidence, to je v zemljiški kataster Slovenije ali Hrvaške. Iz vseh dokumentov

v zvezi s tem bi moralo biti tudi razvidno, katera od obeh republik je bila investitor in nosilec upravnih postopkov.

Zelo problematično je tozadevno območje tudi na rtu Savudrija in ob morski meji. Vedno je potekala razmejitev katastrskih občin in K.O. Piran po celini, mednarodnopravno pravilno, kot je bila ves čas do »zasedbe« s strani JLA. Slovenija ni upoštevala svojega lastnega materialnega prava prostorsko-gradbeno-geodetskega urejanja nepremičnin, kar Hrvaška izrablja v svoj prid tudi na morju.

Martina Lipnik, u. d. i. a., Ljubljana
odprta stran pisma bralcev

Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji nočejo odobriti oddaje brez uporabnega dovoljenja - stojijo oddaje poslovnih prostorov!

Čas branja: 7 min

SHRANI

0

15.01.2019 14:00

Nimate uporabnega dovoljenja za stanovanje, poslovni prostor? Nepremičnine tako vsaj z notarskim zapisom ne boste mogli oddati



TANJA SMREKAR



Foto: Shutterstock

Več iz teme:

nepremičnine >

birokracija >

Ana Hudl Martinović >

Gospodarska zbornica... >

Bojan Udovič >

Notarska zbornica... >

Sonja Kralj >

Boštjan Udovič >

Ministrstvo za okolje in... >

Še en cekin v zakladnici slovenskih birokratskih neumnosti. Tako komentira zahteve iz **gradbenega zakona**, ki se je začel uporabljati sredi prejšnjega leta, eden od poznavalcev nepremičninskega trga. Zaradi tega zakona se tresejo notarji, ki se pretirano otepajo odgovornosti, in dajejo nemogoče zahteve ne le pri prodaji in nakupu, temveč celo pri oddaji nepremičnin. Njihove zahteve so – absurdno – celo strožje od že tako strogih zahtev, predpisanih v zakonu.

Notarji zahtevajo uporabno dovoljenje tudi, če hočete nepremičnino le oddati, in ne prodati (ali kupiti). Seveda, če želite za oddajo notarski zapis, kar je načeloma bolj varno kot brez tega (več o tem v okvirju). »To je absurd absurdov – gre za oddajo, ki ne pomeni prenosa lastništva,« svarijo pred nerazumnimi zahtevami nepremičničarji. Poleg tega **gradbeni zakon**, čeprav zahteva veliko (več v nadaljevanju), tega ne v primeru prodaje, kaj šele oddaje nepremičnin od notarjev ne zahteva. »Zaradi vsega omenjenega stojijo nepremičninski posli,« pravi nepremičninska agentka iz družbe Firma nepremičnine **Ana Hudl Martinović**, ki omenjene zahteve notarjev pozna. In še: vse nepremičnine nimajo uporabnih dovoljenj. Denimo, ta se za novovseljene enostanovanjske hiše zahtevajo šele od lani. Pri večstanovanjskih nepremičninah in poslovnih prostorih se dogaja tudi, da so dovoljenja izgubljena nekje v birokratskem aparatu.

Preverili smo, kaj zahteva **gradbeni zakon**, kaj zahtevajo notarji, kje se zatika pri oddajanju nepremičnin, pa tudi pri prodaji in pridobivanju hipotekarnih posojil.

Kje se zatika pri oddaji in prodaji nepremičnin

- **TEŽAVE PRI PRODAJI:** Brez uporabnega dovoljenja boste svojo nepremičnino (predvsem če gre za stanovanja v večstanovanjskih stavbah in poslovne prostore) zelo težko prodali. Kupoprodajno pogodbo morajo namreč overiti notarji, po uveljavitvi novega **gradbenega zakona** pa se dogaja, da tega ne naredijo. Vsaj ne brez zaznamka v pogodbi. »Notarji napišejo, da so stranko opozorili, da je pogodba lahko nična. Kupec potem verjetno reče – hvala lepa, takšne nepremičnine že ne bom kupil,« pravi direktor zbornice za poslovanje z nepremičninami pri **GZS Bojan Udovič**. Potem so tu še banke, tudi te zahtevajo uporabna

Preberite tudi:

- **Notarji se upirajo novi gradbeni zakonodaji. Bodo nepremičninski posli stali?**
- **Stop! Ni stanovanjskega posojila brez uporabnega dovoljenja!?**

dovoljenja za odobritev hipotekarnih posojil ali pa na terenu natančno preverijo, ali denimo enostanovanjska hiša, ki nima takšnega dovoljenja (saj to do lani ni bilo zahtevano), odstopa v kakšnem gabaritu. Cenilca plačajo stranke. Slišali smo tudi že za absurdne zgodbe, da je bančnik zahteval uporabno dovoljenje celo za nakup še nedokončane hiše, denimo v tretji gradbeni fazi. Uporabno dovoljenje se namreč pridobiva na koncu, pred vselitvijo. Ana Hudl Martinović pozna primer, ko je banka zavrnila odobritev hipotekarnega posojila samo zato, ker je lastnik hiše zazidal balkon, torej samo zaradi tega posega hiša ni povsem ustrezala merilom iz gradbenega dovoljenja.

- **TEŽAVE PRI ODDAJANJU NEPREMIČNIN:** Zadeve so šle tako zelo daleč, da notarji zahtevajo uporabno dovoljenje tudi, če želite, da vam sestavijo notarski zapis za oddajo nepremičnine (nepremičnino lahko teoretično oddate tudi brez zapisa, a s tem veliko več tvegate). Torej, niti ne za prodajo. Takšne izkušnje ima tudi Ana Hudl Martinović: »Zadeve na trgu so se zelo zaostrole. Notarji zahtevajo gradbena in uporabna dovoljenja tudi za oddajo nepremičnin. Torej, za posle, pri katerih sploh ne gre za odtujitev premoženja.« Težava bi tako lahko nastala predvsem pri oddajanju nepremičnin med poslovnimi subjekti, saj je težko verjeti, da bi, denimo, neka gospodarska družba oddala (ali najela) prostore brez notarskega zapisa.

Zakaj je dobro oddajati prek notarskega zapisa?

Nepremičnino lahko oddate tudi brez notarskega zapisa. Edina obveznost je, da imate najemno pogodbo in plačujete davke. A notarski zapis pomeni večjo varnost. Če najemnik ne plačuje najemnine, so obveznosti neposredno izvršljive. Tako se mu lahko brez kakšne tožbe usedete na račun. Res pa je, da je za deložacijo potrebno kaj več. Torej – tožbe.

Kaj pa, če gre za poslovne prostore in za oddajanje nepremičnin med poslovnimi subjekti oziroma od poslovnih subjektov? Takrat so notarski zapisi – v praksi – nujni. Lastniki podjetja direktorju verjetno ne bi dovolili oddaje nepremičnin brez notarskega zapisa. Oziroma bi mu, če bi se pri najemninah kaj zataknilo, očitali malomarnost.

Notarji zahtevajo nekaj, česar zakon sploh ne predpisuje

Sredi prejšnjega leta se je začel uporabljati novi **gradbeni zakon**, s tem pa tudi njegov 93. člen, v katerem med drugim piše, da morajo notarji pred izvajanjem nekaterih zahtev (denimo spremembe vpisov v zemljiško knjigo, promet z nepremičninami in zemljišči, overitve pogodb, sklenitev kreditnih poslov) preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano. Pa seveda tudi, ali je v zemljiški knjigi izdana kakšna prepoved, plomba. Če vsega navedenega ne naredijo, je lahko posel nič. To ne nazadnje pomeni, da so lahko tudi notarji predmet tožb.

Nikjer, prav nikjer ne piše, da morajo zahtevati uporabno dovoljenje. A ga – sodeč po izkušnjah naših sogovornikov – velikokrat vseeno zahtevajo. Zakaj so bolj papeški od papeža? »Uporabno dovoljenje pomeni večjo varnost, torej to, da je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem,« poskušajo zadeve razložiti nekateri nepremičninari. A kljub temu se jim zahteve zdijo nesorazmerno visoke in neumne. Namreč, nekdo ima lahko neko uporabno dovoljenje, staro deset let, medtem pa je lahko že marsikaj spremenil.

Notarji se tako radi dodatno zavarujejo tudi z zapisom v pogodbah, da so stranke opozorili, da so te lahko nične. Pravijo, da 93. člen določa posebne prepovedi za nedovoljeni objekt (nelegalen, neskladen objekt in nevarne gradnje). »Med prepovedi sodi tudi prepoved overitve pogodb, čeprav tega termina ne poznamo. Poznamo le overitev podpisov na pogodbi, sklepanje pravnih poslov, sklenitev zavarovalnih najemnin, zakupnin ... Notar bi torej moral preveriti obstoj pravnega dejstva prepovedi overitve pogodbe zaradi nedovoljene gradnje,« so razlagali glede prodaje nepremičnin pri **Notarski zbornici Slovenije**, ki ji predseduje notarka **Sonja Kralj**. Podobno mnenje imajo očitno tudi pri najemnih pogodbah.

Kot pravijo notarji, se ne čutijo usposobljene za preverjanje nedovoljenih gradenj. Tako so tudi že predlagali, naj se iz **gradbenega zakona** izbriše obveznost preverjanja gradbenega dovoljenja. Poslanci predlaganih sprememb zakona niso podprli. Torej, gordijski voz še ni presek. Notarji vztrajajo pri svojem, nepremičninski trg in posli pa se ustavljajo, svarijo nepremičninari (več o tem v nadaljevanju).

93. člen **gradbenega zakona**

...

(5) Upravljalci, notarji, pooblaščenca inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom tega zakona (vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa, op. a.).

Udovič: Za ničnost pogodb je potrebno kaj več, kot se bojijo notarji

Nepremičninarji ocenjujejo, da pogodbe niso kar takoj nične. Ne nazadnje – tako pravi Udovič – temu pritrjujejo tudi pojasnila okoljskega ministrstva (ta je nosilec zakonodaje). »Notarji se bojijo ničnosti pogodb. Jaz razumem določbe tako, da so lahko nične samo, če odredi prepoved prometa z nepremičninami inšpekcija,« pravi **Boštjan Udovič**.

Tudi na notarski zbornici pravijo, da je ministrstvo za okolje in prostor maja lani sporočilo, da pritrjujejo notarski zbornici, da mora notar pred izvedbo dejanj (denimo overitve pogodb) preveriti obstoj pravnega dejstva prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladen uporabe objekta tako, da preveri, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta.

Po logiki stvari bi to pomenilo le, da notar pogleda v zemljiško knjigo. Če je tam zaznamba prepovedi, posla ne sme »odobriti«. Če je ni, ga lahko.

A kaj, ko notarje skrbijo še vsi dodatni »čeji«. Denimo, kaj, če inšpektor še ni vpisal zaznambe, pa bo kljub temu enkrat ugotovil, da nekaj ni v redu? Moti jih torej določba, da morajo preveriti gradbeno dovoljenje. In tako se očitno dodatno zavarujejo z zahtevami po uporabnem dovoljenju, ki je nadgradnja gradbenega. Dokler nimajo kakšne zavezujoče razlage, denimo, sprejete v državnem zboru, da pogodbe niso nične, razen če je zaznamba v zemljiški knjigi, bodo očitno delali, kot delajo, pravijo nepremičninarji.

Kaj pravijo notarji? Naj se zavežejo še upravne enote ...

Notarji hočejo, da ima kdo drug odgovornost preverjanja izdaje gradbenih dovoljenj, denimo upravne enote. **Ministrstvo za okolje in prostor** je sicer izrazilo stališče, da navodilo upravnim enotam, s katerim bi se te zavezale k izdaji potrdil o obstoju gradbenega dovoljenja, ni potrebno.

»Nesporo je, da notarji ne moremo preveriti, ali je za neki objekt potrebno gradbeno dovoljenje z vpogledom v potrdilo, ki bi ga izdal matični organ. Zato notarji iz načel skrbnega ravnanja in opozorilne dolžnosti stranke opozarjamo na pravne posledice iz 93. člena **gradbenega zakona**. Notarji nismo gradbeni strokovnjaki, da bi lahko kako drugače preverjali izdajo gradbenih

(6) Prepovedi iz prvega odstavka (denimo promet z nepremičninami ali vpis sprememb v zemljiško knjigo, op. a.) tega člena ne veljajo, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve izrečenih inšpekcijskih ukrepov ali pridobitve dovoljenj in drugih predpisanih dejanj po tem zakonu.

dovoljenj, če so predpisana,« nam je pred kratkim pojasnjevala Kraljeva. Glede uporabnih dovoljenj pa zadev ne komentirajo.

Kje je največ težav?

Posli že stojijo, ljudje so živčni. Uporabnih dovoljenj ni mogoče dobiti kar tako. In čeprav bi jih, denimo, za večstanovanjske stavbe načeloma morali imeti upravniki, to ni nujno in jih velikokrat tudi nimajo, pravi Hudl Martinovičeva. Ljudje hodijo po upravnih enotah in zgodovinskih arhivih. Čakalne dobe se podaljšujejo in presegajo mesec dni, dodaja.

Prav lahko pa se zgodi, da uporabnega dovoljenja ne bodo našli. V tem primeru bi morali poklicati, denimo, projektanta, ki bi preveril vso dokumentacijo in stavbo ter dal ustrezno izjavo za pridobitev uporabnega dovoljenja, kar tudi stane.

Bodo težave s poslovnimi prostori v hišah?

Poleg tega do lani za enostanovanjske stavbe uporabno dovoljenje sploh ni bilo potrebno. Načeloma bi se moralo to upoštevati, a v praksi ni nujno vedno tako. Zadeve se zapletajo tako pri poslih s stanovanji v večstanovanjskih stavbah. Posebej, če iz hiše, ki je imela gradbeno dovoljenje za eno stanovanje, nastane večstanovanjska stavba. Tudi če sta dve (ali več) stanovanji vpisani v zemljiško knjigo.

Težave so lahko tudi pri poslovnih prostorih, **tudi če ste tega naredili v sicer stanovanjski hiši**. Če bi, denimo, imeli masažni salon v svoji hiši, kakšne druge prostore, namenjene in opremljene za posel, za vsako spremembo namembnosti potrebujete novo gradbeno dovoljenje (sicer enostavnejše kot za celo hišo) in posledično tudi uporabno dovoljenje. Torej, brez tega boste hišo težko prodali ali oddali prostore v njej prek notarskega zapisa.

Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji ne bodo odobrili oddaje brez uporabnega dovoljenja

Čas branja: 7 min

SHRANI

0

15.01.2019 14:00

Nimate uporabnega dovoljenja za stanovanje, poslovni prostor? Notar vas lahko zavrne – nepremičnine tako vsaj z notarskim zapisom ne boste mogli oddati



TANJA SMREKAR



Foto: Shutterstock

Več iz teme:

nepremičnine >

birokracija >

Ana Hudl Martinović >

Gospodarska zbornica... >

Bojan Udovič >

Notarska zbornica... >

Sonja Kralj >

Boštjan Udovič >

Ministrstvo za okolje in... >

Še en cekin v zakladnici slovenskih birokratskih neumnosti. Tako komentira zahteve iz **gradbenega zakona**, ki se je začel uporabljati sredi prejšnjega leta, eden od poznavalcev nepremičninskega trga. Zaradi tega zakona se tresejo notarji, ki se pretirano otepajo odgovornosti, in dajejo nemogoče zahteve ne le pri prodaji in nakupu, temveč celo pri oddaji nepremičnin. Njihove zahteve so – absurdno – celo strožje od predpisanih v zakonu.

Cvetka vseh cvetk je, da lahko notar zahteva uporabno dovoljenje tudi, če hočete nepremičnino le oddati, in ne prodati (ali kupiti). Seveda, če želite za oddajo notarski zapis, kar je načeloma bolj varno kot brez tega (več o tem v nadaljevanju). »To je absurd absurdov – gre za oddajo, ki ne pomeni prenosa lastništva,« svarijo pred nerazumnimi zahtevami nepremičninarji. Poleg tega **gradbeni zakon** tega ne v primeru prodaje, kaj šele oddaje nepremičnin od notarjev ne zahteva. »Zaradi vsega omenjenega stojijo nepremičninski posli,« pravi nepremičninska agentka iz družbe Firma nepremičnine **Ana Hudl Martinović**, ki omenjene zahteve notarjev pozna. In še: vse nepremičnine nimajo uporabnih dovoljenj. Denimo, ta se za novovseljene enostanovanjske hiše zahtevajo šele od lani. Pri večstanovanjskih nepremičninah in poslovnih prostorih se dogaja tudi, da so dovoljenja izgubljena nekje v birokratskem aparatu.

Preverili smo, kaj zahteva **gradbeni zakon**, kaj zahtevajo notarji, kje se zatika pri oddajanju nepremičnin, pa tudi pri prodaji in pridobivanju hipotekarnih posojil.

Kje se zatika pri oddaji in prodaji nepremičnin

- **TEŽAVE PRI PRODAJI:** Brez uporabnega dovoljenja boste svojo nepremičnino (predvsem če gre za stanovanja v večstanovanjskih stavbah in poslovne prostore) zelo težko prodali. Kupoprodajno pogodbo morajo namreč overiti notarji, po uveljavitvi novega **gradbenega zakona** pa se dogaja, da tega ne naredijo. Vsaj ne brez zaznamka v pogodbi. »Notarji napišejo, da so stranko opozorili, da je pogodba lahko nična. Kupec potem verjetno reče – hvala lepa, takšne nepremičnine že ne bom kupil,« pravi direktor zbornice za poslovanje z nepremičninami pri **GZS Bojan Udovič**. Potem so tu še banke, tudi te zahtevajo uporabna

Preberite tudi:

- **Notarji se upirajo novi gradbeni zakonodaji. Bodo nepremičninski posli stali?**
- **Stop! Ni stanovanjskega posojila brez uporabnega dovoljenja!?**

dovoljenja za odobritev hipotekarnih posojil ali pa na terenu natančno preverijo, ali denimo enostanovanjska hiša, ki nima takšnega dovoljenja (saj to do lani ni bilo zahtevano), odstopa v kakšnem gabaritu. Cenilca plačajo stranke. Slišali smo tudi že za absurdne zgodbe, da je bančnik zahteval uporabno dovoljenje celo za nakup še nedokončane hiše, denimo v tretji gradbeni fazi. Uporabno dovoljenje se namreč pridobiva na koncu, pred vselitvijo. Ana Hudl Martinović pozna primer, ko je banka zavrnila odobritev hipotekarnega posojila samo zato, ker je lastnik hiše zazidal balkon, torej samo zaradi tega posega hiša ni povsem ustrezala merilom iz gradbenega dovoljenja.

- **TEŽAVE PRI ODDAJANJU NEPREMIČNIN:** Zadeve so šle tako zelo daleč, da notarji zahtevajo uporabno dovoljenje tudi, če želite, da vam sestavijo notarski zapis za oddajo nepremičnine (nepremičnino lahko teoretično oddate tudi brez zapisa, a s tem veliko več tvegate). Torej, niti ne za prodajo. Takšne izkušnje ima tudi Ana Hudl Martinović: »Zadeve na trgu so se zelo zaostriale. Notarji zahtevajo gradbena in uporabna dovoljenja tudi za oddajo nepremičnin. Torej, za posle, pri katerih sploh ne gre za odtujitev premoženja.« Težava bi tako lahko nastala predvsem pri oddajanju nepremičnin med poslovnimi subjekti, saj je težko verjeti, da bi, denimo, neka gospodarska družba oddala (ali najela) prostore brez notarskega zapisa.

Zakaj je dobro oddajati prek notarskega zapisa?

Nepremičnino lahko oddate tudi brez notarskega zapisa. Edina obveznost je, da imate najemno pogodbo in plačujete davke. A notarski zapis pomeni večjo varnost. Če najemnik ne plačuje najemnine, so obveznosti neposredno izvršljive. Tako se mu lahko brez kakšne tožbe usedete na račun. Res pa je, da je za deložacijo potrebno kaj več. Torej – tožbe.

Kaj pa, če gre za poslovne prostore in za oddajanje nepremičnin med poslovnimi subjekti oziroma od poslovnih subjektov? Takrat so notarski zapisi – v praksi – nujni. Lastniki podjetja direktorju verjetno ne bi dovolili oddaje nepremičnin brez notarskega zapisa. Oziroma bi mu, če bi se pri najemninah kaj zataknilo, očitali malomarnost.

Notarji zahtevajo nekaj, česar zakon sploh ne predpisuje

Sredi prejšnjega leta se je začel uporabljati novi **gradbeni zakon**, s tem pa tudi njegov 93. člen, v katerem med drugim piše, da morajo notarji pred izvajanjem nekaterih zahtev (denimo spremembe vpisov v zemljiško knjigo, promet z nepremičninami in zemljišči, overitve pogodb, sklenitev kreditnih poslov) preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano. Pa seveda tudi, ali je v zemljiški knjigi izdana kakšna prepoved, plomba. Če vsega navedenega ne naredijo, je lahko posel ničn. To ne nazadnje pomeni, da so lahko tudi notarji predmet tožb.

Nikjer, prav nikjer ne piše, da morajo zahtevati uporabno dovoljenje. A ga – sodeč po izkušnjah naših sogovornikov – velikokrat vseeno zahtevajo. Zakaj so bolj papeški od papeža? »Uporabno dovoljenje pomeni večjo varnost, torej to, da je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem,« poskušajo zadeve razložiti nekateri nepremičninarji. A kljub temu se jim zahteve zdijo nesorazmerno visoke in neumne. Namreč, nekdo ima lahko neko uporabno dovoljenje, staro deset let, medtem pa je lahko že marsikaj spremenil.

Notarji se tako radi dodatno zavarujejo tudi z zapisom v pogodbah, da so stranke opozorili, da so te lahko nične. Pravijo, da 93. člen določa posebne prepovedi za nedovoljeni objekt (nelegalen, neskladen objekt in nevarne gradnje). »Med prepovedi sodi tudi prepoved overitve pogodb, čeprav tega termina ne poznamo. Poznamo le overitev podpisa na pogodbi, sklepanje pravnih poslov, sklenitev zavarovalnih najemnin, zakupnin ... Notar bi torej moral preveriti obstoj pravnega dejstva prepovedi overitve pogodbe zaradi nedovoljene gradnje,« so razlagali glede prodaje nepremičnin pri **Notarski zbornici Slovenije**, ki ji predseduje notarka **Sonja Kralj**. Podobno mnenje imajo očitno tudi pri najemnih pogodbah.

Kot pravijo notarji, se ne čutijo usposobljene za preverjanje nedovoljenih gradenj. Tako so tudi že predlagali, naj se iz **gradbenega zakona** izbriše obveznost preverjanja gradbenega dovoljenja. Poslanci predlaganih sprememb zakona niso podprli. Torej, gordijski vozec še ni presekan. Notarji vztrajajo pri svojem, nepremičninski trg in posli pa se ustavljajo, svarijo nepremičninarji (več o tem v nadaljevanju).

93. člen **gradbenega zakona**

...

(5) Upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom tega zakona (vpis

Udovič: Za ničnost pogodb je potrebno kaj več, kot se bojijo notarji

Nepremičninarji ocenjujejo, da pogodbe niso kar takoj nične. Ne nazadnje – tako pravi Udovič – temu pritrjujejo tudi pojasnila okoljskega ministrstva (ta je nosilec zakonodaje). »Notarji se bojijo ničnosti pogodb. Jaz razumem določbe tako, da so lahko nične samo, če odredi prepoved prometa z nepremičninami inšpekcija,« pravi **Boštjan Udovič**.

Tudi na notarski zbornici pravijo, da je ministrstvo za okolje in prostor maja lani sporočilo, da pritrjujejo notarski zbornici, da mora notar pred izvedbo dejanj (denimo overitve pogodb) preveriti obstoj pravnega dejstva prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladen uporabe objekta tako, da preveri, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta.

Po logiki stvari bi to pomenilo le, da notar pogleda v zemljiško knjigo. Če je tam zaznamba prepovedi, posla ne sme »odobriti«. Če je ni, ga lahko.

A kaj, ko notarje skrbijo še vsi dodatni »čeji«. Denimo, kaj, če inšpektor še ni vpisal zaznambe, pa bo kljub temu enkrat ugotovil, da nekaj ni v redu? Moti jih torej določba, da morajo preveriti gradbeno dovoljenje. In tako se očitno dodatno zavarujejo z zahtevami po uporabnem dovoljenju, ki je nadgradnja gradbenega. Dokler nimajo kakšne zavezujoče razlage, denimo, sprejete v državnem zboru, da pogodbe niso nične, razen če je zaznamba v zemljiški knjigi, bodo očitno delali, kot delajo, pravijo nepremičninarji.

Kaj pravijo notarji? Naj se zavežejo še upravne enote ...

Notarji hočejo, da ima kdo drug odgovornost preverjanja izdaje gradbenih dovoljenj, denimo upravne enote. **Ministrstvo za okolje in prostor** je sicer izrazilo stališče, da navodilo upravnim enotam, s katerim bi se te zavezale k izdaji potrdil o obstoju gradbenega dovoljenja, ni potrebno.

»Nesporo je, da notarji ne moremo preveriti, ali je za neki objekt potrebno gradbeno dovoljenje z vpogledom v potrdilo, ki bi ga izdal matični organ. Zato notarji iz načel skrbnega ravnanja in opozorilne dolžnosti stranke opozarjamo na pravne posledice iz 93. člena **gradbenega zakona**. Notarji nismo gradbeni strokovnjaki, da bi lahko kako drugače preverjali izdajo gradbenih

zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa, op. a.).

(6) Prepovedi iz prvega odstavka (denimo promet z nepremičninami ali vpis sprememb v zemljiško knjigo, op. a.) tega člena ne veljajo, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve izrečenih inšpekcijskih ukrepov ali pridobitve dovoljenj in drugih predpisanih dejanj po tem zakonu.

dovoljenj, če so predpisana,« nam je pred kratkim pojasnjevala Kraljeva. Glede uporabnih dovoljenj pa zadev ne komentirajo.

Kje je največ težav?

Posli že stojijo, ljudje so živčni. Uporabnih dovoljenj ni mogoče dobiti kar tako. In čeprav bi jih, denimo, za večstanovanjske stavbe načeloma morali imeti upravniki, to ni nujno in jih velikokrat tudi nimajo, pravi Hudl Martinovičeva. Ljudje hodijo po upravnih enotah in zgodovinskih arhivih. Čakalne dobe se podaljšujejo in presegajo mesec dni, dodaja.

Prav lahko pa se zgodi, da uporabnega dovoljenja ne bodo našli. V tem primeru bi morali poklicati, denimo, projektanta, ki bi preveril vso dokumentacijo in stavbo ter dal ustrezno izjavo za pridobitev uporabnega dovoljenja, kar tudi stane.

Bodo težave s poslovnimi prostori v hišah?

Poleg tega do lani za enostanovanjske stavbe uporabno dovoljenje sploh ni bilo potrebno. Načeloma bi se moralo to upoštevati, a v praksi ni nujno vedno tako. Zadeve se zapletajo tako pri poslih s stanovanji v večstanovanjskih stavbah. Posebej, če iz hiše, ki je imela gradbeno dovoljenje za eno stanovanje, nastane večstanovanjska stavba. Tudi če sta dve (ali več) stanovanji vpisani v zemljiško knjigo.

Težave so lahko tudi pri poslovnih prostorih, **tudi če ste tega naredili v sicer stanovanjski hiši**. Če bi, denimo, imeli masažni salon v svoji hiši, kakšne druge prostore, namenjene in opremljene za posel, za vsako spremembo namembnosti potrebujete novo gradbeno dovoljenje (sicer enostavnejše kot za celo hišo) in posledično tudi uporabno dovoljenje. Torej, brez tega boste hišo težko prodali ali oddali prostore v njej prek notarskega zapisa.

Goodyear do gradbenega dovoljenja v štirih mesecih, koliko bo potreboval Pečečnik?

Kranjski Goodyear je kot prvi po novem integralnem postopku obe dovoljenji za 94-milijonsko naložbo dobil v pičlih štirih mesecih. Tudi Jože Pečečnik si obeta, da bo do dovoljenja za svoj projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Pa bo res?



Jože Pečečnik si obeta, da bo do gradbenega dovoljenja za projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Povsem gladko najbrž tudi tokrat ne bo šlo ... (Foto: Luka Cjuha)

Marjeta Kralj

15. januar 2019

15. januar 2019 9:00

Prvi
rezultati

nove gradbene in prostorske zakonodaje, ki jo je državni zbor sprejel oktobra 2017, uporabljati pa smo jo začeli junija lani, so po ocenah ministrstva za okolje in prostor že tu. Kranjski Goodyear je gradbeno dovoljenje za 94-milijonsko naložbo v širitev proizvodnje po novem integralnem postopku pridobil v pičlih štirih mesecih. S tem je dobil zeleno luč za povečanje proizvodnih zmogljivosti za približno četrtno, kar pomeni do 1,8 milijona dodatnih pnevmatik na leto in okoli 160 novih delovnih mest.

Tudi **Jože Pečečnik** si obeta, da bo po desetletju neuspešnih prizadevanj do gradbenega dovoljenja za projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Poslovneža so po njegovih besedah k uporabi integralnega postopka poleg sodelavcev spodbudili tudi na gospodarskem ministrstvu ter na ministrstvu za okolje in prostor, kjer pa se vendarle zavedajo, da vsi investitorji do zelenih papirjev ne bodo prišli tako hitro kot Goodyear.

To podjetje je prvo, ki je gradbeno dovoljenje dobilo po novem postopku, v katerem je država združila presojo vplivov na okolje in izdajo gradbenega dovoljenja, pristojnost za vodenje poenotenega procesa pa z agencije za okolje (Arso) prenesla na okoljsko ministrstvo. V tem procesu ne prihaja več do podvajanja dokumentacije in postopkov: seznanjanje strank in zainteresirane javnosti je poenoteno, ministrstvo izvede eno javno obravnavo in izda eno samo odločbo, zoper katero ni več mogoča pritožba na okoljsko ministrstvo kot drugostopenjski organ. Mogoča je samo še tožba na upravnem sodišču.

Po novem uradni roki celo daljši

Krčenje administracije pa ni bistveni razlog, da je Goodyear do gradbenega dovoljenja prišel zgolj v nekaj mesecih. Tudi na okoljskem ministrstvu priznavajo, da primer kranjskega gumarja ni tipičen. Pritožila se ni niti ena stranka, prav tako se v postopek niso vključili zunanji udeleženci. Na tako gladek potek Pečečnik po napovedih civilne pobude za ohranitev Plečnikovega stadiona tudi v prihodnje ne more računati.

Da postopke običajno najbolj zavlečejo prav vloge, zahteve in pritožbe (potencialnih) strank v postopku, so na agenciji za okolje opozorili že večkrat. Rok za izdajo okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja po stari zakonodaji znaša šest mesecev, nič neobičajnega pa ni, če zgolj o okoljevarstvenem soglasju Arso – med drugim tudi zaradi nepopolnih vlog in kadrovske podhranjenosti agencije – odloča več kot leto dni. Gradbeno dovoljenje nato na podlagi pridobljenega okoljevarstvenega soglasja praviloma prej kot v dveh mesecih izda upravna enota.

Po novi zakonodaji se rok za izdajo integralnega okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja uradno celo podaljšuje, in sicer na sedem mesecev.

»Kako bo v resnici, je težko reči,« pravijo na **Inženirski zbornici Slovenije**. »Arso ima dolge vrste, veliko vlog in premalo zaposlenih, na okoljskem ministrstvu pa vlog v tem trenutku še nimajo veliko. Poleg tega so prav zaradi dodatnega dela že na začetku poskrbeli za kadrovske okrepitve,« so pojasnili na zbornici. V isti sapi so ocenili, da bo čez čas, ko bo vse vloge obravnavalo samo še ministrstvo, tudi to najverjetneje pokleknilo pod obremenitvami in postalo enako počasno, kot je zdaj Arso.

Dolgoročni učinki le od ukinitve možnosti za pritožbo

Edini pomembnejši prispevek nove zakonodaje k skrajšanju dolgotrajnih poti investorjev do gradbenega dovoljenja tako na **inženirski zbornici** vidijo v ukinitvi možnosti pritožbe na okoljsko ministrstvo kot drugostopenjski organ. To možnost imajo stranski udeleženci po stari zakonodaji tako v procesu izdaje okoljevarstvenega soglasja kot v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Po novem integralnem postopku se lahko pritožijo le še na upravno sodišče.

Pečečnik pričakuje, da ga bo integralni postopek zaščitil prav pred izrabljanjem pravnih sredstev, kar očita civilni pobudi za ohranitev Plečnikovega stadiona, ki poskuša na vse načine zavarovati Plečnikovo dediščino pred po njihovem okoljsko in spomeniško nesprejemljivimi Pečečnikovimi načrti. »Pri integralnem postopku se spreminja vloga stranskih udeležencev. Ta postopek omogoča organiziran in korekten pristop stranskih udeležencev, ne omogoča pa neskončnega nagajanja,« je poslovnež za *Dnevnik* že pojasnil, zakaj je ustavil postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja na Arso in takoj nato zaprosil za izdajo gradbenega dovoljenja po integralnem postopku.

Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji nočejo odobriti oddaje brez uporabnega dovoljenja!

Čas branja: 7 min

SHRANI

0

15.01.2019 14:00

To je absurd, dela se poslovna škoda, opozarjajo udeleženci na nepremičninskem trgu. Stojijo predvsem oddaje poslovnih prostorov. Bo kdo kako ukrepal ali naj tovrstni posel kar propade?



TANJA SMREKAR



Foto: Shutterstock

Več iz teme:

nepremičnine >

birokracija >

Ana Hudl Martinović >

Gospodarska zbornica... >

Bojan Udovič >

Finance Live

24 min V drugem krogu pobude DiscoverEU izbranih 14.536 mladih, tudi 58 Slovencev

27 min Kako bo brexit na področju zakonodaje vplival na kozmetično industrijo?

28 min Iz Jernejevega kanala začeli odstranjevati zapuščena plovila

1 ura Božičnico ob koncu leta dobila četrtnina zaposlenih, v povprečju 667 evrov bruto ³

1 ura Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji nočejo odobriti oddaje brez uporabnega dovoljenja!

1 ura Jeff Hoffman, ustanovitelj priceline.com, spet v Ljubljani

1 ura Funt se pred vročim glasovanjem napram evru krepi, oba pa prehiteva dolar

Več iz teme.

Obveščaj me o novih člankih:

nepremičnine

dodaj

birokracija

dodaj

Notarska zbornica... >

Sonja Kralj >

Boštjan Udovič >

Ministrstvo za okolje in... >

Ana Hudl Martinović

dodaj

Gospodarska zbornica...

dodaj

Bojan Udovič

dodaj

Še en cekin v zakladnici slovenskih birokratskih neumnosti. Tako komentira zahteve iz **gradbenega zakona**, ki se je začel uporabljati sredi prejšnjega leta, eden od poznavalcev nepremičninskega trga. Zaradi tega zakona se tresejo notarji, ki se pretirano otepajo odgovornosti, in dajejo nemogoče zahteve ne le pri prodaji in nakupu, temveč celo pri oddaji nepremičnin. Njihove zahteve so – absurdno – celo strožje od že tako strogih zahtev, predpisanih v zakonu.

Notarji zahtevajo uporabno dovoljenje tudi, če hočete nepremičnino le oddati, in ne prodati (ali kupiti). Seveda, če želite za oddajo notarski zapis, kar je načeloma bolj varno kot brez tega (več o tem v okvirju). »To je absurd absurdov – gre za oddajo, ki ne pomeni prenosa lastništva,« svarijo pred nerazumnimi zahtevami nepremičninarji. Poleg tega **gradbeni zakon**, čeprav zahteva veliko (več v nadaljevanju), tega ne v primeru prodaje, kaj šele oddaje nepremičnin od notarjev ne zahteva. »Zaradi vsega omenjenega stojijo nepremičninski posli,« pravi nepremičninska agentka iz družbe Firma nepremičnine **Ana Hudl Martinović**, ki omenjene zahteve notarjev pozna. In še: vse nepremičnine nimajo uporabnih dovoljenj. Denimo, ta se za novovseljene enostanovanjske hiše zahtevajo šele od lani. Pri večstanovanjskih nepremičninah in poslovnih prostorih se dogaja tudi, da so dovoljenja izgubljena nekje v birokratskem aparatu.

Preverili smo, kaj zahteva **gradbeni zakon**, kaj zahtevajo notarji, kje se zatika pri oddajanju nepremičnin, pa tudi pri prodaji in pridobivanju hipotekarnih posojil.

Kje se zatika pri oddaji in prodaji nepremičnin

• TEŽAVE PRI

PRODAJI:

Brez uporabnega dovoljenja boste svojo

Preberite tudi:

- **Notarji se upirajo novi gradbeni zakonodaji. Bodo nepremičninski posli stali?**
- **Stop! Ni stanovanjskega posojila brez uporabnega dovoljenja!?**

nepremičnino (predvsem če gre za stanovanja v večstanovanjskih stavbah in poslovne prostore) zelo težko prodali. Kupoprodajno pogodbo morajo namreč overiti notarji, po uveljavitvi novega **gradbenega zakona** pa se dogaja, da tega ne naredijo. Vsaj ne brez zaznamka v pogodbi. »Notarji napišejo, da so stranko opozorili, da je pogodba lahko nična. Kupec potem verjetno reče – hvala lepa, takšne nepremičnine že ne bom kupil,« pravi direktor zbornice za poslovanje z nepremičninami pri **GZS Bojan Udovič**. Potem so tu še banke, tudi te zahtevajo uporabna dovoljenja za odobritev hipotekarnih posojil ali pa na terenu natančno preverijo, ali denimo enostanovanjska hiša, ki nima takšnega dovoljenja (saj to do lani ni bilo zahtevano), odstopa v kakšnem gabaritu. Cenilca plačajo stranke. Slišali smo tudi že za absurdne zgodbe, da je bančnik zahteval uporabno dovoljenje celo za nakup še nedokončane hiše, denimo v tretji gradbeni fazi. Uporabno dovoljenje se namreč pridobiva na koncu, pred vselitvijo. Ana Hudl Martinović pozna primer, ko je banka zavrnila odobritev hipotekarnega posojila samo zato, ker je lastnik hiše zazidal balkon, torej samo zaradi tega posega hiša ni povsem ustrezala merilom iz gradbenega dovoljenja.

- **TEŽAVE PRI ODDAJANJU NEPREMIČNIN:**

Zadeve so šle tako zelo daleč, da notarji zahtevajo uporabno dovoljenje tudi, če želite, da vam sestavijo notarski zapis za oddajo nepremičnine (nepremičnino lahko teoretično oddate tudi brez zapisa, a s tem veliko več tvegate). Torej, niti ne za prodajo. Takšne izkušnje ima tudi Ana Hudl Martinović: »Zadeve na trgu so se zelo zaostrole. Notarji zahtevajo gradbena in uporabna dovoljenja tudi za oddajo nepremičnin. Torej, za posle, pri katerih sploh ne gre za odtujitev premoženja.« Težava bi tako lahko nastala predvsem pri oddajanju nepremičnin med poslovnimi subjekti, saj je težko verjeti, da bi, denimo, neka gospodarska družba oddala (ali najela) prostore brez notarskega zapisa.

Zakaj je dobro oddajati prek notarske

Nepremičnino lahko oddate tudi brez notarskega zapisa. Edina obveznost je, da imate najemno pogodbo in plačujete davke. A notarski zapis zagotavlja večjo varnost. Če najemnik ne plačuje najemnine, so vaše obveznosti neposredno izvršljive. Tako s svojimi stroški brez kakšne tožbe usedete na račun. Rešitev za deložacijo potrebno kaj več. Torej – to

Kaj pa, če gre za poslovne prostore in za oddajo nepremičnin med poslovnimi subjekti oz. med poslovnimi subjekti? Takrat so notarski zapisi v praksi – nujni. Lastniki podjetja direktorju dovolijo oddajo nepremičnin brez notarskega zapisa. Oziroma bi mu, če bi se pri najemninah lahko očitati malomarnost.

Notarji zahtevajo nekaj, česar zakon sploh ne predpisuje

Sredi prejšnjega leta se je začel uporabljati novi **gradbeni zakon**, s tem pa tudi njegov 93. člen, v katerem med

drugim piše, da morajo notarji pred izvajanjem nekaterih zahtev (denimo spremembe vpisov v zemljiško knjigo, promet z nepremičninami in zemljišči, overitve pogodb, sklenitev kreditnih poslov) preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano. Pa seveda tudi, ali je v zemljiški knjigi izdana kakšna prepoved, plomba. Če vsega navedenega ne naredijo, je lahko posel ničn. To ne nazadnje pomeni, da so lahko tudi notarji predmet tožb.

Nikjer, prav nikjer ne piše, da morajo zahtevati uporabno dovoljenje. A ga – sodeč po izkušnjah naših sogovornikov – velikokrat vseeno zahtevajo. Zakaj so bolj papeški od papeža? »Uporabno dovoljenje pomeni večjo varnost, torej to, da je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem,« poskušajo zadeve razložiti nekateri nepremičnarji. A kljub temu se jim zahteve zdijo nesorazmerno visoke in neumne. Namreč, nekdo ima lahko neko uporabno dovoljenje, staro deset let, medtem pa je lahko že marsikaj spremenil.

Notarji se tako radi dodatno zavarujejo tudi z zapisom v pogodbah, da so stranke opozorili, da so te lahko nične. Pravijo, da 93. člen določa posebne prepovedi za nedovoljeni objekt (nelegalen, neskladen objekt in nevarne gradnje). »Med

93. člen gradbenega zakona

...

(5) Upravljalci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v

prepovedi sodi skladu s 94. členom tega
tudi prepoved zakona (vpis zaznambe
overitve pogodb, inšpekcijskega ukrepa in
čeprav tega možnost izbrisa, op. a.).
termina ne (6) Prepovedi iz prvega
poznamo. odstavka (denimo promet
Poznamo le z nepremičninami ali vpis
overitev podpisa sprememb v zemljiško
na pogodbi, knjigo, op. a.) tega člena
sklepanje pravnih ne veljajo, če so dejanja
poslov, sklenitev potrebna zaradi izvršitve
zavarovalnih ukrepov ali pridobitve
najemnin, dovoljenj in drugih
zakupnin ... predpisanih dejanj po tem
zakonu.

Notar bi torej
moral preveriti obstoj pravnega dejstva prepovedi
overitve pogodbe zaradi nedovoljene gradnje,« so
razlagali glede prodaje nepremičnin pri **Notarski
zbornici Slovenije**, ki ji predseduje notarka **Sonja
Kralj**. Podobno mnenje imajo očitno tudi pri najemnih
pogodbah.

Kot pravijo notarji, se ne čutijo usposobljene za
preverjanje nedovoljenih gradenj. Tako so tudi že
predlagali, naj se iz **gradbenega zakona** izbriše obveznost
preverjanja gradbenega dovoljenja. Poslanci predlaganih
sprememb zakona niso podprli. Torej, gordijski vozec še
ni presekan. Notarji vztrajajo pri svojem, nepremičninski
trg in posli pa se ustavljajo, svarijo nepremičnarji (več o
tem v nadaljevanju).

Udovič: Za ničnost pogodb je potrebno kaj več, kot se bojijo notarji

Nepremičnarji ocenjujejo, da pogodbe niso kar takoj
nične. Ne nazadnje – tako pravi Udovič – temu pritrjujejo
tudi pojasnila okoljskega ministrstva (ta je nosilec

zakonodaje). »Notarji se bojijo ničnosti pogodb. Jaz razumem določbe tako, da so lahko nične samo, če odredi prepoved prometa z nepremičninami inšpekcija,« pravi **Boštjan Udovič**.

Tudi na notarski zbornici pravijo, da je ministrstvo za okolje in prostor maja lani sporočilo, da pritrjujejo notarski zbornici, da mora notar pred izvedbo dejanj (denimo overitve pogodb) preveriti obstoj pravnega dejstva prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladen uporabe objekta tako, da preveri, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta.

Po logiki stvari bi to pomenilo le, da notar pogleda v zemljiško knjigo. Če je tam zaznamba prepovedi, posla ne sme »odobriti«. Če je ni, ga lahko.

A kaj, ko notarje skrbijo še vsi dodatni »čeji«. Denimo, kaj, če inšpektor še ni vpisal zaznambe, pa bo kljub temu enkrat ugotovil, da nekaj ni v redu? Moti jih torej določba, da morajo preveriti gradbeno dovoljenje. In tako se očitno dodatno zavarujejo z zahtevami po uporabnem dovoljenju, ki je nadgradnja gradbenega. Dokler nimajo kakšne zavezujoče razlage, denimo, sprejete v državnem zboru, da pogodbe niso nične, razen če je zaznamba v zemljiški knjigi, bodo očitno delali, kot delajo, pravijo nepremičnarji.

Kaj pravijo notarji? Naj se zavežejo še upravne enote ...

Notarji hočejo, da ima kdo drug odgovornost preverjanja izdaje gradbenih dovoljenj, denimo upravne enote. **Ministrstvo za okolje in prostor** je sicer izrazilo stališče, da navodilo upravnim enotam, s katerim bi se te zavezale k izdaji potrdil o obstoju gradbenega dovoljenja, ni potrebno.

»Nesporno je, da notarji ne moremo preveriti, ali je za neki objekt potrebno gradbeno dovoljenje z vpogledom v potrdilo, ki bi ga izdal matični organ. Zato notarji iz načel skrbnega ravnanja in opozorilne dolžnosti stranke opozarjamo na pravne posledice iz 93. člena **gradbenega zakona**. Notarji nismo gradbeni strokovnjaki, da bi lahko kako drugače preverjali izdajo gradbenih dovoljenj, če so predpisana,« nam je pred kratkim pojasnjevala Kraljeva. Glede uporabnih dovoljenj pa zadev ne komentirajo.

Kje je največ težav?

Posli že stojijo, ljudje so živčni. Uporabnih dovoljenj ni mogoče dobiti kar tako. In čeprav bi jih, denimo, za večstanovanjske stavbe načeloma morali imeti upravniki, to ni nujno in jih velikokrat tudi nimajo, pravi Hudl Martinovičeva. Ljudje hodijo po upravnih enotah in zgodovinskih arhivih. Čakalne dobe se podaljšujejo in presegajo mesec dni, dodaja.

Prav lahko pa se zgodi, da uporabnega dovoljenja ne bodo našli. V tem primeru bi morali poklicati, denimo, projektanta, ki bi preveril vso dokumentacijo in stavbo ter dal ustrezno izjavo za pridobitev uporabnega dovoljenja, kar tudi stane.

Bodo težave s poslovnimi prostori v hišah?

Poleg tega do lani za enostanovanjske stavbe uporabno dovoljenje sploh ni bilo potrebno. Načeloma bi se moralo to upoštevati, a v praksi ni nujno vedno tako. Zadeve se zapletajo tako pri poslih s stanovanji v večstanovanjskih stavbah. Posebej, če iz hiše, ki je imela gradbeno dovoljenje za eno stanovanje, nastane večstanovanjska stavba. Tudi če sta dve (ali več) stanovanji vpisani v zemljiško knjigo.

Težave so lahko tudi pri poslovnih prostorih, **tudi če ste tega naredili v sicer stanovanjski hiši**. Če bi, denimo, imeli masažni salon v svoji hiši, kakšne druge prostore, namenjene in opremljene za posel, za vsako spremembo namembnosti potrebujete novo gradbeno dovoljenje (sicer enostavnejše kot za celo hišo) in posledično tudi uporabno dovoljenje. Torej, brez tega boste hišo težko prodali ali oddali prostore v njej prek notarskega zapisa.



Stop oddajanju nepremičnin?! Notarji noče o odobriti oddaje brez uporabnega dovoljenja!

To je absurd, dela se poslovna škoda, opozarjajo udeleženci na nepremičninskem trgu; stojijo predvsem oddaje poslovnih prostorov; bo kdo kako ukrepal ali naj tovrstni posel kar propade?

TANJA SMREKAR
tanja.smrekar@finance.si

Še en cekin v zakladnici slovenskih birokratskih neumnosti. Tako komentira zahteve iz gradbenega zakona, ki se je začel uporabljati sredi prejšnjega leta, eden od poznavalcev nepremičninskega trga. Zaradi tega zakona se tresejo notarji, ki se pretirano otepajo odgovornosti, in dajejo nemogoče zahteve ne le pri prodaji in nakupu, temveč celo pri oddaji nepremičnin. Njihove zahteve so - absurdno - celo strožje od že tako strogih zahtev, predpisanih v zakonu.

Notarji zahtevajo uporabno dovoljenje tudi, če hočete nepremičnino le oddati, in ne prodati (ali kupiti). Seveda, če želite za oddajo notarski zapis, kar je načeloma bolj varno kot brez tega (več o tem v okviru). »To je absurd absurdov - gre za oddajo, ki ne pomeni prenosa lastništva,« nepremičninarji svarijo pred nerazumni zahtevami. Poleg tega **gradbeni zakon**, čeprav zahteva veliko, tega ne v primeru prodaje, kaj šele oddaje nepremičnin od notarjev ne terja. »Zaradi vsega omenjenega stojijo nepremičninski posli,« pravi nepremičninska agentka iz družbe Firma nepremičnine Ana Hudl Martinović, ki omenjene zahteve notarjev pozna. In še: vse nepremičnine nimajo uporabnega dovoljenja. Ta se denimo za novovseljene enostanovanjske hiše zahteva šele od lani. Pri večstanovanjskih nepremičninah in poslovnih prostorih se dogaja tudi, da so dovoljenja izgubljena nekje v birokratskem aparatu.

Preverili smo, kaj zahteva **gradbeni zakon**, kaj zahtevajo notarji, kje se zatika pri oddajanju nepremičnin, pa tudi pri prodaji in pridobivanju hipotekarnih posojil.

Kje se zatika pri oddaji in prodaji nepremičnin

TEŽAVE PRI PRODAJI: Brez uporabnega dovoljenja boste svojo nepremičnino (predvsem če gre za stanovanja v večstanovanjskih stavbah in poslovne prostore) zelo težko prodali. Kupoprodajno pogodbo morajo namreč overiti notarji, po uveljavitvi novega **gradbenega zakona** pa se

dogaja, da tega ne naredijo. Vsaj ne brez zaznamka v pogodbi. »Notarji napišejo, da so stranko opozorili, da je pogodba lahko nična. Kupec potem verjetno reče - hvala lepa, takšne nepremičnine že ne bom kupil,« pravi direktor zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS Bojan Udovič. Potem so tu še banke, tudi te zahtevajo uporabno dovoljenje za odobritev hipotekarnih posojil ali pa na terenu natančno preverijo, ali denimo enostanovanjska hiša, ki nima takšnega dovoljenja (saj to do lani ni bilo zahtevano), odstopa v kakšnem gabaritu. Cenilca plačajo stranke. Slišali smo tudi že za absurde zgodbe, da je bančnik zahteval uporabno dovoljenje celo za nakup še nedokončane hiše, denimo v tretji gradbeni fazi. Uporabno dovoljenje se namreč pridobiva na koncu, pred vselitvijo. Ana Hudl Martinović pozna primer, ko je banka zavrnila odobritev hipotekarnega posojila samo zato, ker je lastnik hiše zazidal balkon, torej samo zaradi tega posega hiša ni povsem ustrezala merilom iz gradbenega dovoljenja.

TEŽAVE PRI ODDAJANJU NEPREMIČNIN: Zadeve so šle tako zelo daleč, da notarji zahtevajo uporabno dovoljenje tudi, če želite, da vam sestavijo notarski zapis za oddajo nepremičnine (nepremičnino lahko teoretično oddate tudi brez zapisa, a s tem veliko več tvegate). Torej, niti ne za prodajo. Takšne izkušnje ima tudi Ana Hudl Martinović: »Zadeve na trgu so se zelo zaostrile. Notarji zahtevajo gradbena in uporabna dovoljenja tudi za oddajo nepremičnin. Torej za posle, pri katerih sploh ne gre za prenos premoženja.« Težava bi tako lahko nastala predvsem pri oddajanju nepremičnin med poslovnimi subjekti, saj je težko verjeti, da bi denimo neka gospodarska družba oddala (ali najela) prostore brez notarskega zapisa.

Notarji zahtevajo nekaj, česar zakon sploh ne predpisuje

Sredi prejšnjega leta se je začel uporabljati novi **gradbeni zakon**, s tem pa tudi njegov 93. člen, v katerem med drugim piše, da morajo notarji pred izvajanjem nekaterih zahtev (denimo spremembe vpisov v zemljiško knjigo, promet z nepremični-

nami in zemljišči, overitve pogodb, sklenitev kreditnih poslov) preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano. Pa seveda tudi, ali je v zemljiški knjigi izdana kakšna prepoved, plomba. Če vsega navedenega ne naredijo, je lahko posel ničen. To ne nazadnje pomeni, da so lahko tudi notarji predmet tožb.

Nikjer, prav nikjer pa ne piše, da morajo zahtevati uporabno dovoljenje, a ga - sodeč po izkušnjah naših **sogovornikov** - velikokrat vseeno zahtevajo. Zakaj so bolj papeški od papeža? »Uporabno dovoljenje pomeni večjo varnost, torej to, da je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem,« poskušajo zadeve razložiti nekateri nepremičninarji. A kljub temu se jim zahteve zdijo nesorazmerno velike in neumne. Namreč, nekdo ima lahko uporabno dovoljenje, staro deset let, medtem pa je lahko že marsikaj spremenil.

Notarji se tako radi dodatno zavarujejo tudi z zapisom v pogodbah, da so stranke opozorili, da so pogodbe lahko nične. Pravijo, da 93. člen določa posebne prepovedi za nedovoljen objekt (nelegalen, neskladen objekt in nevarne gradnje). »Med prepovedi sodi tudi prepoved overitve pogodb, čeprav tega termina ne poznamo. Poznamo le overitev podpisa na pogodbi, sklepanje pravnih poslov, sklenitev zavarovalnih najemnin, zakupnin ... Notar bi torej moral preveriti obstoj pravnega dejstva prepovedi overitve pogodbe zaradi nedovoljene gradnje,« so razlagali glede prodaje nepremičnin pri Notarski zbornici Slovenije, ki ji predseduje notarka Sonja Kralj. Podobno mnenje imajo očitno tudi pri najemnih pogodbah.

Kot pravijo notarji, se ne čutijo usposobljene za preverjanje nedovoljenih gradenj. Tako so tudi že predlagali, naj se iz gradbenega zakona izbriše obveznost preverjanja gradbenega dovoljenja. Poslanci predlaganih sprememb zakona niso podprli. Torej, gordijski vozal še ni presekán. Notarji vztrajajo pri svojem, nepremičninski trg in posli pa se ustavljajo, svarijo nepremičninarji.

Udovič: Za ničnost pogodbe je potrebno kaj več, kot se bojijo notarji

Nepremičninariji ocenjujejo, da pogodbe niso kar takoj nične. Ne nazadnje - tako pravi Udovič - temu pritrjujejo tudi pojasnila okoljskega ministrstva (ta je nosilec zakonodaje). »Notarji se bojijo ničnosti pogodb. Jaz razumem določbe tako, da so lahko nične samo, če prepoved prometa z nepremičninami odredi inšpekcija,« pravi Boštjan Udovič.

Tudi na notarski zbornici pravijo, da je ministrstvo za okolje in prostor maja lani sporočilo, da pritrjujejo notarski zbornici, da mora notar pred izvedbo dejanj (denimo overitve pogodb) preveriti obstoj pravnega dejstva prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta tako, da preveri, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta.

Po logiki stvari bi to pomenilo le, da notar pogleda v zemljiško knjigo. Če je tam zaznamba prepovedi, posla ne sme »odobriti«. Če je ni, ga lahko.

A kaj, ko notarje skrbijo še vsi dodatni »čeki«. Denimo, kaj, če inšpektor še ni vpisal zaznambe, pa bo kljub temu enkrat ugotovil, da nekaj ni v redu? Moti jih torej določba, da morajo preveriti gradbeno dovoljenje. In tako se očitno dodatno zavarujejo z zahtevami po uporabi dovoljenju, ki je nadgradnja gradbenega. Dokler nimajo kakšne zavezujoče razlage, denimo sprejete v državnem zboru, da pogodbe niso nične, razen če je zaznamba v zemljiški knjigi, bodo očitno delali, kot delajo, pravijo nepremičninariji.

Kaj pravijo notarji? Naj se zavežejo še upravne enote ...

Notarji hočejo, da ima kdo drug odgovornost preverjanja izdaje gradbenih dovoljenj, denimo upravne enote. Ministrstvo za okolje in prostor je sicer izrazilo stališče, da navodilo upravnim enotam, s katerim bi se te zavezale k izdaji potrdil o obstoju gradbenega dovoljenja, ni potrebno.

»Nesporno je, da notarji ne moremo preveriti, ali je za neki objekt potrebno

gradbeno dovoljenje, z vpogledom v potrdilo, ki bi ga izdal matični organ. Zato notarji iz načel skrbnega ravnanja in opozorilne dolžnosti stranke opozarjamo na pravne posledice iz 93. člena gradbenega zakona. Notarji nismo gradbeni strokovnjaki, da bi lahko kako drugače preverjali izdajo gradbenih dovoljenj, če so predpisana,« nam je pred kratkim pojasnjevala Kraljeva. Glede uporabnih dovoljenj pa zadev ne komentirajo.

Kje je največ težav?

Posli že stojijo, ljudje so živčni. Uporabnih dovoljenj ni mogoče dobiti kar tako. In čeprav bi jih, denimo, za večstanovanjske stavbe načeloma morali imeti upravniki, to ni nujno in jih velikokrat tudi nimajo, pravi Hudl Martinovičeva. Ljudje hodijo po upravnih enotah in zgodovinskih arhivih. Čakalne dobe se podaljšujejo in presegajo mesec dni, dodaja.

Prav lahko pa se zgodi, da uporabnega dovoljenja ne bodo našli. V tem primeru bi morali poklicati denimo projektanta, ki bi preveril vso dokumentacijo in stavbo ter dal ustrezno izjavo za pridobitev uporabnega dovoljenja, kar seveda tudi stane.

Bodo težave s poslovnimi prostori v hišah?

Poleg tega do lani za enostanovanjske stavbe uporabno dovoljenje sploh ni bilo potrebno. Načeloma bi se moralo to upoštevati, a v praksi ni nujno vedno tako. Zadeve se zapletajo tudi pri poslih s stanovanji v večstanovanjskih stavbah. Posebej, če iz hiše, ki je imela gradbeno dovoljenje za eno stanovanje, nastane večstanovanjska stavba. Tudi če sta dve (ali več) stanovanji vpisani v zemljiško knjigo.

Težave so prav tako lahko pri poslovnih prostorih, tudi če ste tega naredili v sicer stanovanjski hiši. Če bi, denimo, imeli masažni salon v svoji hiši, kakšne druge prostore, namenjene in opremljene za posel, za vsako spremembo namembnosti potrebujete novo gradbeno dovoljenje (sicer enostavnejše kot za celo hišo) in posledično tudi uporabno dovoljenje. Torej, brez tega boste hišo težko prodali ali oddali prostore v njej prek notarskega zapisa.

Zakaj je dobro oddajati prek notarskega zapisa?

■ Nepremičnino lahko oddate tudi brez notarskega zapisa. Edina obveznost je, da imate najemno pogodbo in plačujete davke. A notarski zapis pomeni večjo varnost. Če najemnik ne plačuje najemnine, so obveznosti neposredno izvršljive. Tako se mu lahko brez kakšne tožbe usedete na račun. Res pa je, da je za deložacijo potrebno kaj več. Torej - tožbe.

Kaj pa, če gre za poslovne prostore in za oddajanje nepremičnin med poslovnimi subjekti oziroma od poslovnih subjektov? Takrat so notarski zapisi - v praksi - nujni. Lastniki podjetja direktorju verjetno ne bi dovolili oddaje nepremičnin brez notarskega zapisa. Oziroma bi mu, če bi se pri najemninah kaj zataknilo, očitali malomarnost.

93. člen gradbenega zakona

...
(5) Upravljalci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom tega zakona (vpis zaznambe inšpekcijskega ukrepa in možnost izbrisa, op. a.).
(6) Prepovedi iz prvega odstavka (denimo promet z nepremičninami ali vpis sprememb v zemljiško knjigo, op. a.) tega člena ne veljajo, če so dejanja potrebna zaradi izvršitve izrečenih inšpekcijskih ukrepov ali pridobitve dovoljenj in drugih predpisanih dejanj po tem zakonu.





Investicije v gradbeništvo se povečujejo, a še vedno niso na predkrizni ravni

NICOLAS VANEK
nicolas.vanek@finance.si

Vrednost gradbenih del v Sloveniji narašča. To ugotovitev lahko razberemo iz podatkov, ki so jih objavili na statističnem uradu. Po najnovejših podatkih je bila vrednost gradbenih del za 4,5 odstotka višja kot mesec prej in za kar 18,9 odstotka višja kot novembra 2017. Ko primerjamo podatke bolj dolgoročno, lahko opazimo, da se vrednost gradbenih del zvišuje. Vlaganja v infrastrukturo sicer še niso na rav-

ni leta 2008, gre pa za pozitiven trend.

Veliko več vlaganja v gradbene inženirske objekte

Od novembra 2017 do novembra 2018 je bila vrednost gradbenih del višja za pet odstotkov, medtem ko so se vlaganja v gradbenih inženirskih objektih (ceste, železnice, mostovi ...) povečala za kar 25,2 odstotka. »Razlog za razmeroma veliko letno rast vrednosti opravljenih gradbenih del so bile

predvsem ugodne vremenske razmere, ki so omogočale opravljanje del v tem mesecu,« so sporočili s statističnega urada.

Vrednost v novembru 2018 opravljenih gradbenih del je bila za 29,4 odstotka višja od povprečja za leto 2015. Pri stavbah se je vrednost gradbenih del zvišala za 54,7 odstotka, vrednost teh del na gradbenih inženirskih objektih pa za 20,6 odstotka.

Kako bo z vlaganjem v infrastrukturo v prihodnje, je težko napovedati. Pri gradbenih inženirskih objektih

bo vse odvisno od države in lokalnih oblasti, saj so ti pri teh objektih glavni investitor. Pri stavbah pa so najpomembnejše razmere v gospodarstvu. Skoraj vse gospodarske institucije Sloveniji in njenim najpomembnejšim trgovskim partnericam napovedujejo upočasnitev gospodarske rasti. Ob morebitni gospodarski stagnaciji bi bile posledice za nepremičninski trg negativne.

Goodyear do gradbenega dovoljenja v štirih mesecih, koliko bo potreboval Pečečnik?

Kranjski Goodyear je kot prvi po novem integralnem postopku obe dovoljenji za 94-milijonsko naložbo dobil v pičlih štirih mesecih. Tudi Jože Pečečnik si obeta, da bo do dovoljenj za svoj projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Pa bo res?



Jože Pečečnik si obeta, da bo do gradbenega dovoljenja za projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Povsem gladko najbrž tudi tokrat ne bo šlo ... (Foto: Luka Cjuha)

Marjeta Kralj

15. januar 2019

15. januar 2019 9:00

Prvi
rezultati

nove gradbene in prostorske zakonodaje, ki jo je državni zbor sprejel oktobra 2017, uporabljati pa smo jo začeli junija lani, so po ocenah ministrstva za okolje in prostor že tu. Kranjski Goodyear je gradbeno dovoljenje za 94-milijonsko naložbo v širitev proizvodnje po novem integralnem postopku pridobil v pičlih štirih mesecih. S tem je dobil zeleno luč za povečanje proizvodnih zmogljivosti za približno četrtno, kar pomeni do 1,8 milijona dodatnih pnevmatik na leto in okoli 160 novih delovnih mest.

Tudi **Jože Pečečnik** si obeta, da bo po desetletju neuspešnih prizadevanj do gradbenega dovoljenja za projekt na območju Plečnikovega stadiona po novi zakonodaji prišel hitreje. Poslovneža so po njegovih besedah k uporabi integralnega postopka poleg sodelavcev spodbudili tudi na gospodarskem ministrstvu ter na ministrstvu za okolje in prostor, kjer pa se vendarle zavedajo, da vsi investitorji do zelenih papirjev ne bodo prišli tako hitro kot Goodyear.

To podjetje je prvo, ki je gradbeno dovoljenje dobilo po novem postopku, v katerem je država združila presojo vplivov na okolje in izdajo gradbenega dovoljenja, pristojnost za vodenje poenotenega procesa pa z agencije za okolje (Arso) prenesla na okoljsko ministrstvo. V tem procesu ne prihaja več do podvajanja dokumentacije in postopkov: seznanjanje strank in zainteresirane javnosti je poenoteno, ministrstvo izvede eno javno obravnavo in izda eno samo odločbo, zoper katero ni več mogoča pritožba na okoljsko ministrstvo kot drugostopenjski organ. Mogoča je samo še tožba na upravnem sodišču.

Po novem uradni roki celo daljši

Krčenje administracije pa ni bistveni razlog, da je Goodyear do gradbenega dovoljenja prišel zgolj v nekaj mesecih. Tudi na okoljskem ministrstvu priznavajo, da primer kranjskega gumarja ni tipičen. Pritožila se ni niti ena stranka, prav tako se v postopek niso vključili zunanji udeleženci. Na tako gladek potek Pečečnik po napovedih civilne pobude za ohranitev Plečnikovega stadiona tudi v prihodnje ne more računati.

Da postopke običajno najbolj zavlečejo prav vloge, zahteve in pritožbe (potencialnih) strank v postopku, so na agenciji za okolje opozorili že večkrat. Rok za izdajo okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja po stari zakonodaji znaša šest mesecev, nič neobičajnega pa ni, če zgolj o okoljevarstvenem soglasju Arso – med drugim tudi zaradi nepopolnih vlog in kadrovske podhranjenosti agencije – odloča več kot leto dni. Gradbeno dovoljenje nato na podlagi pridobljenega okoljevarstvenega soglasja praviloma prej kot v dveh mesecih izda upravna enota.

Po novi zakonodaji se rok za izdajo integralnega okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja uradno celo podaljšuje, in sicer na sedem mesecev.

»Kako bo v resnici, je težko reči,« pravijo na **Inženirski zbornici Slovenije**. »Arso ima dolge vrste, veliko vlog in premalo zaposlenih, na okoljskem ministrstvu pa vlog v tem trenutku še nimajo veliko. Poleg tega so prav zaradi dodatnega dela že na začetku poskrbeli za kadrovske okrepitve,« so pojasnili na zbornici. V isti sapi so ocenili, da bo čez čas, ko bo vse vloge obravnavalo samo še ministrstvo, tudi to najverjetneje pokleknilo pod obremenitvami in postalo enako počasno, kot je zdaj Arso.

Dolgoročni učinki le od ukinitve možnosti za pritožbo

Edini pomembnejši prispevek nove zakonodaje k skrajšanju dolgotrajnih poti investorjev do gradbenega dovoljenja tako na **inženirski zbornici** vidijo v ukinitvi možnosti pritožbe na okoljsko ministrstvo kot drugostopenjski organ. To možnost imajo stranski udeleženci po stari zakonodaji tako v procesu izdaje okoljevarstvenega soglasja kot v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Po novem integralnem postopku se lahko pritožijo le še na upravno sodišče.

Pečečnik pričakuje, da ga bo integralni postopek zaščitil prav pred izrabljanjem pravnih sredstev, kar očita civilni pobudi za ohranitev Plečnikovega stadiona, ki poskuša na vse načine zavarovati Plečnikovo dediščino pred po njihovem okoljsko in spomeniško nesprejemljivimi Pečečnikovimi načrti. »Pri integralnem postopku se spreminja vloga stranskih udeležencev. Ta postopek omogoča organiziran in korekten pristop stranskih udeležencev, ne omogoča pa neskončnega nagajanja,« je poslovnež za *Dnevnik* že pojasnil, zakaj je ustavil postopek izdaje okoljevarstvenega soglasja na Arso in takoj nato zaprosil za izdajo gradbenega dovoljenja po integralnem postopku.

Nova **gradbena zakonodaja**



15. JANUAR, 2019

Na področju nove **gradbene zakonodaje** so bili lani sprejeti trije ključni zakoni. Uporabljati so se začeli 1. junija. Negotovost investorjev, kaj bo to pomenilo v praksi, je botrovala velikemu številu vlog, s katerimi so investitorji upravno enoto zasuli že pred 1. junijem. Samo v maju so na UE Velenje prejeli toliko vlog, kot jih običajno sprejmejo v petih mesecih. Zaradi tega so bili roki reševanja zadev nekoliko daljši, stanje pa so že pred koncem leta uspeli normalizirati. Poleg velikega števila novih vlog pa je delo na tem področju zaznamovalo tudi veliko pojasnjevanj, pogovorov in usklajevanj s številnimi deležniki, ki sodelujejo v procesu dovoljevanja posegov v prostor.