

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE, za obdobje 26. 2. 2019

Število objav: 6

Internet: 5

Tisk: 1

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: 1

200 let ... Slovenskem: 0

Internet	Naslov	Sam svoj mojster		
Zaporedna št. 1	Medij; Doseg	Delo.si; 344.835, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 25. 2. 2019		
Stran v zbirki: 5	Avtor	Božena Križnik		
	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...			

Internet	Naslov	Iluzija		
Zaporedna št. 2	Medij; Doseg	Delo.si; 344.835, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 25. 2. 2019		
Stran v zbirki: 6	Avtor	Marko Kočever		
	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....			

Internet	Naslov	Ali gradbeni zakon res blokira trgovanje z nepremičninami?		
Zaporedna št. 3	Medij; Doseg	Delo.si; 344.835, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 25. 2. 2019		
Stran v zbirki: 11	Avtor	Božena Križnik		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...Za ovire ni kriv le gradbeni zakon , kažejo se tudi pozitivni učinki. Pojasnila v zvezi z gradbenim zakonom in njegovimi posledicami za trgovanje z nepremičninami smo poiskali na ministrstvu za okolje in prostor. Preberite še Gradbeni zakon povzroča glavobol prodajalcem nepremičnin Kaj je bil pravzaprav namen 93. člena gradbenega zakona : prepovedati promet z...			

Internet	Naslov	[Video] Gorenak v Objektivu o drugem tiru, lexu Magna in absurdnih predpisih, ki po njegovih besedah ubijajo privatno iniciativo!		
Zaporedna št. 4	Medij; Doseg	Nova24tv.si; 130.871, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 25. 2. 2019		
Stran v zbirki: 14	Avtor	J. Ž.		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	...Kmetje so ogorčeni, levičarske vlade jih ožemajo do kostiKmetje imajo dovolj nespametne kmetijske politike, ki traja že od mandata Dejana Židana, novi gradbeni zakon , ki ga je sprejela Cerarjeva vlada, v parlamentu pa potrdila koalicija , rastlinjake, večje od 150 m, izloča iz enostavnih objektov. Sedaj mora kmet za...			

Tisk	Naslov	Se je tudi aktualna vlada ustrašila nepremičninskega davka?		
Zaporedna št. 5	Medij; Doseg	Dnevnik; 98.000, Slovenija	Stran: 3	Površina: 939 cm ²
	Rubrika, Datum	V ospredju; 26. 2. 2019		
Stran v zbirki: 17	Avtor	Marjeta Kralj		
	Teme	Evidenca stavbnih zemljišč		
Povzetek	...ministrstvom za finance in geodetsko upravo«. Na ministrstvu za finance odgovarjajo, da je njihova naloga priprava strokovnih in pravnih podlag za uvedbo davka na nepremičnine , medtem ko sta za evidence pristojni ministri za infrastrukturo ter za okolje in prostor. »Priprava podatkov za kataster cest in železniške infrastrukture...			

Internet	Naslov	Ali gradbeni zakon res blokira trgovanje z nepremičninami?		
Zaporedna št. 6	Medij; Doseg	Times.si; 61.010, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 25. 2. 2019		
Stran v zbirki: 22	Avtor	Božena Križnik		
	Teme	Gradbeni zakon		
Povzetek	<p>...Za ovire ni kriv le gradbeni zakon, kažejo se tudi pozitivni učinki. Pojasnila v zvezi z gradbenim zakonom in njegovimi posledicami za trgovanje z nepremičninami smo poiskali na ministrstvu za okolje in prostor. Preberite še Gradbeni zakon povzroča glavobol prodajalcem nepremičnin Kaj je bil pravzaprav namen 93. člena gradbenega zakona: prepovedati promet z...</p>			

Sam svoj mojster

Naj zakon terja karkoli, vsak kupec mora pred sklenitvijo posla natančno preveriti nepremičnino.



Karikatura: Marko Kočevar

Mlada družina si z obilo odrekovanja kupi stanovanje v manjšem bloku s šestimi stanovanji. Stanovanja so etažirana, vpisana v zemljiško knjigo, vse je videti brezhibno. A kaj kmalu jim obisk gradbene inšpekcije sanje sesuje v prah: izvedo, da so kupili mačka v žaklju, saj gradbeno dovoljenje ne ustreza dejanskemu stanju (izdano je bilo za tri enote). Inšpektor prepove uporabo objekta, odredi odklop vode in elektrike! Sodni postopek proti goljufivemu investitorju se bo vlekel v nedogled, izigrani kupci pa utegnejo ostati brez strehe.

Podobnih srce parajočih zgodb je menda veliko. Preveč. Na podeželju so na primer ljudje svoje predimenzionirane hiše množično predelovali v večstanovanjske – v nasprotju s prostorskimi akti. Nihče niti pomisli ne, da so nelegalne. Še veliko več pa je stavb z manjšimi odstopanji od projektov, saj smo Slovenci znani kot zelo inovativni ljubiteljski samograditelji – DIY*. 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 na njem, z vsemi posledicami vred.

*Do it yourself, sam svoj mojster (naredi sam)

Iluzija

[D delo.si/karikatura/iluzija-153708.html](https://www.delo.si/karikatura/iluzija-153708.html)



Karikatura: Marko Kočever

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.

Ali **gradbeni zakon** res blokira trgovanje z nepremičninami?

Ministrstvo za okolje in prostor odgovarja: Za ovire ni kriv le **gradbeni zakon**, kažejo se tudi pozitivni učinki.



FOTO: Jure Eržen

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

Preberite še

Gradbeni zakon povzroča glavobol prodajalcem nepremičnin

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 pravni promet 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.

Politika (<http://nova24tv.si/rubrika/slovenija/politika/>)

[Video] Gorenak v Objektivu o drugem tiru, lexu Magna in absurdnih predpisih, ki po njegovih besedah ubijajo privatno iniciativo!

25. 2. 2019, 23:45

0

Facebook (<http://www.facebook.com/sharer.php?u=http%3A%2F%2Fnova24tv.si%2F%2Fslovenija%2Fpolitika%2Fvideo-gorenak-v-objektivu-o-drugem-tiru-lexu-magna-in-absurdnih-predpisih-ki-po-njegovih-besedah-ubijajo-privatno-iniciativo%2F>)

Twitter (<https://twitter.com/intent/tweet?text=%5BVideo%5D+Gorenak+v+Objektivu+o+drugem+tiru%2C+lexu+Magna+in+absurdnih+predpisih%2C+ki+po+njegovih+besedah+ubijajo+privatno+iniciativo%21&url=http%3A%2F%2Fnova24tv.si%2F>)



Foto: STA

V oddaji Objektiv je bil tokrat gost nekdanji poslanec dr. Vinko Gorenak, z voditeljem oddaje pa sta komentirala aktualno dogajanje. Pri tem sta se med drugim osredotočila na milijardni projekt investicije v drugi tir, na težave, ki jih povzroča poseben zakon o Magni, in na praktičen primer spremembe zakonodaje, ki po eni strani ubija privatno iniciativo, po drugi strani pa opravičuje zaposlitev uradnikov, ki so zadolženi za kontroliranje izvajanja nesmiselnih in pogosto neživiljskih regulacij. V slednjem primeru so se v vlogi žrtve znašli kmeti!

V zadnji oddaji je bil gost voditelja Borisa Tomašiča nekdanji poslanec dr. Vinko Gorenak, pri pregledu dogajanja pa sta se izognila temam, kot so sendviči, raje sta se osredotočila na najpomembnejše dogajanje v ozadju. Gorenak je že uvodoma komentiral, da podpora kmalu po začetku mandata – tako kot že leta 2014 – sprva naraste nad tisto, ki je bila vladajoča stranka deležna na volitvah, v tokratnem primeru pa je opozoril tudi, da Marjana Šarca vsi dominantni mediji varujejo in ščitijo. Opomnil je tudi, da je Šarec po poklicu igralec in tako, kot se je nekoč prilagajal na primer gasilcem, ki jih je zabaval, zdaj zabava državljanke, pri čemer igra predsednika vlade, ne izvaja pa nalog predsednika vlade. To se je odrazilo tudi v proračunu, iz katerega je razdelil 1,1 milijarde evrov, in dvigu minimalne plače. Tudi voditelj Tomašič je pripomnil, da v nekaterih primerih Šarec ukrepa odločno, kot je bilo videno v primeru sendviča, v primeru drugega tira pa Šarec sploh ne ukrepa.

Preberite še: Noče drezati v prvovrstni primer korupcije: Šarec, ki je ministre in poslance odstavljaj zaradi bagatelnih zadev, glede Lebna zaupa Cerarjevi presoji!
(<http://nova24tv.si/slovenija/politika/noce-drezati-v-prvovrstni-primer-korupcije-sarec-ki-je-kolege-odstavljaj-zaradi-bagatelnih-zadev-glede-lebna-zaupa-cerarjevi-presoji/>)

Drugi tir je predrag in prihaja skoraj prepozno

Na seji komisije za nadzor javnih financ so poslanci na zahtevo SDS spregovorili o projektu drugi tir v luči gospodarnega načrtovanja investicij v infrastrukturo. Obnova trase Divača-Koper je stara že več kot dvajset let, saj se je začela obnova tira omenjati že leta 1996. Od takrat do danes je bilo opravljenih mnogo študij, a pristali smo na najslabšo in najdražjo varianto. Ta projekt, ki še danes nima zaključene finančne konstrukcije, se vodi slabo in je nedodelan, pred leti je na to opozarjal tudi fiskalni svet. Komisija je na koncu izglasovala sklepe, ki jih je predlagala SDS, projekt pa bo

dodatno preverilo še računsko sodišče. Tomašič je opomnil, da gre za dva dela, in sicer za milijardno investicijo, na drugi strani pa tudi za pomenljivo maketo, ki je že nakazala, kako se bo gradil tudi pravi tir. Gorenak je o tem povedal: "Ljudem gre približno tako povedati, da bodo lažje razumeli stvari. Veliko Slovencev je že gradilo hišo, če gradiš hišo, pa najprej ugotoviš, kakšno zemljo imaš, kje boš to gradil, kako boš to gradil, iz česa boš to naredil in koliko denarja imaš. Vsak investitor ima v glavi nek načrt, in časovni načrt in denarni načrt itd., zato, da bo tisto hišo zgradil v treh ali petih letih. Nič od tega, ampak res nič od tega tukaj pri tem drugem tiru pravzaprav sploh ni znanega. In to je tisti največji problem, da se spuščajo graditi ta drugi tir, za katerega ne vemo ne časa, kdaj bo zgrajen, ne tega, za koliko denarja bo zgrajen. Če se vrnemo tja v 18. stoletje, lahko pogledamo, koliko železniške proge je v dvajsetih letih s takratno tehnologijo zgradila **Marija Terezija**. Gre za eno veliko vprašanje denarja, zlasti z vidika, koliko bo kdo iz tega lahko potegnil."



(Foto: posnetek zaslona)

Vlada zavrnila predlog dopolnitve lex Magne

Vlada je zavrnila predlog dopolnitve posebnega zakona o Magni, po katerem za lakirnico v Hočah ne bi veljala določila zakona o vodah. To je v zvezi z Magnino investicijo vladi predlagala kar okoljevarstvena organizacija Rovo, ki je sprva okoljevarstveno dovoljenje, ki ga je Magni izdal Arso, izpodbijala, saj je družba dovoljenje dobila kljub temu, da je za obrate z nevarnimi snovmi, v skladu s slovensko zakonodajo, širjenje na vodovarstvenih območjih prepovedano. V času vlade **Mira Cerarja** pa je s prvopodpisano **Alenko Bratušek** pravico do pitne vode Slovenija zapisala celo v svojo ustavo, tudi sam minister je na tiskovni konferenci prejšnji teden priznal, da imamo v zakonu po njihovem mnenju neskladje med členi, ki prepovedujejo gradnjo na okoljevarstvenem območju, in drugimi, ki jo pogojno dovoljuje. Če bi upoštevali predloge, da bi tovarno postavili v Kidričevo ali na območje bivše TAM, do teh problemov sploh ne bi prišlo, je opozoril voditelj Tomašič. Gorenak pa je na to temo povedal, da je bilo ob začetku govora o posebnem zakonu o Magni stališče SDS zelo jasno in ni bilo naklonjeno sprejemanju posebnega zakona za Magno. Zakoni bi morali biti sprejeti za vso Slovenijo in za vse investitorje enako, je še opozoril. Če bi se tega držali, zdaj ne bi prihajalo do težav.



Kmetje so ogorčeni, levčarske vlade jih ožemajo do kosti

Kmetje imajo dovolj nespametne kmetijske politike, ki traja že od mandata **Dejana Židana**, novi **gradbeni zakon**, ki ga je sprejela Cerarjeva vlada, v parlamentu pa potrdila koalicija, rastlinjake, večje od 150 m², izloča iz enostavnih objektov. Sedaj mora kmet za večji rastlinjak imeti gradbeno dovoljenje, plačati vse takse in imeti vso projektno dokumentacijo. Podpredsednik Sindikata kmetov Slovenije **Roman Žveglič** je o tem povedal: "Da rastlinjaki, večji od 150 m², to je pravzaprav pokrita njiva, niso več enostavni ali nezahtevni objekti in je za njihovo postavitev potrebno imeti

kompletno projektno dokumentacijo, vsa soglasja, gradbeno dovoljenje, plačati je potrebno komunalni prispevek, ki je sicer od občine do občine različen, vendar ga občina ne more oprostiti." Novi zakon kmetom v primeru postavljanja rastlinjaka v velikosti 650 m² v eni izmed občin po pojasnilih Žvegliča na primer prinaša plačilo 6.500 evrov komunalnega prispevka, okoli 3 tisoč evrov za projektno dokumentacijo in stroške z vsemi soglasji. Tomašič se je čudil neodzivnosti politike ob tovrstnih težavah, Gorenak pa pojasni: "Sem prepričan, da se temu birokratu to ni zgodilo, da je prišlo v zakon. Moje izkušnje delovanja v državni upravi so preprosto take, da si državni uradniki izmišljujejo predpise, da opravičujejo sebe in svoje delo. Če bi nekdo službo dobil na ta račun, ker prej to dovoljenje ni bilo potrebno, je zdaj verjetno nekdo dobil službo, da kontrolira izvajanje teh zadev. Ne gre samo za to področje, gre tudi za druga področja, kjer zakonodaja ali pa podzakonski predpisi dušijo to privatno iniciativo." Ob tem je spomnil tudi na primer iz svojega okolja: "Na eni strani ceste je občina A in na drugi strani ceste občina B in ko je nekdo tam želel postaviti sončne elektrarne, je na eni strani moral plačati gradbeno dovoljenje, poln prispevek, kot da bi gradil hišo, na drugi strani ceste pa nič od tega, ker je pač tam nek drug predpis druge občine. To so absurdi, ki ubijajo ljudi, ki ubijajo privatno iniciativo!"



(Foto: posnetek zaslona)

To pa je le povzetek vsega povedanega v oddaji. Za ogled celotnih prispevkov in komentarjev gosta vabljeni k ogledu celotne oddaje na priloženem videoposnetku!

[Objektiv] 22.02.2018 Nova24TV Gost dr. Vinko G...



J. Ž.

Oznake Boris Tomašič (<http://nova24tv.si/oznaka/boris-tomatic/>) Dejan Židan (<http://nova24tv.si/oznaka/dejan-zidan/>) drugi tir (<http://nova24tv.si/oznaka/drugi-tir/>) fiskalni svet (<http://nova24tv.si/oznaka/fiskalni-svet/>) gradbeno dovoljenje (<http://nova24tv.si/oznaka/gradbeno-dovoljenje/>) Hoče (<http://nova24tv.si/oznaka/hoce/>) magna (<http://nova24tv.si/oznaka/magna/>) Marjan Šarec (<http://nova24tv.si/oznaka/marjan-sarec/>) Miro Cerar (<http://nova24tv.si/oznaka/miro-cerar/>) Objektiv (<http://nova24tv.si/oznaka/objektiv/>) Roman Žveglič (<http://nova24tv.si/oznaka/roman-zveglic/>) SDS (<http://nova24tv.si/oznaka/sds/>) Sindikat kmetov Slovenije (<http://nova24tv.si/oznaka/sindikat-kmetov-slovenije/>) Vinko Gorenak (<http://nova24tv.si/oznaka/vinko-gorenak/>)

f Facebook (<http://www.facebook.com/sharer.php?u=http%3A%2F%2Fnova24tv.si%2Fslovenija%2Fpolitika%2Fvideo-gorenak-v-objektivu-o-drugem-tiru-lexu-magna-in-absurdnih-predpisih-ki-po-njegovih-besedah-ubijajo-privatno-iniciativo%2F>)

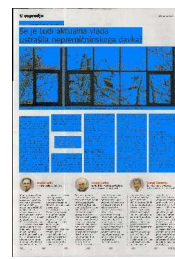
t Twitter (<https://twitter.com/intent/tweet?text=%5BVideo%5D+Gorenak+V+Objektivu+o+drugem+tiru%2C+lexu+Magna+in+absurdnih+predpisih%2C+ki+po+njegovih+besedah+ubijajo+privatno+iniciativo%21&url=http%3A%2F%2Fnova24tv.si%2F>)

SORODNI PRISPEVKI OSTALI PRISPEVKI AVTORJA



[Video] V tednu kebabov in sendvičev ter odrajanju fake podpore Šarcu se na stran prevec postavlja, da je zmanjševanje zunanega dolga nerealno in prevec optimistično! (<http://nova24tv.si/slovenija/politika/lvideo-objektiv-v-tednu-kebabov-in-sendvicev-ter-odrajanju-fake-podpore-sarcu-se-na-stran-prevec-postavlja-da-je-zmanjševanje-zunanega-dolga-nerealno-in-prevec-optimisticno/>)

(<http://nova24tv.si/slovenija/politika/lvideo-objektiv-v-tednu-kebabov-in-sendvicev-ter-odrajanju-fake->



POLITIKA / NEPREMIČNINSKE EVIDENCE

Se je tudi aktualna vlada ustrašila nepremičninskega davka?

➤ Nadaljevanje s strani 1

Podatkov, ki manjkajo in jih je treba zagotoviti pred uvedbo nepremičninskega davka, je po pojasnilih **Matjaža Grilca**, direktorja podjetja za urejanje državnih in zasebnih nepremičninskih evidenc Digi data, veliko. Podatki za stavbe so sicer tako po vsebini kot po kakovosti večinoma ustrezni, problematične pa so evidence o zemljiščih. Ministrstvo za infrastrukturo mora tako priskrbeti podatke o zemljiščih pod državnimi cestami, Slovenske železnice podatke o zemljiščih pod železniškimi tiri, občine pa podatke o zemljiščih pod občinskimi cestami. Skupno 212 občin mora poleg tega vzpostaviti, voditi in različnim državnim organom posredovati še podatke o občinskih prostorskih aktih, o namenski rabi prostora ter o nezazidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah. Ministrstvo za okolje in prostor mora zagotoviti podatke o stavbam pripadajočih zemljiščih in vodnih zemljiščih, ministrstvo za javno upravo pa bi moralo poskrbeti za vzpostavitev zbirne evidence o nepremičninah v državni lasti, našteva Grilc.

Peter Gašperšič, ki je ministrstvo za infrastrukturo v mandatu Cerarjeve vlade vodil od septembra 2014 do septembra 2018, na očitke o zamujanju ministrstva pri pripravi potrebne zakonodaje za evidentiranje javne prometne infrastrukture pravi le, da so »vse spremembe predpisov v zvezi z nepremičninskim davkom pripravljali časovno koordinirano z ministrstvom za finance in geodetsko upravo«. Na ministrstvu za finance odgovarjajo, da je njihova naloga priprava

strokovnih in pravnih podlag za uvedbo **davka na nepremičnine**, medtem ko sta za evidence pristojni ministrstvu za infrastrukturo ter za okolje in prostor. »Priprava podatkov za kataster cest in železniške infrastrukture je v pristojnosti ministrstva za infrastrukturo, občinske ceste pa so pristojnost občin. Tako je odločila vlada,« pa se je na vprašanje *Dnevnika*, zakaj njeno ministrstvo kot pristojno za nepremičninske evidence ni poskrbelo za njihovo ureditev, odzvala ministrica za okolje in prostor v Cerarjevi vladi **Irena Majcen**.

Leben delo prepustil državnemu sekretarju

Medtem ko je **Miro Cerar** pojasnilo o svoji odgovornosti kot takratni predsednik vlade obljubil v prihodnjih dneh, je Majcnova poudarila, da je okoljsko ministrstvo svoj del nalog opravilo. »V štirih letih smo v celoti pripravili podatke za vodni kataster, kar je bila naloga ministrstva,« je pojasnila in dodala, da so leta 2016 skupaj z geodetsko upravo kot organom v sestavi ministrstva zagnali tudi evropski projekt eProstor v skupni vrednosti 22,4 milijona evrov (od tega je 17,9 milijona evrov evropskega denarja). Zakaj so za pripravo in začetek projekta potrebovali dve leti, ni pojasnila, bo pa v njegovem okviru poskrbljeno za lokacijsko izboljšavo grafičnega dela zemljiškega katastra, zajem poseljenih stavbnih zemljišč, vzpostavitev enotnega prostorskega informacijskega sistema, informacijsko prenovo nepremičninskih evidenc, elektronsko poslovanje v gradbeno-prostorskih postopkih in druge poenostavitve. »Predvidevam, da vsak, ki se zaveda obsež-

nosti tega projekta, razume, zakaj ne more biti zaključen pred letom 2021. Pripravlja se gradnik po gradniku, saj je treba preverjati, ali sklopi ustrezno delujejo,« je Majcnova utemeljila petletno trajanje projekta.

Njen naslednik, aktualni okoljski minister **Jure Leben** področje nepremičninskih evidenc obravnava enako vestno kot vsa druga, so na ministrstvu odgovorili na naše vprašanje, zakaj je ta projekt prepustil svojemu državnemu sekretarju za prostor Alešu Prijonu. Med nepremičninskimi strokovnjaki se namreč pojavljajo očitki, da ureditev nepremičninskih evidenc Lebna ne zanima.

Očitki, da evidence ne zanimajo niti Šarca

Da zanj to ni pomembno vprašanje, je med strokovnjaki slišati tudi, ko gre za aktualnega predsednika vlade Marjana Šarca. Toda v premierjevem kabinetu zatrjujejo, da vlada intenzivno nadaljuje delo pri kakovostnih evidencah. »V teku je pridobivanje potrebnih kadrov, koordinacija med resornimi službami intenzivno poteka, kot tudi sodelovanje s strokovnim svetom ter druge aktivnosti, ki so nujno potrebne, da bo **davek na nepremičnine** zaživel,« so pojasnili. Kljub temu so potrdili, da nove obdavčitve zaradi pomanjkljivih evidenc vsaj prihodnje leto še ne bo. x

Marjeta Kralj

Podatki za stavbe so tako po vsebini kot po kakovosti večinoma ustrezni, problematične pa so evidence o zemljiščih.



Matjaž Grilc
direktor podjetja Digi data

Ministrstvo za okolje in prostor je sprejelo novo prostorsko in **gradbeno zakonodajo**, geodetska uprava se trudi na področju nepremičninskih podatkov, ministrstvo za infrastrukturo poskuša urediti podatke o cestah in železnicah... Vsi skupaj pa capljajo na mestu. Situacija se ne premakne z mrtve točke in rezultati, razen redkih izjem, niso vidni. Zakaj? Odgovor je na dlani. Ker niso medsebojno koordinirani, ker ne sodelujejo med seboj in ne stremijo za istim ciljem. Prostorski in nepremičninski podatki

niso omejeni na zamejene delokroge posameznih ministrstev, zato tudi njihovo povezovanje in izboljševanje ne more biti predmet zgolj posameznega ministrstva. Potrebno je sodelovanje in usklajeno delovanje med resorji na vseh segmentih – zakonske podlage, organizacijske sheme, skupno financiranje in koordinirana – projektna izvedba. Prenova prostorskih podatkov je nadministrski projekt, ki ga lahko koordinira le organ pod neposredno pristojnostjo vlade.



Franci Gerbec
nekdanji član vladnega projektnege sveta za nepremičninski davek

Nekateri od projektov ureditve nepremičninskih evidenc sicer tečejo, denimo določitev pripadajočih zemljišč k stavbam, toda drugi stojijo. Kdor misli, da lahko 212 občin iz nič in brez vsakršne pomoči vzpostavi kakovostno **evidenco stavbnih zemljišč** v državi, ni resen. Še velike občine, tudi mestne, tega ne zmorejo same, kaj šele male. Podobno velja za vzpostavitev evidence dejanske rabe zemljišč pod občinskimi cestami. V poldrugem letu bi lahko dobili vse potrebne evidence, če bi na nacionalni ravni nekdo

zagnal državno-občinski projekt, v katerem bi natančno določil, kateri ljudje bodo za kateri denar in v katerih rokih opravili katere naloge. A ker nepremičninske evidence nikoli niso bile prvorazredno vprašanje nobene vlade, tudi te ne, še vedno niso urejene. Tudi denimo vodni kataster je za obdavčitev neuporaben: ker ga niso vzpostavljali z namenom obdavčitve, podatkov namreč niso razgrnili pred javnostjo, kar pomeni, da lastniki niso mogli izpodbijati nepravilnih podatkov.




Tomaž Banovec
član vladnega projektnege sveta za nepremičninski davek

Odgovornost nosi tisti, ki še ni dovolj natančno določil ciljev nove obdavčitve, in vsakdo, ki je po zakonu zadolžen za posamezno evidenco. Inicijativo pa bi morala prevzeti vlada. Največ težav ima ministrstvo za okolje, ker je zadolženo za zemljiški kataster in kataster stavb, ker so njegova odgovornost prostorsko-informacijski sistemi in ker navsezadnje za njihovo urejanje lahko pridobi evropska sredstva. Ureditev evidenc ni nujna zgolj zaradi davka. Ker podatkov nimamo

urejenih, imamo investitorje, denimo Magno, ki potrebujejo posebne zakone. Ne glede na to so se vse vlade doslej ustrašile težke odločitve. Samo med upokojenci je okoli 570.000 nepremičninskih lastnikov, ki zdaj po povprečni oceni plačujejo 50 ali 60 evrov za nepremičnino. Kdo si upa dregniti v ta znesek? Po eni strani politika tega ni sposobna, po drugi strani pa se boji volilcev in v takšni kombinaciji se je najenostavneje odločiti, da bodo še naprej delali pri evidencah.



Ideja o uvedbi davka na nepremičnine se znova odmika. Po nekaterih informacijah lahko predlog novega zakona pričakujemo šele konec leta 2020.  Tomaž Skale INFORMACIJSKA
POSREŽEVANJE

Ali **gradbeni zakon** res blokira trgovanje z nepremičninami?

Ministrstvo za okolje in prostor odgovarja: Za ovire ni kriv le **gradbeni zakon**, kažejo se tudi pozitivni učinki.



FOTO: Jure Eržen

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

Preberite še

Gradbeni zakon povzroča glavobol prodajalcem nepremičnin

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 pravni promet 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 sprostitve prometa tudi za nelegalne gradnje.