

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE, za obdobje 25. 2. 2019

Število objav: 5

Internet: 2

Tisk: 3

Spremljane teme:

Inženirska dejavnost, ...: 0

Inženirska zbornica ...: 0

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: 0

Evidenca stavbnih zemljišč: 0

200 let ... Slovenskem: 0

Internet	Naslov	Delo o črnih gradnjah (25. 2.)		
Zaporedna št. 1	Medij; Doseg	Sta.si; 520.000, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Pregled tiska; 24. 2. 2019		
Stran v zbirki: 3	Avtor	STA		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...je bil na primer predlani nezakonit skoraj vsak tretji pregledani objekt. Zato je po svoje razumljivo, da je zakonodajalec izkoristil priložnost in v gradbeni zakon , ob bok poglavju o legalizaciji črnih gradenj, pritaknil varovalko, ki jo sproži na primer prodaja. Ker ni bil dovolj določen, je zanetil nejevoljo med...			

Tisk	Naslov	Gradbeni zakon stresel nepremičninski trg		
Zaporedna št. 2	Medij; Doseg	Delo; 141.000, Slovenija	Stran: 1	Površina: 534 cm ²
	Rubrika, Datum	Naslovna stran; 25. 2. 2019		
Stran v zbirki: 4	Avtor	Božena Križnik		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	... Gradbeni zakon stresel nepremičninski trg Sporni 93. člen Skrajno previdni udeleženci v poslu iščejo prvine nelegalnosti v vsakem nadstrešku Nepremičninski trg si je...			

Tisk	Naslov	Gradbeni zakon povzroča glavobol prodajalcem nepremičnin		
Zaporedna št. 3	Medij; Doseg	Delo; 141.000, Slovenija	Stran: 4	Površina: 970 cm ²
	Rubrika, Datum	Aktualno; 25. 2. 2019		
Stran v zbirki: 6	Avtor	Božena Križnik		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	... Gradbeni zakon povzroča glavobol prodajalcem nepremičnin Trg nepremičnin Razvpiti 93. člen, ki naj bi pospešil legalizacijo črnih gradenj, zavlačuje postopke in odvrča...			

Tisk	Naslov	Vprašanja pri trgovanju z nepremičninami		
Zaporedna št. 4	Medij; Doseg	Delo; 141.000, Slovenija	Stran: 4	Površina: 522 cm ²
	Rubrika, Datum	Aktualno; 25. 2. 2019		
Stran v zbirki: 8	Avtor	Božena Križnik		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...Vprašanja pri trgovanju z nepremičninami Ministrstvo Za ovire ni kriv le gradbeni zakon , kažejo se tudi pozitivni učinki - Zavest o nujni legalizaciji Pojasnila v zvezi z gradbenim zakonom in njegovimi posledicami za trgovanje z nepremičninami smo poiskali na ministrstvu za okolje in prostor. Božena...			

Internet	Naslov	Za mehanična popravila motornih vozil ne potrebujete le primerne delavnice, ampak tudi		
Zaporedna št. 5	Medij; Doseg	Data.si; , Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 24. 2. 2019		
Stran v zbirki: 10	Avtor	Unknown		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...prostora, je za opravljanje dejavnosti mehaničnih popravil motornih vozil potrebno imeti primerno urejen prostor, torej delavnico, primerno urejeno glede na gradbeno zakonodajo . Urejeno mora imeti gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje, ki se urejata na Občini ali Upravni enoti, ter okoljevarstveno dovoljenje. Slednjega izdaja...			

Delo o črnih gradnjah (25. 2.)

Božena Križnik v komentarju Sam svoj mojster piše o tem, da obisk gradbene inšpekcije mnogo sanj mladih družin o novem stanovanju sesuje v prah: kupci izvedo, da so kupili mačka v žaklju, saj gradbeno dovoljenje pogosto ne ustreza dejanskemu stanju. Kot pravi, smo Slovenci znani kot ljubiteljski samograditelji.

"Iz inšpekcijskih poročil izhaja, da je bil na primer predlani nezakonit skoraj vsak tretji pregledani objekt. Zato je po svoje razumljivo, da je zakonodajalec izkoristil priložnost in v **gradbeni zakon**, ob bok poglavju o legalizaciji črnih gradenj, pritaknil varovalko, ki jo sproži na primer prodaja. Ker ni bil dovolj določen, je zanetil nejevoljo med izvrševalci določil, in to bo moral prej ali slej popraviti. Nauk pa velja predvsem kupcem in prodajalcem. Naj zakon terja karkoli, vsak kupec mora pred sklenitvijo posla natančno preveriti ugledano nepremičnino. Po možnosti naj za to pooblasti ustreznega strokovnjaka ali nepremičninsko agencijo. Bistveno je, da izve, kaj kupuje, in če je to morda (malo ali zelo) črna gradnja, naj se pozanima, kako, če sploh, jo je mogoče legalizirati. Odločitev o nakupu je nato njegova, z vsemi posledicami vred."



Gradbeni zakon stresel nepremičninski trg

Sporni 93. člen

Skrajno previdni udeleženci v poslu iščejo prvine nelegalnosti v vsakem nadstrešku

Nepremičninski trg si je komaj dobro opomogel po dolgotrajnem kriznem mrtvilu, že ga je zadela nova nepričakovana nadloga – **gradbeni zakon**, natančneje njegov 93. člen. Odkar je v uporabi, od lanskega junija, mu je uspelo močno ohromiti transakcije z nepremičninami, saj prepoveduje prodajo, oddajo, zastavo, vknjižbo itd. neskladnih in nedovoljenih objektov.

BOŽENA KRIŽNIK

Blokada prometa sicer ni bila zakonodajalčev namen. Pogoje je

zaostрил, da bi spodbudil lastnike objektov, ki kakorkoli štrlijo iz projektnih gabaritov ali sploh nimajo vseh zahtevanih dokumentov, da črne gradnje čim prej legalizirajo. Zapleti nastajajo, ker si vsak, ki sodeluje v poslu, določilo razlaga po svoje. Skrajno previdni iščejo prvine nelegalnosti v vsakem nadstrešku (ker se bojijo naknadne ničnosti pogodbe), zato iščejo tudi uporabna dovoljenja (ki jih zakon izrecno ne zahteva, zahtevajo jih kreditodajalci), z zahtevki zasipajo lokalne uradnike, podaljšujejo postopke in odganjajo kupce.

Iz pogovorov z vsemi deležniki razberemo, da situacija pač ni črno-bela. Člen ni prišel v zakon pomotoma, ampak da bi preprečil ekscese, ki si jih privoščijo nekateri investitorji, prav tako je bil namen zaščititi kupce in, logično, znebiti se črnih gradenj. A da bi to storili brez lomastenja po trgu, je potrebna zadostna doza zdrave pameti. Pojasnila ministrstva, ki hoče nejasnosti odpraviti z novelo zakona, na srečo niso čisto imuna zanj.

STRAN 4



Ali gradnja ustreza gradbeni dokumentaciji, mora ob nakupu objekta preveriti kupec oziroma nepremičninski posredniki. FOTO BLAŽ SAMEC



Gradbeni zakon povzroča glavobol prodajalcem **nepremičnin**

Trg nepremičnin Razvpiti 93. člen, ki naj bi pospešil legalizacijo črnih gradenj, zavlačuje postopke in odvrta kupce – Bolj bi morali poslušati zdravo pamet

Snežna kepa, ki jo je na nepremičninskem trgu povzročil gradbeni zakon, se še kar vali in raste. Z njo pa nezadovoljstvo lastnikov nepremičnin, nestrpnih kupcev, nepremičninskih posrednikov, občinskih uradnikov, notarjev, bankirjev. Zakaj? Ker 93. člen gradbenega zakona prepoveduje prodajo, oddajo, zastavo, vknjižbo ... neskladnih in nedovoljenih objektov. Takih, vsaj potencialno, pa je menda večina v deželi pod Alpami.

BOŽENA KRIŽNIK

Prvi, ki trči ob 93. člen gradbenega zakona, je nepremičninski posrednik. Stranko opozori na spremenjena pravila igre, na to, da bo nemara zbiranje za sklenitev posla potrebne dokumentacije zahtevnejše.

Zaplete pa se, pojasnjuje direktor zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS Boštjan Udovič, ker si omenjeni zakonski člen vsak deležnik razlaga drugače. Zakonodajalec je s prepovedjo pravnega prometa z neskladnimi in nedovoljenimi objekti očitno hotel spodbuditi lastnike črnih gradenj k čimprejšnji legalizaciji. Najbrž ni pričakoval, da bo tako grobo posegel na nepremičninski trg. Številni posli so obtičali, ker najbolj previdni udeleženci določilo berejo tako, kot da prepoveduje promet z vsemi, tudi potencialno nelegalnimi nepremičninami. Torej, ne samo s tistimi, ki so jih za nelegalne z odločbo spoznali gradbeni inšpektorji in zaznambo vnesli v zemljiško knjigo, ampak tudi vse, za katere bi se to lahko ugotovilo nekoč v prihodnosti.

Zato preverjajo dejansko stanje (s tem pa strašijo in odganjajo kupce). Zlasti banke pri odločanju o odobritvi hipotekarnega kredita kot dokazilo, da je z nepremičnino vse in redu (da ne bo inšpektor čez pet let ugotovil, da je stavbo treba porušiti), zahtevajo uporabno dovoljenje. No, resnici na ljubo ne prav vse; pri nekaterih zadošča gradbeno dovoljenje, posebej ko gre za stanovanjske bloke v večjih naseljih. Sicer pa je bančna praksa različna, odvisna od njihove poslovne politike. Nekaterne postopke

zapletajo (njihovi ocenjevalci na terenu presojujejo o legalnosti gradnje), druge so bolj pragmatične. Zahteve po poenotenju bančnega ravnanja niso realne, saj gre pretežno za zasebne institucije, pri katerih je odnos do komitentov – v zakonskih okvirih seveda – lahko konkurenčna prednost.

Detektivsko delo

Večina lastnikov nepremičnin ne razpolaga z gradbenim in uporabnim dovoljenjem. V večstanovanjskih stavbah dokumentacijo običajno hrani upravnik, če je nima, pa se prodajalec lahko obrne na upravno enoto in zaprosi za kopijo dovoljenj. Kot je povedal načelnik postojske upravne enote Marko Baša, se je število rednih vlog za gradbeno oziroma uporabno dovoljenje pri njih lani povečalo za desetino, zgolj za uporabno pa kar za 47 odstotkov, »kar bi se dalo opraviti v zakonskih rokih« – če ne bi stranke zasule upravnih enot z zahtevami za izdajo kopij starih gradbenih in uporabnih dovoljenj.

Teh je po uveljavitvi gradbenega zakona nekajkrat več kot v preteklosti. »Zaplete povzročajo pomanjkljivi podatki, navedeni v zahtevi, predvsem za objekte, zgrajene pred letom 1990, ko so bile evidence ročne. Da najdemo spis, potrebujemo točno letnico izdaje dovoljenja in točen naziv investitorja. In še potem imamo lahko težave z identifikacijo dovoljenja, če je v spisu več objektov in več dovoljenj,« pojasnjuje Baša.

Tako se na kopijo dokumenta lahko čaka tudi po več mesecev, pri čemer so nekatere enote bistveno hitrejše in bolj urejene od drugih. Rok pa se lahko krepko raztegne, če se ugotovi, da je treba objekt še legalizirati (če je sploh mogoče). Kupci se pogosto umaknejo.

Na vasi skoraj ni skladnih

Še bistveno težje kot za večstanovanjske stavbe je pridobiti uporabno dovoljenje za enostanovanjske (za katere v preteklosti v posameznih obdobjih sploh ni bilo potrebno). Nepremičninska posrednica Vesna Levstek iz Nepremičnin Plus opaža: »V navadi

slovenskega lastnika je, da na svojem delu po svoje. Po mojih izkušnjah je med starejšimi enostanovanjskimi objekti komaj kakšen – morda do 15 odstotkov –, ki je bil zgrajen popolnoma po projektu iz gradbenega dovoljenja in ki v zadnjih 50 letih ni doživel nobene tlorisne posodobitve, dodatne odprtine, terase, frčade, prizidane garaže, stopnišča, dvignjene strehe, obrnjenega vhoda, izdelanega poslovnega prostora v kleti ... Če želimo dobiti uporabno dovoljenje, je vse to treba legalizirati, za objekte, zgrajene pred letom 1968, pa dokazati z aeroposnetki, fotografijami, pričami ..., kar stane in traja.«

In četudi nepremičnina ima uporabno dovoljenje, to še ni jamstvo, da je stavba povsem nesporna. »Razumem banke, kupce in posrednike, ki bi radi zagotovilo, da je nepremičnina skladna, legalna, urejena, 'zdrava', saj bodo z njo dihal naslednjih nekaj let ali desetletij, ob tem pa tvegali večjo vsoto denarja. Ampak staro gradbeno ali uporabno dovoljenje tega ne jamči!« poudarja Levstкова. Trditev podkrepi s primerom: investitor je takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja za tristanovanjski objekt tega spremenil v šest stanovanj in vsa takoj prodal – kot etažirane posamezne dele, vpisane v zemljiško knjigo, nekaterim kupcem celo s kreditom. Kasneje je objekt dobil inšpekcijsko odločbo in prepoved razpolaganja.

Prav enodružinske hiše, ki so jih lastniki množično predelovali v večstanovanjske, na območjih, kjer prostorski načrti take gradnje ne dovoljujejo, so poseben problem. Legalizacija bo zahtevala še več časa, saj bo treba predlagati spremembo prostorskega načrta. Udovič pa v tem vidi potencialno korist, enega od možnih načinov reševanja stanovanjskega vprašanja. »Če so velike hiše prazne in omogočajo predelavo v več stanovanj, bi z olajšano legalizacijo, s spremembo prostorskih načrtov, lahko pridobili nove stanovanjske enote. Seveda tam, kjer infrastruktura to omogoča, torej na podeželju, manj verjetno pa v večjih

strnjenih naseljih.«

Prisluhnimo zdravi pameti

Notarji na problematiko **gradbenega zakona** opozarjajo že od konca leta 2017. Predsednica notarske zbornice Sonja Kralj se strinja: Zakon ne jamči, da bo pravni promet potekal samo z nepremičninami, ki so skladne z vsemi dovoljenji. Zakonske rešitve so po njenem neustrezne, saj pod grožnjo denarnih kazni nalagajo preverjanje poklicem in službam, ki za to niso ne pristojni ne usposobljeni. »Zakaj bi moral notar preveriti, ali je bilo za objekt izdano gradbeno dovoljenje, če prepovedi niso bile odrejene z odločbo in zato sploh ne obstajajo?«

Stališče notarske zbornice je (resorno ministrstvo pa mu je pritrdilo), da mora notar pred se-

stavo ali overitvijo listine oziroma podpisa ugotoviti, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje. To stori z vpogledom v zemljiško knjigo. V prostorskem informacijskem sistemu preveri gradbeno dovoljenje, ni pa se mu treba ukvarjati z iskanjem uporabnega dovoljenja.

Boštjan Udovič se strinja, da je pravno stanje nepremičnin treba sanirati, osebno pa ne vidi ovir za prodajo neskladnih zgradb, s tem, da bi morala biti s tem seznanjena tako prodajalec kot kupec, prav tako bi moralo biti to jasno navedeno v kupoprodajni pogodbi. Kupec bi s tem prevzel tudi odgovornost in tveganje za legalizacijo stavbe. Zato pa bi bila cena nepremičnine nižja. Če nekdo kupi črno gradnjo, da jo bo legaliziral, prid-

bil dovoljenje ali celo podrli, bo zanj pač plačal manj. Vsekakor, se strinjajo vsi sogovorniki, bi morali bolj poslušati zdravo pamet.

Triindevetdeseti člen gradbenega zakona si vsak deležnik razlaga drugače.

Večina lastnikov nepremičnin ne razpolaga z gradbenim in uporabnim dovoljenjem.

Zaplete povzročajo predvsem pomanjkljivi podatki.

Notarji na problematiko opozarjajo od konca leta 2017.



Zakonodajalec je s prepovedjo prometa z neskladnimi in nedovoljenimi objekti hotel spodbuditi lastnike črnih gradenj k čimprejšnji legalizaciji, a je tudi grobo posegel na nepremičninski trg.
FOTO BLAŽ SAMEC



Vprašanja pri trgovanju z nepremičninami

Ministrstvo Za ovire ni kriv le **gradbeni zakon**,

kažejo se tudi pozitivni učinki – Zavest o nujni legalizaciji

Pojasnila v zvezi z **gradbenim zakonom** in njegovimi posledicami za trgovanje z nepremičninami smo poiskali na ministrstvu za okolje in prostor.

BOŽENA KRIŽNIK

■ **Kaj je bil pravzaprav namen 93. člena gradbenega zakona: prepovedati promet z vsemi neskladnimi in nedovoljenimi objekti ali samo s tistimi z inšpekcijsko odločbo?**

Namen je bil čim bolj otežiti razpolaganje in ravnanje z nedovoljenimi objekti in čim bolj preprečevati nedovoljene gradnje. Tovrstni ukrepi so se v preteklosti (ob podobni določbi v zakonu) izkazali za zelo učinkovite. Zakonska določba se nanaša na vse nedovoljene gradnje, ne glede na to, ali je bil zanje izrečen inšpekcijski ukrep.

■ **Kaj pa prepovedi iz prvega odstavka tega člena in pravne posledice, denimo ničnost?**

Prepovedi veljajo le za nedovoljen objekt in neskladno uporabo objekta. To dvoje pa sta pravni dejstvi, ki se lahko ugotovita samo na način in po postopku, ki ga vodi inšpektor. Torej te prepovedi veljajo le za tiste objekte, za katere je njihovo nedovoljenost oziroma neskladno uporabo ugotovil pristojni inšpektor in je to vpisano v zemljiški knjigi. Tudi ničnost velja le za akte in posle, ki so v nasprotju s prvim odstavkom. Prav tako gradbeni inšpektor odredi odklop objekta le na podlagi odločbe o nelegalnosti.

■ **Kdo je dolžan preveriti v praksi, ali gradnja ustreza gradbeni dokumentaciji?**

Ali gradnja ustreza gradbeni dokumentaciji, je dolžan preverjati gradbeni inšpektor, ob prodaji objektov pa je to naloga nepremičninskih posrednikov. Če gre posel mimo njih, neposredno, se pričakuje, da bo kupec te okoliščine preveril sam.

■ **Ali je posrednik usposobljen**

za to in kaj mora storiti, če ugotovi neskladje z dokumentacijo (hiša ima na primer v naravi frčado, ki je v gradbenem dovoljenju ni)?

Po določbah zakona o nepremičninskem posredovanju mora nepremičninska družba pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, v vsakem primeru preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine (tudi z vpogledom v zemljiško knjigo, dokumentacijo, preveriti stanje v naravi) in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.

■ **Kaj če posrednik tega ne stori?**

Po zakonu odgovarja za škodo, ki je nastala naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake, za katero je posrednik vedel ali bi jo lahko s skrbnim preverjanjem nepremičnine ugotovil. Dolžnost posrednika je torej skrbno preverjanje stanja nepremičnine, za kar po našem mnenju zgolj vpogled v zemljiško knjigo in obstoj gradbenega dovoljenja nista dovolj.

■ **Večina poslov na nepremičninskem trgu – po ocenah kar okoli dve tretjini – poteka neposredno, mimo nepremičninskih agencij. Pravite, da se tedaj od kupca pričakuje, da bo preveril stanje. In če ga ne?**

Od kupca se predvsem pričakuje, da bo pazljiv in razumen pri kupovanju nepremičnine in da bo za to najel ustreznega strokovnjaka. Praviloma gre pri takih nakupih za velike naložbe in življenjske prihranke. Seveda, če ne ravna tako, sam nosi morebitne posledice. Taka pogodba ni nična, če prepoved prometa ni vpisana v zemljiški knjigi.

■ **Kakšni sta v tem primeru vloga in odgovornost notarja?**

Notar mora preveriti, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe

objekta. Notarski zbornici smo poslali tudi priporočilo, da notarji pred izvedbo posameznih dejanj, za katera so pristojni, vpogledajo v javno dostopni prostorski informacijski sistem, v katerem so podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih s pravnomočnostjo po 1. juniju 2015 in tudi podatki o odločbah v zvezi z legalizacijo, ki jih v prehodnih določbah omogoča **gradbeni zakon**. Če podatka o tem v omenjeni bazi podatkov ni, smo priporočili, da stranke zaradi večje pravne varnosti opozorijo na možnost neobstoja gradbenega dovoljenja oziroma na možnost pravne napake, ki lahko vpliva na veljavnost pravnega posla.

■ **Kako pa je z odgovornostjo in sankcijami za prodajalca nedovoljene gradnje?**

Gre za morebitno odškodninsko odgovornost, ki jo lahko ugotovi sodišče.

■ **Kaj naj stori kupec, ki bodisi sam ali s pomočjo posrednika ugotovi, da je objekt neskladen ali nelegalen, vendar nima inšpekcijske odločbe? Ali lahko opravi nakup, recimo po nižji ceni, ker bo potem on izpeljal legalizacijo, ali mu notar lahko overi pogodbo? Ali naj čaka, da prodajalec objekt legalizira?**

To je stvar odločitve kupca. Svetujemo pa, da najprej preveri, ali je legalizacija sploh mogoča, in če je, kakšne stroške in časovni okvir lahko pričakuje, ter se na podlagi tega odloča o nakupu.

■ **Ste, ko ste pisali zakon, pričakovali tolikšen zastoj nepremičninskega prometa?**

Določba ni imela namena onemogočiti pravnih prometov in blokade nismo pričakovali. Kot nam je znano, največje zastoje povzročajo zahteve nekaterih bank (in nekaterih notarjev), da pri pravnem poslu hočejo uporabno dovoljenje za objekt, ki je predmet posla. **Gradbeni zakon** tega ne zahteva. Pridobitev dokaza, da je bilo izdano uporabno dovoljenje, pa je dolgotrajna zaradi

starosti objekta in velikega števila vlog, zlasti če upoštevamo, da je zaradi določb **gradbenega zakona** vloženo tudi ogromno zahtev za legalizacijo.

■ Koliko slovenskih nepremičnin po vaši oceni sploh ima uporabno dovoljenje? Verjetno več stanovanjskih blokov in skoraj nič enodružinskih hiš? V preteklosti uporabno dovoljenje ni bilo predpisano vedno in za vse.

Števila objektov, ki naj bi se uporabljali brez uporabnega dovoljenja, ne moremo oceniti. Do oktobra 1996 so bila uporabna dovoljenja predpisana za vse objekte, vendar uporaba objektov brez uporabnega dovoljenja ni bila sankcionirana. Zakon o graditvi objektov je nato omogočal izdajo uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe na zelo preprost način (brez tehničnega pregleda, zgolj na podlagi izjave projektanta in nadzornika), po letu 2012 in do začetka uporabe **gradbenega zakona** sredi lanskega leta pa

uporabno dovoljenje za enostanovanjske stavbe ni bilo potrebno.

■ Kaj svetujete lastnikom nepremičnin in drugim vpletenim v proces prodaje, če naletijo na to oviro?

Svetujemo jim, da s pomočjo strokovnjaka preverijo, ali ima objekt potrebna dovoljenja in ali je zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem, vsaj v bistvenih elementih, kot so namembnost, gabariti, lega. Pri tem naj pojasnimo, da **gradbeni zakon** omogoča kar nekaj oblik legalizacije, nekatere pod zelo blagimi pogoji. Prav tako so mogoča tako imenovana manjša odstopanja od izdanega gradbenega dovoljenja (minimalna, v zakonu točno določena), ki dovoljujejo izdajo uporabnega dovoljenja.

■ Ali glede na razmere na trgu menite, da je gradbeni zakon postavil previsoke standarde? Ali cilj upravičuje sredstvo?

Glede na to, da razmere na trgu niso samo posledica določb **gradbenega zakona**, menimo, da ti standardi niso previsoko postavljeni. Poleg tega strokovna javnost opaža, da se je bistveno izboljšala kultura zavedanja o nujnosti legalnosti objektov, navsezadnje tudi zaradi možnosti prodaje. Že s tem je eden od ciljev nove zakonodaje dosežen.

■ V pripravi so spremembe gradbenega zakona. Kako nameravate spremeniti določila, ki se nanašajo na pogojevanje prodaje, oddaje, zastave oziroma vknjižbe nepremičnine? Kaj so predlagali deležniki?

Da, spremembe **gradbene zakonodaje** so v pripravi, vendar o rešitvah še ni mogoče govoriti. Predlogi deležnikov so zelo različni in med seboj diametralno nasprotni, od tega, da bi še zaostriili pogoje (izrecno napisali, da je pogoj za prodajo uporabno dovoljenje), do popolne sprostitev prometa tudi za nelegalne gradnje.

Za mehanična popravila motornih vozil ne potrebujete le primerne delavnice, ampak tudi...

[Data D.O.O.](#)
[24 Feb 2019](#)
[0 Komentarjev](#)

Ko se ponudi primerna lokacija za odprtje delavnice za mehanična popravila motornih vozil, se marsikateremu posamezniku s podjetniško žilico, začnejo obračati kolesca za izpeljavo posla. Vendar mora biti pri tem podjetnik pozoren, saj mora v svoj načrt vključiti še podrobnosti in izpolniti v tem sestavku navedene pogoje.

[Izračun dohodnine – olajšava za otroke](#)

Mehanična popravila motornih vozil – katero dejavnost registrirati?

Ustanavljate s.p. ali d.o.o.? Pri nas je to enostavno - rezervirajte si termin na 01 600 1530



Rok Gros, Data

Za opravljanje dejavnosti morate imeti registrirano primerno pravno-organizacijsko obliko, kot tudi pri podjetju primerno [registrirano dejavnost](#) – »Vzdrževanje in popravila motornih vozil« (SKD 45.200). Le ob primerno registrirani dejavnosti, lahko podjetje za opravljeno dejavnost [izda račun](#). Drugače je podjetnik v prekršku.

Mehanična popravila motornih vozil je obrtna dejavnost... in zahteva se:

Mehanična popravila motornih vozil zahteva [obratno dovoljenje](#). Tega si uredite na Obrtno-podjetniški Zbornici Slovenije. Za pridobitev obrtnega dovoljenja morate izpolnjevati pogoje glede izobrazbe ali imeti ustrezne delovne izkušnje.

Izobrazba nosilca te obrtne dejavnosti mora biti vsaj srednja poklicna izobrazba ustrezne smeri. Tako morate biti po izobrazbi vsaj avto-serviser ali vsaj mehanik kmetijskih in delovnih strojev.

Za mehanična popravila motornih vozil se za ustrezne delovne izkušnje štejejo:

- šest zaporednih let opravljala dejavnost s seznama obrtne dejavnosti kot samozaposlena oseba ali poslovodni delavec podjetja
- tri zaporedna leta opravljala dejavnost s seznama obrtne dejavnosti kot samozaposlena oseba ali poslovodni delavec podjetja, če dokaže, da se je predhodno vsaj tri leta usposabljala za to dejavnost, kar potrjuje državno priznana listina ali kar pristojni strokovni organ šteje kot izpolnitev zahtev
- tri zaporedna leta opravljala dejavnost s seznama obrtne dejavnosti kot samozaposlena oseba ali poslovodni delavec podjetja, če dokaže, da jo je opravljala najmanj pet let kot zaposlena oseba
- pet zaporednih let opravljala dejavnost s seznama obrtne dejavnosti kot poslovodni delavec, pri čemer je bila vsaj tri od petih let na strokovnih položajih z odgovornostjo za nekatere sektorje podjetja in pri čemer dokaže, da je opravila vsaj triletno predhodno usposabljanje za to dejavnost, kar potrjuje državno priznana listina ali kar pristojni strokovni organ šteje kot izpolnitev zahtev

Nosilec obrtne dejavnosti je lahko tudi zaposlena oseba pri predlagatelju pridobitve obrtnega dovoljenja, če ta izpolnjuje pogoje.



Mehanična popravila motornih vozil zahteva ustrezno urejen prostor in primerno tehnično opremo...

Glede poslovnega prostora, je za opravljanje dejavnosti mehaničnih popravil motornih vozil potrebno imeti primerno urejen prostor, torej delavnico, primerno urejeno glede na **gradbeno zakonodajo**. Urejeno mora imeti gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje, ki se urejata na Občini ali Upravni enoti, ter okoljevarstveno dovoljenje. Slednjega izdaja Ministrstvo za okolje in prostor – Agencija Republike Slovenije za Okolje (ARSO). Delavnica mora zagotoviti ločeno zbiranje odpadkov in izvajati ustrezne meritve zraka, vode, hrupa in odpadkov.

[Informativni izračun plače](#)

Primerna tehnična oprema za mehanična popravila motornih vozil pomeni, da mora ta zagotoviti varovanje okolja – urejene mora imeti oljne lovilce, lovilce maščob, ustrezno speljane odpadne vode v kanalizacijo, ustrezno greznico, male komunalne čistilne naprave ali tekoče vode ipd.. Tudi za ravnanje z nevarnimi snovmi mora biti predvideno in urejeno – tako za kemikalije kot tudi odpadke. Upoštevana morajo biti pravila varstva pri delu in požarnega varstva. Pri podjetju Data d.o.o. nudimo tudi širok nabor [pravnih storitev in pravna svetovanja](#).

Dotična pravna podlaga:

- Obrtni zakon (ObrZ)
- Uredba o obrtnih dejavnostih