

Zakonodajni paket 2.5

Poenostavljena legalizacija objektov daljšega obstoja

Ureditev že zgrajene GJI in vrednotenje pri razlastitvah

Predlog treh medsebojno ločljivih novel GZ-1, ZUreP-3 in EZ-2

Strokovni pobudnik in avtor izhodišč: **Boštjan Trobiš**, pooblaščen inženir in sodni izvedenec za geodezijo

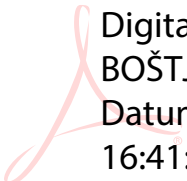
Datum: **11. september 2026**

Različica: **2.5**

Predlagani postopek: redni zakonodajni postopek

Strokovni predlog za zakonodajni postopek

**BOŠTJAN
TROBIŠ**

 Digitalno podpisal
BOŠTJAN TROBIŠ
Datum: 2026.09.11
16:41:53 +02'00'

Namen in izvršilni povzetek

Paket ureja pravni status objektov, ki so bili zgrajeni ali spremenjeni pred 1. junijem 2018, učinkovito uveljavljanje pravic lastnikov zemljišč pod že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo ter pravičnejše vrednotenje nepremičnin pri razlastitvah. Predlagajo se tri vsebinsko povezane, pravno samostojne novele, da se lahko vsak sklop obravnava in sprejme samostojno.

Jedro legalizacije daljšega obstoja - LDO je poenostavljena pogojna legalizacija. Odločba odpravi nelegalnost ali neskladnost natančno opredeljenega starega stanja in učinkuje kot uporabno dovoljenje z zakonskimi omejitvami. Ne potrjuje tehnične varnosti ali zanesljivosti. Za opis njenega učinka se uporablja izraz »UD z zvezdico«.

Objekt je lahko zgrajen do parcelne meje, če ne posega na tujo nepremičnino brez pravne podlage. Predpisani odmiki, faktorji, parkirni normativi in samo število stanovanj niso samostojni razlogi za zavrnitev. Tudi celotna pozidava parcele ali deset starih stanovanj na območju za dve lahko izpolnita pogoje. Upoštevajo pa se konkretni zakonski režimi in ozko opredeljeni lokalni prostorski razlogi.

Sklop	Predlagana rešitev	Nosilni predpis
LDO za stanje pred 1. junijem 2018	Šestmesečna priprava, pet let za vloge, pet vsebinskih sestavin, 15-dnevna objava in 30 dni teka roka za odločbo	GZ-1
Občinska prostorska vloga	Rdeče cone, sprejete in objavljene v šestih mesecih; obrazložitev za vsako stavbo, zunaj omejitev brez dodatnega občinskega prostorskega mnenja	GZ-1
Finančna poravnava	KP in NDUP z zakonskim pribitkom za pozidavo zunaj stavbnih zemljišč; priznanje preteklih plačil	GZ-1
Pravice na zemljiščih pod GJI	Državni osnovni NDUP za namenski program, razen občinskih cest; sanacijski pribitek ločeno	GZ-1
Že zgrajena GJI	Lastnikova pobuda po 30 dneh oziroma najpozneje treh mesecih ob potrebni parcelaciji; jasen dolžnik in sodno varstvo	ZUreP-3 in EZ-2
Razlastitvene ceditve	Višja primerljiva vrednost po rabi pred in po aktu; dejanska nova javna raba, brez dvojnega štetja	ZUreP-3

Izvršljiv inšpekcijski ukrep prepovedi uporabe ali odstranitve zaradi nevarnosti preprečuje izdajo LDO, dokler velja. Rutinski statični, potresni ali drugi tehnični pregled ni predpisan. Po izdaji ostanejo mogoči ukrepi zaradi nevarnosti; razveljavitev dovoljenja je omejena na zakonske razloge ob preizkusu milejših ukrepov in pravnem varstvu. Zgolj poznejša sprememba OPN ne zadošča.

Kratek slovar izrazov

Izraz	Pomen
LDO	Pogojno dovoljenje za objekt daljšega obstoja po 146.a do 146.f členu predloga
UD z zvezdico	Pojasnjevalna oznaka učinka uporabnega dovoljenja brez tehničnega potrjevanja in z zakonsko pogojnostjo
Presečni datum	1. junij 2018; pred tem mora obstajati predmet v priznanem obsegu in namembnosti
GJI	Gospodarska javna infrastruktura: ceste, vodovod, kanalizacija, energetska in komunikacijska omrežja
NDUP	Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora; osnovni del in pri LDO zakonski pribitek
KP	Komunalni prispevek za zakonsko odmerljivo komunalno obveznost
Pribitek	Posebej izkazani del NDUP za priznano pozidavo nestavbnega zemljišča, namenjen sanaciji prostora
PIS in eGraditev	Prostorski informacijski sistem ter elektronski sistem za postopke graditve
Občinski odlok LDO	Pravočasno objavljen odlok o rdečih conah s karto, seznamom in obrazložitvijo za vsak vključeni objekt
Javni prikaz omejitev	Ločen prikaz sektorskih pravnih režimov in občinskega odloka; vnos sam ne ustvarja prepovedi
Arhitekturni posnetek	Prikaz dejanskega stanja z lego, merami, florisetaž, prerezi, fasadami in uporabo ter grafično in opisno specifikacijo razmerja do dovoljenj
PIP, OPN in OPPN	Prostorski izvedbeni pogoji, občinski prostorski načrt in občinski podrobni prostorski načrt
UE	Upravna enota oziroma pristojni upravni organ
DL in DZO	Dokumentacija za redno legalizacijo in dokazilo o zanesljivosti; nista obvezni prilogi LDO
Razlastitveni upravičenec	Zakonsko določen subjekt, v korist katerega se pravica odvzame ali omeji
Razlastitveni zavezanec	Lastnik nepremičnine, katerega pravica se odvzame ali omeji
Zavezanec za ureditev GJI	Subjekt, v čigar korist se po zakonu pridobi pravica in ki nosi obveznosti po 209.a členu
Uporabnina	Nadomestilo za uporabo tuje nepremičnine; ločeno od odškodnine za pridobitev pravice

Kazalo

Namen in izvršilni povzetek	2
Kratek slovar izrazov	3
Skupni zakonodajni dosje	5
Predlog novele Gradbenega zakona	9
I Uvod	9
II Besedilo členov	11
III Obrazložitev členov	20
IV Določbe na katere se predlog nanaša	23
Predlog novele Zakona o urejanju prostora	24
I Uvod	24
II Besedilo členov	26
III Obrazložitev členov	29
IV Določbe ki se spreminjajo ali dopolnjujejo	31
Predlog dopolnitve Energetskega zakona	32
I Uvod	32
II Besedilo členov	33
III Obrazložitev členov	33
IV Določba ki se dopolnjuje	33
Priloge	34
Priloga 1 Podrobni primeri uporabe LDO	34
Priloga 2 Primeri GJI in razlastitvenega vrednotenja	35
Priloga 3 Metodologija finančnih scenarijev	36
Priloga 4 Primerjalnopravna analiza	39
Priloga 5 Ključna tveganja in način njihove obravnave	39
Priloga 6 Načrt usklajevanja in začetka izvajanja	40
Priloga 7 Izvedbena vprašanja za formalni postopek	41
Priloga 8 Viri in dokumentacijska podlaga	42
Priloga 9 Priprava za vložitev	42
Priloga 10 Pomisleki vprašanja in odgovori	43
Predlagana odločitev	48

Skupni zakonodajni dosje

1 Izhodišče in namen paketa

Starejše stavbe se pogosto uporabljajo desetletja, vendar zaradi manjkajočih dovoljenj, poznejših sprememb ali neskladnosti z današnjimi prostorskimi pogoji njihovega pravnega statusa ni mogoče urediti na razumen in stroškovno predvidljiv način. Posledice se kažejo pri prodaji, kreditiranju, dedovanju, zavarovanju in pripravi prihodnjih posegov.

Drugi problem je že zgrajena GJI na zasebnih zemljiščih brez urejenih odkupov, služnosti ali primerne odškodnine. Lastnik nosi posledice javne uporabe, pobuda za ureditev pa je pogosto odvisna od upravljavca, ki infrastrukturo že uporablja. Tretji problem nastane pri vrednotenju zemljišča, kadar prostorski akt za javni projekt spremeni njegovo namensko rabo.

Paket temelji na vzajemnem urejanju neurejenih razmerij. Lastniki starejših objektov pridobijo izvedljivo statusno pot in poravnajo javne obveznosti. Država del prihodkov iz LDO nameni ureditvi zgodovinsko neurejenih posegov GJI na zasebnih zemljiščih. Pri razlastitvah se lastniku zagotovi vrednostna podlaga, ki ga zaradi javnega projekta ne prikrajša.

Dokument vsebuje predloge členov, njihove obrazložitve, finančne scenarije, primerjalnopravno usmeritev, primere in izvedbeni načrt. Gre za strokovni predlog, ki se v formalni zakonodajni postopek prenese z uradno nomotehnično redakcijo, medresorskim usklajevanjem in fiskalno oceno. Oznake GZ-1C, ZUreP-3E in EZ-2A so delovne oznake novel.

2 Pravne podlage

Pravni vir	Uporabljena podlaga	Pomen za paket
GZ-1	Neuradno prečiščeno besedilo št. 5	NDUP, legalizacija, domneve dovoljenj in upravni postopki
ZUreP-3	Neuradno prečiščeno besedilo št. 8	Lastnikova pobuda, razlastitev, cenitve in prostorski informacijski sistem
EZ-2	117. člen	Upravičenje za začetek postopka pri energetskega infrastrukturi
U-I-203/23-19	Odločba z dne 22. maja 2025, Uradni list RS, št. 47/2025	Razveljavitev nekdanjega 146. člena GZ-1 zaradi neskladja s prvim odstavkom 140. člena Ustave
Ustava RS	Zlasti 14., 22., 25., 33., 67., 69., 71., 72., 140. in 147. člen	Enakost, pravno varstvo, lastnina, prostor, občinska avtonomija in javne dajatve
Pravo EU in Aarhuška konvencija	Obvezne okoljske presoje, sodelovanje javnosti in dostop do pravnega varstva	Meje poenostavitve in obvezne presoje
ZAID in predpisi o katastru	Poklicna pooblastila in evidentiranje nepremičnin	Katastrski elaborat in evidentiranje dejanskega stanja stavbe ter njenih delov

Pravne povezave so zbrane v prilogi 8. Uradni predlagatelj pred vložitvijo uporabi aktualna besedila predpisov in njihove popolne uradne navedbe.

3 Ustavnopravna zasnova

Ustavno sodišče je nekdanji 146. člen GZ-1 razveljavilo zaradi neskladja s prvim odstavkom 140. člena Ustave. V 34. točki odločbe je izrecno navedlo, da drugih očitkov ni presojalo. Odločba zato ne pomeni niti splošne prepovedi legalizacije niti vnaprejšnje potrditve določenega nadomestnega modela. [US-1]

Predlog občini ohrani lastno vsebinsko prostorsko odločanje s posebnim odlokom LDO. Omejitve se nanašajo na konkretno življenjsko okolje, že pravno določene nujne javne ureditve in dokazano nevzdržno komunalno obremenitev. Zakon določa obseg razlogov, javno razpravo, sorazmernost in pravno varstvo. Odlok se v posamezni zadevi uporabi neposredno.

Občina ima šest mesecev od uveljavitve zakona za sprejem in uradno objavo rdečih con z obrazložitvijo za vsak vključeni objekt ter predhodno javno razpravo. Zunaj pravočasno določenih omejitev ni dodatnega občinskega prostorskega mnenja. Dolgotrajno nenasprotovanje gradnji je okoliščina sorazmernosti, ne domneva občinskega soglasja. Dejanska izvedljivost roka in podatkovna podpora se preverita pred sprejemom; Ustavno sodišče tega modela ni vnaprej potrdilo.

Finančna poravnava obsega KP ter NDUP z zakonskim pribitkom za pozidavo zunaj stavbnih zemljišč. Plačilo ne nadomesti pravice graditi, občinske prostorske pristojnosti ali obveznih varstvenih režimov. Predlog ne enači odsotnosti tehničnega pregleda s potrditvijo varnosti.

Ustavna vzdržnost se presoja glede na celoto: učinkovitost občinske vloge, sorazmernost izjem, pravice sosedov, varstvo okolja, enakost in obseg dajatev. Predlog je oblikovan ob upoštevanju odločbe, vendar njene uporabe na novo ureditev ni mogoče vnaprej jamčiti. [US-1]

4 Tristopenjski model LDO

4.1 Šestmesečna priprava pravnih podatkov in občinske ureditve

Država in nosilci podatkov zagotovijo javni prikaz veljavnih sektorskih režimov, občine pa lahko sprejmejo posebne odloke LDO po javni razpravi. V PIS se jasno ločijo pravni viri, območja in vrste pogojev. Q100, Natura 2000 ali splošni varovalni pas sami po sebi niso absolutna prepoved; odločilen je konkretni pravni režim in njegov učinek za objekt.

Podatkovna zamuda ne izbriše veljavne zakonske omejitve. Napačen vnos ne ustvarja nove prepovedi. Organ uporabi izvorni akt, omogoči izjavo in obrazloži konkretni učinek. Pri občinskih omejitvah LDO velja pravočasno uradno objavljen odlok s prilogami; tehnični prikaz v PIS ga ne nadomesti. Poznejše občinske zaostritve za ta posebni postopek niso dopustne, odprava ali omilitev pa se upoštevat.

4.2 Enotna finančna obravnava

UE odmeri osnovni NDUP in pribitek v eni odločbi, občina KP v svoji. Odmera in javna objava tečeta vzporedno. Lastnik ne dokazuje plačila še neodmerjene dajatve za popolnost vloge. Pred izdajo poravna pravočasno odmerjene obveznosti oziroma prvi odobreni obrok. KP je mogoče plačati v največ 36 mesečnih obrokih ob sorazmernem zavarovanju; ugodnejša dopustna ureditev ostaja.

Pribitek temelji na zakonski površinski tarifi, prizna že plačano odškodnino za isto izgubo in se uporabi za sanacijo prostora. Ob neuspešnem pravnomočno končanem postopku se vrne pribitek, osnovni NDUP pa le, če ni samostojne podlage zanj. Zamuda občinske odmere KP ne blokira LDO; plačilo se uredi naknadno.

4.3 Odločba po omejenem dokaznem postopku

Pet sestavin vloge je identifikacija, arhitekturni posnetek s specifikacijo razmerja do dovoljenj, starost in nespremenjenost, pravica graditi, če ni razvidna iz evidenc, ter katastrski pogoj. Stavba in njeni deli morajo biti vpisani v kataster nepremičnin s katastrskim vpisom glede na dejansko stanje, ki je predmet LDO. Če vpis še ni izveden, morata biti izdelan elaborat in pri GURS vložena zahteva s tem

elaboratom; vlogi LDO se priloži dokazilo o vložitvi. Pravilen obstoječi katastrski vpis ne zahteva novega elaborata. Dokazni standard za starost je verjetnost; priče so možen dokaz, ne obvezna priloga.

Objava traja 15 dni znotraj 30 dni teka roka za odločbo. Upoštevajo se samo zakonsko določeni razlogi mirovanja, med njimi rok za plačilo in zakonita prekinitev zaradi pravega predhodnega vprašanja ali obvezne posebne presoje. Molk UE ne ustvari dovoljenja. Odločba ima pogojni učinek uporabnega dovoljenja; njena pravnomočnost ni obljubljena v 30 dneh.

5 Obseg dovoljene poenostavitve

Primer	Uporaba LDO
Stavba je zgrajena do meje	Dopustno brez soglasja samo zaradi odmika; za dele na tuji nepremičnini je potrebna pravica
Celotna parcela je pozidana	Delež pozidave sam ni ovira; upoštevajo se konkretni zakonski in lokalni razlogi
Stavba ima deset stanovanj namesto dveh	Lahko se prizna dokazano stara uporaba; dejanski pomembni vplivi ostanejo predmet omejene presoje
Objekt stoji zunaj stavbnega zemljišča	Isti postopek s pribitkom; OPN se ne spremeni, izrecni sektorski režimi ostanejo
Velja absolutna zakonska prepoved	Prikaz ali odsotnost prikaza ne nadomestita veljavnega pravnega akta
Objekt ima prizidek iz leta 2021	Novejši del se izloči, če je starejši predmet mogoče samostojno določiti
Potrebna je obvezna posebna presoja	Uporabijo se 142. člen, izrecna izjema 145. člena in obvezna evropska pravila
Izvršljiva prepoved uporabe zaradi nevarnosti	LDO se ne izda, dokler velja; sama prijava zaradi nelegalnosti ni ovira

6 Nosilci priprave in izvajanja

Nosilec	Naloga
Ministrstvo, pristojno za graditev in prostor	Priprava GZ-1 in ZUreP-3, enotna metodologija karte, PIS in eGraditev
Ministrstvo, pristojno za energetiko	Novela EZ-2 in sodelovanje z energetskimi operaterji
Ministrstvo za finance	Fiskalna ocena, javne dajatve, proračunski program NDUP in učinki 327. člena
Služba Vlade RS za zakonodajo	Nomotehnična in ustavnopravna presoja ter razmerja med zakoni
Občine	Pravočasne rdeče cone z obrazložitvijo za vsak objekt, KP, sodelovanje in pravna sredstva
Organi za vode, naravo, dediščino, kmetijstvo in gozdove	Uradni režimi z izvorno pravno podlago in identifikacija konkretno obveznih presoj
Upravljalci GJI	Podatki o nujnih varovalnih območjih, pravočasne ponudbe in ureditev pravic na zasebnih zemljiščih
GURS	Uradne prostorske evidence, ortofoto, podatkovna povezljivost in evidentiranje
Upravne enote	Omejeno preverjanje pogojev, objava in odločanje o LDO ter razlastitvenih zahtevah

Nosilec	Naloga
Pristojna inšpekcija	Nadzor novih kršitev in nujno ukrepanje pri nevarnih objektih

7 Predlagani zakonodajni postopek

Pristojni resor oblikuje medresorsko skupino in pripravi uradno besedilo treh novel. GURS, upravne enote, inšpekcija in občine pripravijo podatke o potencialnem številu zadev, obstoječih režimih in upravnih stroških. Ministrstvo za finance pripravi oceno finančnih posledic ter pregleda prihodke, namensko porabo in stroške razlastitev.

Izvede se najmanj 30-dnevna javna razprava in ciljne posvete z občinskimi združenji, IZS, ZAPS, KGZS, okoljskimi organizacijami, upravljavci GJI, cenilci in lastniki. Pri LDO se na realnih anonimiziranih primerih preverijo predvsem uporabnost karte, ustreznost ozkih izključitev in izvedljivost 30-dnevnega odločanja. Po medresorskem usklajevanju se predlogi vložijo po rednem postopku.

8 Skupna ocena finančnih posledic

Scenariji so občutljivostne predpostavke za petletno obdobje in niso uradna napoved. Osnovni NDUP se deli na državni in občinski del v razmerju 50 : 50, KP pripada občinam. Pribitek k NDUP se prikaže ločeno; tarifa je določena v zakonskem predlogu, brez podatkov o površinah in razredih pa njegovega skupnega zneska ni mogoče oceniti.

Scenarij	Odobreni LDO	Povprečni osnovni NDUP	Povprečni dodatni KP	Državni osnovni NDUP	Skupaj občinam brez pribitka
Previdni	50.000	1.500 EUR	2.000 EUR	37,50 mio EUR	137,50 mio EUR
Srednji	150.000	2.500 EUR	4.000 EUR	187,50 mio EUR	787,50 mio EUR
Visoki	300.000	4.000 EUR	6.000 EUR	600,00 mio EUR	2.400,00 mio EUR

Tabela prikazuje obveznosti ob predpostavljenih povprečnih odmerah, ne neto proračunske koristi. Obročno plačevanje spremeni časovni razpored prejemkov. Državni osnovni NDUP je namenjen programu GJI, stroški izvajanja pa se financirajo ločeno. Enkratni stroški kartiranja, povezovanja evidenc in prilagoditve eGraditve nastanejo pred množičnim vlaganjem zahtev. Poenostavitev lahko zniža strošek posamezne zadeve, vendar prihrankov brez merjenja ni mogoče številčno jamčiti. Pri 327. členu lahko nastanejo pomembne dodatne odškodninske obveznosti, zato se njegova fiskalna ocena vodi ločeno.

9 Primerjalnopravna usmeritev

Priloga 4 primerja hrvaško množično legalizacijo s presečnim datumom, italijanske ukrepe za tolerance in delne neskladnosti, avstrijske domneve za starejše objekte ter nemško vrednotenje pri razlastitvah. Predlagani slovenski model je samostojna zakonodajna izbira; tuje ureditve pojasnjujejo uporabne pristope, ne potrjujejo pa njegove ustavne skladnosti.

Predlog novele Gradbenega zakona

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona

Delovna oznaka GZ-1C

Jedro predloga je pogojna legalizacija objektov daljšega obstoja za stanje pred 1. junijem 2018. Postopek temelji na omejeni dokumentaciji, dejanski občinski prostorski pristojnosti, neposredni uporabi pravnih režimov in finančni poravnavi. Odločba učinkuje kot uporabno dovoljenje za priznani obseg, brez potrditve tehnične varnosti.

I Uvod

1 Ocena stanja in razlogi za sprejem

Po razveljavitvi nekdanjega 146. člena GZ-1 ni več posebne poti po tej določbi. Redna legalizacija po 145. členu in domneve po 150. členu obravnavajo različne položaje in imajo lastne pogoje. Pri številnih starih objektih je ovira zlasti neskladnost s prostorskimi pogoji, čeprav se objekt uporablja že vrsto let.

Predlog zajema objekt, njegov določljivi del, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti, izvedeno pred 1. junijem 2018, ob bistveni nespremenjenosti po tem datumu. Ne zahteva dokaza, da je bilo dovoljenje nekoč izdano. Gre za novo zakonsko pot do ureditve obstoječega gradbenopravnega statusa.

Enajsti odstavek 145. člena že pri redni legalizaciji določa, da odločba ne potrjuje izpolnjevanja bistvenih in drugih zahtev. To samo po sebi redne legalizacije ne napravi pogojne. Predlagani LDO ima poleg odsotnosti tehničnega potrjevanja še izrecno zakonsko določeno pogojnost, podobno nekdanjemu institutu LDO, z natančno omejenimi razlogi poznejšega posega. [SLO-1, US-1]

2 Cilji in poglobitve rešitve

Omejen statusni postopek. Vloga vsebuje identifikacijo, arhitekturni posnetek s specifikacijo razmerja do dovoljenj, podatke o starosti in nespremenjenosti, pravico graditi, kolikor ni razvidna iz uradnih evidenc, ter izpolnjen katastrski pogoj. Stavba in njeni deli morajo biti katastrsko vpisani glede na obravnavano dejansko stanje ali pa mora biti pri GURS že vložena zahteva z izdelanim elaboratom. Starost se ugotavlja z verjetnostjo na podlagi celote dokazov. Dve priči nista obvezni. Ne zahtevajo se DL, DZO, statični elaborat, potresna študija ali splošna izjava o varnosti.

Gradnja do meje. Objekt je lahko zgrajen do parcelne meje. Sam odmik, celotna pozidava parcele ali večje število stanovanj od dovoljenega po OPN ne preprečijo LDO. Za temelje, napušče in druge dele na tuji nepremičnini mora obstajati ustrezna pravica. Mejni spor se rešuje samo, če vpliva na izkazano pravico, brez avtomatične zahteve po novi ureditvi vseh mej.

Učinkovita občinska vloga. Občinski svet ima šest mesecev od uveljavitve zakona za sprejem in uradno objavo odloka o rdečih conah s karto ter obrazložitvijo za vsako vključeno stavbo oziroma drug objekt. Varuje konkretno življenjsko okolje, že pravno določene nujne javne ureditve in dokazano nevzdržno komunalno obremenitev. Zgolj neskladnost z OPN ne zadošča. Zunaj pravočasno določenih omejitev dodatno občinsko prostorsko mnenje ni potrebno. Obvezni zakonski režimi veljajo neodvisno od občinskega roka.

Predvidljivi pravni podatki. PIS prikazuje veljavne sektorske režime in občinski odlok kot različni podlagi. Podatkovni vnos ne ustvarja prepovedi; opustitev vnosa je ne odpravi. Organ mora navesti konkretni veljavni akt in njegov učinek za obravnavani objekt. Ponovno rutinsko zbiranje vseh mnenj ni predvideno.

Jasna odločba. Pogojni LDO odpravi nelegalnost ali neskladnost priznanega stanja in učinkuje kot uporabno dovoljenje, ne potrjuje pa varnosti. Izvršljiva prepoved uporabe ali odstranitev zaradi

nevarnosti preprečuje izdajo, dokler velja. Poznejši ukrepi zaradi nevarnosti ostanejo mogoči, zgolj poznejša sprememba OPN pa ni razlog za odvzem LDO.

3 Ustavnopravna in prostorska utemeljitev

Odločba U-I-203/23-19 zahteva, da se občinski vpliv na urejanje prostora ohrani vsebinsko in učinkovito. Predlog občini omogoča lastno normativno odločitev o zakonsko opredeljenih lokalnih prostorskih interesih v šestmesečnem pripravljalnem obdobju, sodelovanje pri uporabi odloka in pravno varstvo. Država določi enotno izjemo od običajnih PIP za dokazano staro stanje. Ustavno sodišče tega modela in zadostnosti šestmesečnega roka ni presojalo; izvedljivost roka je treba pred sprejemom preveriti z občinami, vključno s podatkovno podporo in obveznimi presojami. Drugih očitkov zoper nekdanji 146. člen v navedeni odločbi ni presojalo. [US-1]

Prepoved na podlagi občinskega odloka ne sme biti prikrit ponovni pregled vseh določb OPN. Občina mora pokazati dejanski pomembni vpliv obstoječe uporabe. Deset starih stanovanj lahko izpolni pogoje, čeprav OPN dopušča dve; njihova ohranitev pa ni brezpogojna, če občina na zakonski podlagi dokaže nerešljivo pomembno komunalno obremenitev. Pred zavrnitvijo se preveri izvedljiv sorazmeren ukrep.

Odlok ne spreminja namenske rabe prostora. Tudi posamezni LDO je ne spremeni. Zakon neposredno dopusti ohranitev priznanega obsega kot izjemo, prihodnja gradnja pa ostane predmet rednih pravil. S tem lastnik ne čaka na spremembo OPN, občina pa ne izgubi pristojnosti za prihodnji prostorski razvoj.

4 Finančne posledice in sredstva

Ohranita se KP in osnovni NDUP. Za dejansko pozidano površino zunaj stavbnih zemljišč zakon določa pribitek k NDUP, izkazan v isti odmerni odločbi. Tarifa je sestavni del zakona. Pribitek financira sanacijo prostora; v državni program GJI se šteje samo državni del osnovnega NDUP.

Scenarij	Državni osnovni NDUP	Občinski osnovni NDUP	KP občinam	Strošek UE pri 500 EUR na zadevo	Strošek občin pri 150 EUR na zadevo
Previdni	37,50 mio EUR	37,50 mio EUR	100,00 mio EUR	25,00 mio EUR	7,50 mio EUR
Srednji	187,50 mio EUR	187,50 mio EUR	600,00 mio EUR	75,00 mio EUR	22,50 mio EUR
Visoki	600,00 mio EUR	600,00 mio EUR	1.800,00 mio EUR	150,00 mio EUR	45,00 mio EUR

Zneski temeljijo na 50.000, 150.000 in 300.000 odobrenih zadevah ter različnih povprečnih odmerah iz priloge 3. So model odmerjenih obveznosti, ne napoved dejanskih prejemkov. Pribitek, enkratna priprava sistema, stroški neuspešnih vlog in izterjave niso vključeni. Predpostavki 500 in 150 EUR nista meritev stroška. Priloga 3 posebej prikaže primerjavo pri enakih povprečnih odmerah in časovni razpored plačil.

Državni program GJI se financira najmanj v višini dejansko prejetega državnega osnovnega NDUP iz LDO. Isti prihodek se zato ne more hkrati šteti kot vir za celotno delovanje UE. Ta sredstva in priprava sistema se zagotovijo posebej. Program financira pregledno izbrane ureditve javnih pravic; zasebni upravljavec zgolj zaradi obstoja dolga ne pridobi pravice do proračunskega povračila.

5 Pravo EU in mednarodno pravo

Ohranijo se prepovedi iz drugega odstavka 142. člena GZ-1 in zakonsko dovoljena možnost iz petega odstavka 145. člena glede naknadne presoje sprejemljivosti za naravo, ki se izrecno uporabi tudi za LDO. Predlog ne določa splošne naknadne nadomestitve manjkajočega okoljevarstvenega soglasja. Posamezen primer mora prestat zares uporabljiva pravila. [SLO-1]

Obvezne presoje, sodelovanje javnosti in pravno varstvo po pravu EU ter mednarodnih pogodbah se ne morejo odpraviti z barvo karte ali molkom organa. Petnajstdnevna objava velja za običajni LDO; posebni obvezni postopki imajo svoje roke. Tudi pri pripravi občinskega odloka se preveri obveznost okoljske presoje načrta, če jo sproži njegova vsebina. [EU-1, EU-2, EU-3, MED-1]

6 Druge posledice in sodelovanje javnosti

PIS omogoči brezplačen vpogled v pravno podlago, poligon, točnost in čas veljavnosti podatka. eGraditev omogoči eno vlogo, vzporedno odmero ter izmenjavo plačilnih in inšpekcijskih podatkov. Fizična vložitev ostane mogoča; obrazec ne sme predpisati dodatnih vsebinskih prilog.

Katastrski pogoj se izpolni pred vložitvijo vloge LDO. Stavba in njeni deli morajo biti katastrsko vpisani glede na dejansko stanje, ki je predmet LDO, ali pa mora biti pri GURS vložena zahteva z izdelanim elaboratom za ustrezen vpis oziroma spremembo. Na končno odločitev GURS ni treba čakati. Če obstoječi katastrski vpis že ustreza, novega elaborata ni. Strošek potrebnega elaborata je strošek lastnika in se v ponudbi razloči od arhitekturnega posnetka. Obstoječe uporabne meritve in listine se ponovno uporabijo.

Posvetovanje vključuje občine, UE, GURS, inšpekcijo, varstvene organe, IZS, ZAPS, KGZS, okoljske organizacije, banke, zavarovalnice in lastnike. Na vzorcu se preverijo mejni primeri, notranje spremembe namembnosti, dejanski komunalni vplivi in delovanje zakonskih rokov.

II Besedilo členov

1. člen

V 106. členu se za sedmim odstavkom dodajo novi osmi do enajsti odstavek, ki se glasijo:

»(8) Pri dovoljenju iz 146.a člena se nadomestilo po tem členu odmeri skupaj s pribitkom iz 146.e člena. Osnovno nadomestilo in pribitek se v izreku ter evidenci plačil izkažeta ločeno. Delitev iz petega odstavka se uporablja za oba dela.

(9) Državni proračun zagotavlja poseben proračunski program za ureditev stvarnih pravic na zasebnih nepremičninah pod že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo, razen občinskih cest, najmanj v višini dejansko prejetega državnega dela osnovnih nadomestil iz postopkov po 146.a členu. Neporabljena sredstva ohranijo ta namen v naslednjem proračunskem letu. Pribitek iz 146.e člena se v ta obseg ne všteva. Stroški organov in začetne vzpostavitev postopka se financirajo ločeno.

(10) Iz programa iz prejšnjega odstavka se financirajo nujne odmere, ceno in pridobitve stvarnih pravic v korist države ali občine za infrastrukturo v javni rabi. Prednost imajo razmerja brez pravne podlage z daljšim trajanjem, večjim številom prizadetih lastnikov ali večjim pomenom za neprekinjeno javno oskrbo. Upravičeni strošek mora biti izkazan s pogodbo ali odločbo in preverjeno ceno; dvojno financiranje ni dopustno. Financiranje pravic v korist drugih subjektov je dopustno le na posebni zakonski podlagi ali v javno objavljeni shemi, skladni s pravili državnih pomoči. Ta člen sam ne ustvarja njihove pravice do povračila. Vlada letno javno poroča o prejemkih, izboru, prejemnikih, izplačilih in neporabljenih sredstvih ter podrobneje uredi postopek dodelitve, nadzor in vračilo nenamensko porabljenih sredstev v mejah tega odstavka.

(11) Občine za ureditev pravic na zemljiščih pod občinskimi cestami prednostno uporabljajo svoj del osnovnih nadomestil iz postopkov po 146.a členu in druge razpoložljive vire. Pribitek iz 146.e člena se uporablja izključno za tam določeno sanacijo prostora.«

2. člen

V 142. členu se tretjemu odstavku doda stavek:

»Za dovoljenje iz 146.a člena veljajo posebni učinki, omejitve in pogoji iz 146.f člena.«

Četrtemu odstavku se dodajo stavki:

»Ob vložitvi zahteve za LDO morajo biti stavba in njeni deli vpisani v kataster nepremičnin s katastrskim vpisom, ki ustreza dejanskemu stanju, ki je predmet zahteve za LDO. Če tak vpis še ni izveden, mora biti izdelan elaborat za vpis oziroma spremembo podatkov stavbe in njenih delov ter pri GURS vložena zahteva s tem elaboratom. Zahtevi za LDO se priloži dokazilo o vložitvi. Zgolj izdelan elaborat ali njegov tehnični prenos brez vložene zahteve ne zadošča. Če ustrezen katastrski vpis že obstaja, se nov elaborat ne zahteva, organ pa podatke pridobi po uradni dolžnosti. Za objekte gospodarske javne infrastrukture, ki niso stavbe, ostane v veljavi pravilo o evidentiranju iz prvega stavka tega odstavka.«

Petemu odstavku se dodata stavka:

»Pri dovoljenju iz 146.a člena se dejansko stanje praviloma ugotovi iz posnetka, uradnih podatkov in drugih dokazov. Ogled se opravi le, če konkretnega odločilnega neskladja s temi dokazi ni mogoče razjasniti, in se omeji na to vprašanje.«

Šestemu odstavku se doda stavek:

»V postopku po 146.a do 146.f členu se s smiselno uporabo določb o gradbenem dovoljenju ne smejo uvajati dodatni prostorski pogoji, splošno zbiranje mnenj ali dokumentacija, ki jih te posebne določbe ne zahtevajo.«

Osmemu odstavku se doda stavek:

»Obrazci za postopek po 146.a do 146.f členu smejo zahtevati samo podatke in priloge, določene v teh členih.«

3. člen

Za 146. členom se dodajo novi 146.a do 146.f člen, ki se glasijo:

»146.a člen

(predmet in pogoji pogojnega dovoljenja za objekt daljšega obstoja)

(1) Za objekt ali posamezni določljivi del objekta, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti, izvedeno pred 1. junijem 2018, ki od tega dne obstaja v bistveno enakem obsegu in z bistveno enako namembnostjo, pristojni upravni organ na zahtevo investitorja, lastnika ali imetnika stavbne pravice izda pogojno dovoljenje za objekt daljšega obstoja (v nadaljnjem besedilu: LDO), če so izpolnjeni pogoji tega člena. Zahteva se lahko vloži v petih letih od začetka uporabe tega člena.

(2) Bistvena nespremenjenost pomeni, da po presečnem datumu na predmetu zahteve ni bilo del ali spremembe namembnosti, za katere je bilo po predpisih ob njihovi izvedbi potrebno gradbeno dovoljenje. Vzdrževanje in druga dela, za katera dovoljenje ni bilo potrebno, ne preprečujejo LDO. Poznejši določljivi del se lahko izloči, če je starejši predmet mogoče prostorsko, konstrukcijsko in funkcionalno nedvoumno opredeliti; poznejši del se s tem ne legalizira.

(3) Poleg časovnih pogojev se preveri samo:

1. pravica graditi za zemljišče in dele objekta, ki jih zahteva zajema;
2. dopustnost ohranitve po pravnih režimih iz 146.b člena in občinski ureditvi iz 146.c člena;
3. da za predmet zahteve ne velja izvršljiv inšpekcijski ukrep prepovedi uporabe ali odstranitve, izdan zaradi njegove nevarnosti;
4. izpolnitev plačilnih pogojev iz 146.e člena;
5. katastrski vpis oziroma vložena zahteva z elaboratom v skladu s četrtem odstavkom 142. člena.

(4) Ne glede na običajne prostorske izvedbene pogoje se ne preverjajo predpisani odmiki od parcelnih mej, faktor zazidanosti ali izrabe, delež odprtih in zelenih površin, najmanjša velikost gradbene parcele, število stanovanj ali drugih uporabnih enot, parkirni normativi, oblikovanje in etažnost. Sama neskladnost dejanske namembnosti z namensko rabo ali pozidava celotne parcele nista razlog za zavrnitev. Konkretni razlogi iz 146.b in 146.c člena se presodijo samostojno; običajnega pogoja ni dopustno uveljaviti zgolj pod drugim imenom.

(5) Objekt je lahko zgrajen do parcelne meje. Soglasje sosedu se ne zahteva samo zaradi odmika. Za poseg na tujo nepremičnino, vključno s temelji, napušči in drugimi previsnimi deli, mora biti izkazana ustrezna pravica. LDO ne ustanavlja pravic na tuji nepremičnini, ne spreminja meje in ne izključuje civilnega varstva lastnine ali prepovedanih imisij. Če je lega glede na mejo konkretno sporna, se preveri samo vprašanje, ki vpliva na pravico graditi; ureditev vseh mej ni splošni pogoj.

(6) Tehnična varnost in zanesljivost objekta ter izpolnjevanje bistvenih in drugih tehničnih zahtev niso predmet potrjevanja. Organ po uradni dolžnosti preveri podatke o izvršljivih ukrepih iz 3. točke tretjega odstavka. Odsotnost takega ukrepa ni dokaz varnosti. Če iz konkretnih dokazov izhajajo neposredna nevarnost, o tem nemudoma obvesti pristojno inšpekcijo zaradi nujne obravnave; s tem se ne uvaja obvezna tehnična presoja vseh objektov. Postopek se lahko prekine le pod pogoji iz 146.d člena. Sama prijava ali odprt postopek zaradi nelegalnosti oziroma neskladnosti ne preprečujeta izdaje.

(7) Uporabljata se drugi odstavek 142. člena in, pod tam določenimi pogoji, izjema iz petega odstavka 145. člena, ki se uporablja tudi v postopku LDO. Določbe tega postopka ne izključujejo obveznih presoj, sodelovanja javnosti ali pravnega varstva po pravu Evropske unije in ratificiranih mednarodnih pogodbah. Organ navede konkretno pravno podlago in dejstva, ki obveznost sprožijo. Rutinsko zbiranje vseh sektorskih mnenj samo zaradi splošne oznake območja ni dopustno.

146.b člen

(pravni režimi in javni prikaz omejitev)

(1) Pri LDO se neposredno upoštevajo veljavni zakonski in na zakonu temelječi sektorski režimi, kolikor urejajo ohranitev ali uporabo obravnavanega objekta, zlasti varstvo voda, narave, kulturne dediščine, kmetijskih in gozdnih zemljišč ter varnost javne infrastrukture. Sama nestavbna namenska raba se obravnava po četrtem odstavku 146.a člena; izrecna posebna zakonska prepoved ni odpravljena zgolj zaradi te izjeme. Organ razloči absolutno prepoved, pogojno dopustnost in obveznost posebne presoje.

(2) Ministrstvo v PIS zagotovi skupni javni prikaz režimov iz prejšnjega odstavka in ločen prikaz občinskih odlokov LDO. Nosilci uradnih podatkov posredujejo obstoječe podatke, poligone, pravne podlage, čas veljavnosti, podatke o točnosti in svoj kontakt. Upravljalavec PIS tehnično združuje podatke in s tem ne določa novih prepovedi. Pristojni organ pravni režim sprejme ali spremeni samo po postopku, določenem za tak akt.

(3) Šestmesečni rok za začetno vzpostavitev prikaza je izvedbeni rok. Nevnesena veljavna zakonska prepoved ne preneha, napačen vnos pa sam ne ustvari pravne omejitve. Organ neskladje odpravi z uporabo izvirnega pravnega akta, obrazloženo določi učinek za konkretni objekt ter o napaki obvesti nosilca podatkov. Vlagatelju omogoči izjavo. Vse spremembe prikaza so sledljive.

(4) Uporabijo se veljavni predpisi, pri občinskem odloku pa časovno pravilo iz 146.c člena. Vnos ali mnenje med postopkom ne smeta sama ustvariti nove omejitve. Morebitni poznejši zakonski ali sektorski akt učinkuje samo v obsegu, ki ga določa njegov zakoniti časovni režim; zgolj datum tehničnega vpisa ne določa njegove veljavnosti.

(5) Ovira se presoja glede na dejansko lego in vpliv predmeta zahteve. Prepoved na drugem delu iste parcele sama po sebi ne izključi LDO. Če je prekrivanje zaradi točnosti podatkov negotovo, se opravi le potrebna geometrijska preveritev. Sama oznaka Q100, Natura 2000 ali varovalnega pasu ne pomeni avtomatične absolutne prepovedi.

(6) Zoper uporabo nepravilnega podatka je zagotovljeno pravno varstvo v postopku LDO, zoper izvorni akt pa pravno varstvo, določeno za ta akt. Zahteva za tehnični popravek ni pogoj za vložitev LDO ali uporabo pravnega sredstva. Organ ne sme od vlagatelja zahtevati pridobitve podatkov, ki jih ima ali jih lahko pridobi iz uradnih evidenc.

146.c člen

(občinske rdeče cone za LDO)

(1) Občinski svet lahko v šestmesečnem pripravljalnem obdobju, določenem s prehodnimi določbami zakona, ki uvaja postopek LDO, pred začetkom uporabe 146.a člena sprejme in v uradnem glasilu objavi poseben odlok o rdečih conah za LDO. Rdeča cona obsega posamično določene stavbe oziroma druge objekte ali prostorsko povezano območje z določno opredeljenimi objekti, za katere občina na podlagi tega člena utemelji oviro za ohranitev v obravnavanem obsegu ali uporabi. Odlok ne spreminja namenske rabe OPN. Njegova sestavna dela sta javna karta in seznam objektov z obrazložitvijo za vsak objekt; objavita se skupaj z odlokom v navedenem roku.

(2) Uvrstitev v rdečo cono je dopustna samo zaradi:

1. konkretno ugotovljene pomembne nezdružljivosti dejanske dejavnosti objekta z življenjskim okoljem na določenem območju zaradi njenih vplivov na bivanje, zdravje ali uporabo okoliških nepremičnin;
2. dejanskega onemogočanja že pravno določene, nujne javne prostorske ureditve, katere izvedbe ni mogoče razumno zagotoviti z milejšim ukrepom;
3. dokazano nesprejemljive obremenitve lokalne komunalne oskrbe, ki je ni mogoče odpraviti z zakonito individualno rešitvijo ali sorazmernim ukrepom.

(3) Za vsako vključeno stavbo in njene prizadete dele oziroma drug objekt občina navede identifikatorje iz uradnih evidenc; če ti ne zadoščajo, tudi parcelne podatke in georeferencirani prikaz za nedvoumno identifikacijo. Obrazložitev opredeli sporni obseg ali dejansko uporabo, konkretna dejstva in podatkovne vire, zakonski razlog, varovani lokalni prostorski javni interes, nujnost zavrnitve in preizkus sorazmernosti. Pojasni, zakaj milejši ukrep ne zadošča. Pri skupnem razlogu za več objektov se lahko uporabi skupna obrazložitev, vendar mora biti za vsak navedeni objekt razvidno, kako se razlog nanaša nanj. Sama lega znotraj narisane poligona brez take opredelitve objekta in obrazložitve ni zadostna podlaga za zavrnitev LDO.

(4) Pred uvrstitvijo se preveri možnost jasno določenega sorazmernega ukrepa glede uporabe ali komunalne rešitve, brez zahteve po popolni prilagoditvi današnjim PIP. Če tak ukrep zadošča, odlok namesto popolne izključitve za konkretni objekt opredeli dopustni obseg in potrebni ukrep. UE ga lahko vključi v izrek LDO z rokom največ 12 mesecev, če je do izpolnitve uporaba dopustna v izrecno določenem obsegu. Če mora biti ukrep zaradi varovanega interesa izveden prej, prizadeti del uporabe do izpolnitve ni dovoljen. Karta in seznam jasno ločita popolno izključitev od dopustnosti z ukrepom. Nova gradbena dela, ki potrebujejo dovoljenje, se dovolijo po rednih pravilih. Ukrep ne nadomešča prepovedi ali obvezne presoje iz 146.b člena oziroma sedmega odstavka 146.a člena.

(5) Zgolj neskladnost z OPN, število stanovanj, pomanjkanje parkirnih mest po normativu, nestavbna raba ali splošna razvojna želja ne zadoščajo. Upoštevajo se trajanje obstoja, dejanska uporaba in doslej ugotovljeni vplivi na okolico. Pretekla odsotnost občinskega nasprotovanja sama ne pomeni soglasja; predhodno nasprotovanje ali že začet postopek nista pogoj za utemeljeno uvrstitev. Pavšalna prepoved za celotno občino ni dopustna.

(6) Predlog odloka s karto, seznamom in obrazložitvami je najmanj 30 dni javno razgrnjen. Občina znane lastnike vključenih objektov obvesti o predlogu, jim omogoči pripombe in javno objavi obrazložena stališča do njih. Objava ne vključuje nepotrebnih osebnih podatkov. Če vsebina sproži obvezno okoljsko presojo načrta, se ta opravi po predpisanih pravilih; šestmesečni rok je ne nadomesti.

Država zagotovi podatke, vzorec prikaza in strokovno podporo. Objavljeni odlok s prilogami se posreduje v PIS; zamuda tehničnega prikaza ne spremeni učinkov pravočasne uradne objave.

(7) Od začetka uporabe 146.a člena se za LDO upoštevajo samo omejitve in ukrepi iz pravočasno objavljenega odloka in njegovih prilog. Poznejša vključitev novih objektov, razširitev območja ali zaostritev razlogov za obstoječe stanje v tem posebnem postopku niso dopustne. Popravek očitne napake ne sme razširiti omejitve ali nadomestiti manjkajoče obrazložitve. Odprava ali omilitev omejitve je dovoljena in se upošteva pri odločanju. Zunaj tako opredeljenih omejitev se dodatno občinsko prostorsko mnenje ne pridobiva in občina ne more naknadno uveljaviti novih posebnih lokalnih razlogov za zavrnitev. Potek roka ne izključi zavezujočih režimov iz 146.b člena, obveznih presoj ali inšpekcijskih ukrepov.

(8) UE preveri, ali je predmet zahteve zajet s pravočasnim odlokom, ali se obrazloženi razlog nanaša na njegov dejanski obseg in uporabo ter ali še obstaja. Vlagatelju omogoči izjavo in dokazovanje napačnih podatkov, prenehanja razloga ali izvedbe predpisanega ukrepa ter o ugovorih obrazloženo odloči. Občina ima položaj stranske udeleženke za varstvo pristojnosti po tem členu, lahko uveljavlja pravilno uporabo pravočasnega odloka in uporabi pravna sredstva v mejah teh pristojnosti. Njena udeležba ni nov postopek občinskega soglašanja. Zoper posamično odločbo je zagotovljeno pravno varstvo po pravilih tega zakona, zoper občinski predpis pa po pravilih za presojo takih aktov.

146.d člen

(vloga, dokazi in rok odločanja)

(1) Vloga vsebuje samo:

1. podatke o vlagatelju ter identifikacijo zemljišča in predmeta LDO;
2. arhitekturni posnetek obstoječega stanja stavbe z lego, osnovnimi merami in gabariti, tlorisi vseh etaž, značilnimi prerezi, fasadami, dejansko namembnostjo ter številom stanovanj in drugih uporabnih enot. Posnetek vsebuje grafično in opisno specifikacijo, kateri deli in uporaba so skladni z ugotovljenimi dovoljenji, kaj od njih odstopa in v čem, kaj je bilo zgrajeno brez zahtevanega dovoljenja, kadar je to ugotovljeno, ter za kateri obseg pravna podlaga ni ugotovljena. Posebej se označijo dela, za katera dovoljenje ni bilo potrebno. Ugotovljena dovoljenja se navedejo s številko, datumom in organom izdaje, kolikor so ti podatki razpoložljivi. Pri objektu, ki ni stavba, se predloži prikaz obstoječega stanja, prilagojen njegovi vrsti, z enako razmejitvijo dovoljenega in obravnavanega obsega;
3. navedbe in razpoložljive dokaze o obstoju pred presečnim datumom ter bistveni nespremenjenosti;
4. dokazilo o pravici graditi, če je ni mogoče ugotoviti iz uradnih evidenc;
5. podatke o katastrskem vpisu stavbe in njenih delov glede na dejansko stanje, ki je predmet LDO, oziroma dokazilo, da je bila pri GURS vložena zahteva z izdelanim elaboratom za tak vpis ali spremembo podatkov, v skladu s četrtem odstavkom 142. člena. Podatke o že opravljenem vpisu organ pridobi po uradni dolžnosti.

(2) Čas izvedbe, obseg in namembnost se ugotovijo s stopnjo verjetnosti na podlagi celote dokazov. Uporabijo se ortofoto, uradne evidence, fotografije, listine, izjava vlagatelja in drugi primerni dokazi, vključno s pričami. Določeno število prič ni obvezno. Organ upošteva tudi zanesljive nasprotni dokaze ter obrazloži dokazno oceno; sama izjava ne izključi preverjanja konkretnih nasprotnih dejstev.

(3) Uporabna obstoječa dokumentacija in meritve se ponovno uporabijo. Vlagatelj predloži dovoljenja in načrte, s katerimi razpolaga; dokumente iz uradnih zbirk in arhivov pridobi organ. Če dovoljenja ni mogoče najti ali njegovega obsega zanesljivo ugotoviti, se to označi v specifikaciji; manjkajoča listina sama ne dokazuje, da dovoljenje ni bilo izdano, in ne izključuje dokazovanja pogojev za LDO. Ne zahteva se popolna rekonstrukcija zgodovine dovoljevanja kot samostojen pogoj za LDO. Ne zahtevajo se DL, DZO, statični elaborat, potresna študija ali splošna izjava o varnosti. Arhitekturni posnetek

opredeli dejansko stanje in razmerje do ugotovljenih dovoljenj; ne potrjuje tehnične varnosti. Izdelava elaborata in vložitev zahteve za katastrski vpis potekata po predpisih o katastru nepremičnin. Izdelovalec odgovarja za pravilnost podatkov in nalog, ki jih je prevzel, ne samodejno za izjave drugih ali neopravljeno tehnično presojo.

(4) Organ vse uradne podatke, odmere in podatke o plačilih pridobi sam. Za odmero KP ne glede na določbe zakona, ki ureja prostor, o prilogah zahteve za odmero zadostujejo podatki iz te vloge in uradnih evidenc; nova projektna dokumentacija ali splošna mnenja za priključevanje se ne zahtevajo. Če manjka posamezen za izračun nujen podatek, se zahteva samo ta podatek. Plačilo še neodmerjene obveznosti ni pogoj popolnosti zahteve.

(5) Organ v sedmih dneh preveri formalno popolnost in z enim pozivom zahteva vse dopolnitve, ki jih je bilo ob skrbnem pregledu mogoče ugotoviti. Naknadni poziv je dopusten le glede novega odločilnega dejstva. Rok iz osmega odstavka začne teči ob prejemu zahteve z vsebino iz prvega odstavka oziroma potrebne dopolnitve; če je bila zahteva popolna že ob vložitvi, od tega dne.

(6) Organ popolno zahtevo nemudoma objavi za 15 dni v eGraditvi, obvesti občino in hkrati sproži odmero. Objavi identifikacijo, prikaz predmeta in priznanje, ki se zahteva, brez nepotrebnih osebnih podatkov. Znale osebe s pravnim interesom povabi k udeležbi po pravilih upravnega postopka. Javna objava ne nadomesti obvezne osebne vročitve in ne izključi pravnega sredstva osebe, ki ji udeležba ni bila ustrezno omogočena.

(7) Stranke, občina in nevladne organizacije s statusom delovanja v javnem interesu na področju okolja ali narave lahko v okviru svojega pravnega položaja uveljavljajo konkretno neizpolnjen zakonski pogoj. Navedejo dejstva in razpoložljive dokaze; uradne listine pridobi organ. Zgolj zahteva po uporabi izključenih običajnih PIP ni utemeljen ugovor. Vlagatelju se omogoči izjava, o pomembnih ugovorih pa se obrazloženo odloči. Za posebne obvezne okoljske postopke veljajo njihove širše procesne zahteve.

(8) Organ o zahtevi odloči v 30 dneh teka roka. Odmera, javna objava in sodelovanje udeležencev potekajo vzporedno znotraj tega roka. V rok se ne všteva čas od vročitve poziva k plačilu odmerjene obveznosti do plačila ali poteka določenega plačilnega roka ter čas zakonite, obrazložene prekinitve zaradi pravega predhodnega vprašanja ali posebej obvezne presoje iz sedmega odstavka 146.a člena. Organ v sklepu oziroma obvestilu navede podlago in začetek ter konec mirovanja. Običajen ugovor, čakanje na odmero, obvestilo inšpekciji ali interni dopis sami po sebi ne ustavijo roka.

(9) Če obstaja konkretno predhodno vprašanje o izvršljivem ukrepu zaradi neposredne nevarnosti, sme organ postopek prekiniti po pravilih upravnega postopka in z razlogi za to konkretno vprašanje; inšpekcijo pozove k nujni odločitvi. Nedoločno čakanje na preventivni pregled ali splošna tehnična študija nista dovoljena razloga za prekinitev.

(10) Potek roka ne ustvari dovoljenja. Dovoljena so pravna sredstva zaradi molka organa, pritožba v osmih dneh po sedmem odstavku 142. člena in sodno varstvo. Rok za izdajo odločbe ni rok za njeno pravnomočnost. Neizpolnjeni pogoji morajo biti navedeni v obrazloženi zavrnitvi.

146.e člen

(KP, NDUP in zakonski pribitek)

(1) Pred izdajo LDO vlagatelj poravnava KP, če je po zakonu odmerljiv, ter osnovni NDUP po 106. členu in pribitek po tem členu. Upoštevajo se zakonske oprostitev in pretekla plačila za isto obveznost. Pribitek se ne odmeri, če je zavezanec po šestem odstavku 106. člena oproščen NDUP. Sam učinek LDO iz 146.f člena ne ustvarja domneve poravnane KP po 236. členu zakona, ki ureja prostor.

(2) KP se na zahtevo zavezanca plača v največ 36 enakih mesečnih obrokih, ne glede na ožjo občinsko ureditev. Ugodnejša zakonsko dopustna ureditev ostane uporabljiva. Plačilo prvega obroka in sorazmerno zavarovanje preostanka po pravilih zakona, ki ureja prostor, izpolnita plačilni pogoj. Za obrestovanje, zavarovanje in posledice zamude se smiselno uporabljajo pravila 238. člena navedenega

zakona, kolikor ta člen ne določa drugače. obroki osnovnega NDUP in pribitka se dovolijo po predpisih o njegovem plačilu. Naknadna zamuda z obrokom se rešuje z izterjavo in sama ne odpravi LDO.

(3) Zavezanec za pribitek je vlagatelj, ki pridobi LDO. Pribitek se odmeri samo od dejansko pozidane površine predmeta LDO zunaj stavbnih zemljišč glede na namensko rabo ob začetku uporabe 146.a člena. Površina je vodoravna projekcija zunanjšega oboda delov objekta na zemljišče; prekrivajoči se deli in etaže se štejejo enkrat. Preostanek parcele, ki ga predmet ne zaseda, se ne všteva.

(4) Pribitek je vsota zmnožkov površin po posameznih razredih in tarif iz Zakonske priloge A, ki je sestavni del tega zakona. Razvrstitev temelji na namenski rabi in uradni boniteti zemljišča ob začetku uporabe 146.a člena. Če je boniteta zaradi pozidave nič ali ni določena, se uporabi zadnji veljavni uradni podatek pred pozidavo; če ga ni, se uporabi najnižji kmetijski razred. Višjega razreda ni mogoče domnevati zgolj zaradi manjkajočih podatkov. Ne zahtevata se posamična cenitev ali novo splošno sektorsko mnenje.

(5) Pribitek obravnava priznana izgubo prostorske oziroma proizvodne funkcije nestavnega zemljišča. Od njega se odšteje odškodnina, ki je že plačana ali hkrati odmerjena po drugem zakonu za isto izgubo na isti površini, največ do višine pribitka. Ob poznejši odmeri iste izgube se že plačani pribitek prizna ne glede na drugačno pravilo o vštevanju v posebnem zakonu. Osnovni NDUP in KP ostaneta samostojni obveznosti za svoja zakonska namena; njuna pretekla plačila se priznajo pri istih obveznostih.

(6) UE osnovni NDUP in pribitek odmeri v eni odločbi, občina pa KP v svoji odločbi. Organa odločita v 15 dneh od prejema podatkov za izračun in si odločbi ter podatke o plačilih izmenjata. Odmero je mogoče zahtevati skupaj z LDO ali vnaprej. Če občina KP ne odmeri v tem roku, njegovo plačilo ne prepreči izdaje LDO, občina pa obveznost odmeri in izterja naknadno. Zamuda odmere NDUP ne pomeni oprostitev; uporabijo se pravna sredstva zaradi molka. Rok odmere se ne šteje za nov rok popolnosti vloge LDO.

(7) Za pravočasno odmerjeno obveznost organ določi 15-dnevni rok za plačilo oziroma prvega odobrenega obroka, ki ne sme poteči pred zakonsko zapadlostjo obveznosti. Morebitni zakonski odločilni učinek pravnega sredstva zoper odmero se upošteva. Obročno plačilo ne zahteva novega občinskega prostorskega soglasja. Predhodni informativni izračun iz javnih tarif ni odmerna odločba in sam ne ustvarja obveznosti.

(8) Polovica pribitka pripada državi in polovica občini. Uporabi se namensko za sanacijo razvrednotenih območij ter obnovo funkcij kmetijskih, gozdnih in drugih nestavnih zemljišč; ne šteje v program GJI. Prejemki, poraba in prenos neporabljenih sredstev se vodijo ločeno od osnovnega NDUP in letno javno objavijo.

(9) Če LDO ni izdan in je postopek pravnomočno končan z zavrnitvijo, zavrženjem ali ustavitvijo, organ po uradni dolžnosti odpravi odmero pribitka in zagotovi vračilo plačanega pribitka v 30 dneh; ob zamudi pripadajo zakonske zamudne obresti. Osnovni NDUP se ne vrne zgolj zato, ker LDO ni bil izdan, če zanj obstaja samostojna podlaga po 106. členu. Za KP veljajo pravila vračila in priznanja po 242. členu oziroma uporabljivi prehodni določbi 333. člena zakona, ki ureja prostor; pri uporabi teh določb se LDO šteje za odločbo o legalizaciji. Vrnjenega zneska ni mogoče ponovno uveljaviti kot preteklo plačilo.

(10) Minister, pristojen za graditev, sme tarife iz Zakonske priloge A enkrat letno uskladiti samo z objavljeno pozitivno povprečno letno rastjo cen življenjskih potrebščin SURS za preteklo leto; ob nespremenjenih ali nižjih cenah ostanejo enake. Uskladitev ne sme preseči tega odstotka, zaokroži se na cent in velja za zahteve, vložene po njeni objavi. Razredov, osnove, zavezanca, oprostitev ali delitve prihodkov ni dopustno spreminjati s podzakonskim predpisom.

146.f člen**(učinki, vsebina in pogojnost LDO)**

- (1) S pravnomočnim LDO predmet v priznanem obsegu ni več nelegalen ali neskladen in ima učinek uporabnega dovoljenja ob omejitvah tega člena. To ni ugotovitev, da je bilo gradbeno dovoljenje nekoč izdano, niti dovoljenje za prihodnje posege.
- (2) Izrek vsebuje identifikacijo, obseg, namembnost in morebitne omejitve uporabe oziroma ukrepe iz 146.c člena. Odločba vsebuje uporabljene pravne podlage, uporabo pravočasnega občinskega odloka oziroma ugotovitev, da predmet ni zajet z njegovo omejitvijo, podatke o dokazih ter ugotovitev izpolnitve katastrskega pogoja. Na prvi strani in v izreku je poudarjeno navedeno: »Pogojno dovoljenje za objekt daljšega obstoja. Odločba ureja pravni status objekta in njegovo uporabo v priznanem obsegu. Ne potrjuje tehnične varnosti ali zanesljivosti objekta.«
- (3) Pravnomočna odločba se posreduje občini, GURS in pristojni inšpekciji; PIS zaznamuje njen obseg in pogojni status. Zaznambe in ukrepi, ki temeljijo izključno na odpravljeni nelegalnosti ali neskladnosti, se odpravijo po predpisanih postopkih. Zgolj vložena zahteva ne odloži izvršljivega inšpekcijskega ukrepa; o odlogu se odloča po splošnih pravilih.
- (4) LDO kot zakonska izjema dopušča ohranitev in uporabo priznanega stanja, ne da bi spreminjal namensko rabo zemljišča ali zahteval spremembo OPN. Ne ustvarja pravice do pozidave preostanka parcele, dodatne komunalne opreme, nove prizidave ali nove spremembe namembnosti. Pri prihodnjih posegih se njegov gradbenopravni status upošteva v priznanem obsegu, sam poseg pa se dovoli po rednih pravilih.
- (5) Lastnik in drugi odgovorni subjekti ohranijo obveznosti varne uporabe, vzdrževanja in odprave nevarnosti po splošnih pravilih. Inšpekcija lahko po izdaji odredi odpravo nevarnosti, omejitev ali prepoved uporabe ter druge zakonite ukrepe. LDO in posnetek ne pomenita tehničnega jamstva države, občine ali izdelovalca za nepreverjene lastnosti. Odgovornost katere koli osebe za lastno protipravno ravnanje ni izključena.
- (6) Organ, ki je izdal LDO, ga lahko po uradni dolžnosti na podlagi ugotovitev pristojne inšpekcije razveljavi v celoti ali v nujnem delu le, če ohranitev objekta ali priznane uporabe povzroča konkretno, neposredno in resno nevarnost za življenje, zdravje ali okolje in je ni mogoče odpraviti z izvedljivim milejšim ukrepom. Pred odločitvijo lastniku omogoči izjavo in, kjer je to mogoče brez neposrednega ogrožanja, primeren rok za odpravo. Odločba navede dokaze, preizkus milejših ukrepov, obseg in čas učinkovanja; nujni inšpekcijski ukrepi se lahko izvršijo po svojih pravilih. Razveljavitev sama ne pomeni avtomatične odstranitve, o kateri odloča pristojni organ na zakonski podlagi.
- (7) Neizpolnitev ukrepa iz četrtega odstavka 146.c člena nadzoruje pristojna gradbena inšpekcija. Po opozorilu in primernem dodatnem roku, razen ob nujnem ogrožanju, omeji samo tisti del uporabe, ki brez ukrepa ni dopusten. Ko je izpolnitev dokazana, omejitev odpravi. Celotno dovoljenje zaradi take zamude ne preneha samodejno; morebitna razveljavitev zaradi nevarnosti se presoja po prejšnjem odstavku.
- (8) Poznejša sprememba OPN, politična ali razvojna preferenca oziroma zgolj naknadna strožja lokalna ureditev niso razlog za razveljavitev LDO. Za poznejšo pridobitev nepremičnine zaradi javnega projekta veljajo redna pravila razlastitve in odškodnine. Ta člen ne izključuje obnove postopka ali drugih zakonskih pravnih sredstev zaradi neresničnih dokazov oziroma drugih zakonskih razlogov. Zoper odločitve po tem členu sta zagotovljena pritožba in sodno varstvo.«

4. člen**(zakonska tarifa pribitka)**

Zakonska priloga A k temu zakonu določa začetne tarife pribitka iz 146.e člena in je sestavni del Gradbenega zakona.

5. člen

(prehod za stare postopke)

(1) Postopki na podlagi razveljavljenega 146. člena, ki ob uveljavitvi tega zakona niso pravnomočno končani, se ob začetku uporabe 146.a člena nadaljujejo po novih določbah, če vlagatelj po seznanitvi z novimi pogoji in pogojnimi učinkom vztraja pri zahtevi. Organ zahteva le manjkajoče nujne podatke, vključno z dokazilom o izpolnitvi katastrskega pogoja iz četrtega odstavka 142. člena najpozneje ob dopolnitvi zahteve; rok za dopolnitev je šest mesecev od vročitve poziva in ne teče pred začetkom uporabe novega postopka.

(2) Uporabna dokumentacija, plačane takse, KP in NDUP se upoštevajo za isti predmet brez ponovnega plačila iste obveznosti. Pravnomočna dovoljenja po nekdanjem 146. členu ohranijo svoje učinke in pogoje; po tem zakonu se ne spreminjajo samodejno.

(3) Zavržena ali zavrnjena zahteva ne preprečuje nove zahteve na novi zakonski podlagi, če so izpolnjena pravila upravnega postopka. Ta zakon ne odpravlja že pravnomočnih vsebinskih odločitev. Petletno obdobje je na voljo tudi osebam, katerih zahteva je bila zavržena ali zavrnjena izključno zaradi razveljavitve nekdanje podlage.

6. člen

(izvedbena priprava)

(1) Ministrstvo v dveh mesecih objavi podatkovni standard za PIS, vzorec odloka LDO in poenostavljene obrazce. Vlada v treh mesecih uskladi izvedbena pravila NDUP, ločeno evidentiranje pribitka ter program GJI. Obrazci in predpisi ne smejo razširiti vsebinskih pogojev, dokaznih bremen ali zakonske tarife.

(2) Pristojni nosilci v šestih mesecih od uveljavitve zagotovijo začetni prikaz uradnih režimov. Občine, ki želijo določiti posebne lokalne omejitve LDO, v istem roku sprejmejo in uradno objavijo odlok o rdečih conah s karto, seznamom objektov in obrazložitvami po 146.c členu. Ministrstvo objavi stanje pripravljenosti, zagotovi podporo in omogoči preverjanje izvornih aktov tudi ob nepopolnem grafičnem prikazu. Občine brez pravočasnega odloka po poteku roka ne morejo upajati posebnih lokalnih omejitev za LDO; druge zakonske pristojnosti ostanejo.

(3) Državni proračun zagotovi začetno podatkovno pripravo, podporo občinam in prilagoditev sistemov ter ločeno sredstva za izvajanje postopkov. Pred začetkom uporabe se preizkusijo objava, odmera, roki, izmenjava podatkov in označitev pogojnega statusa. Nedelovanje elektronskega sistema ne prepreči fizične vložitve in uporabe uradnih podatkov.

7. člen

(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Določbe o individualnem postopku LDO, njegovih učinkih in plačilih ter posebnih pravilih 142. člena se začnejo uporabljati prvi dan po poteku šestih mesecev od uveljavitve. Priprava občinskih odlokov, javnega prikaza in izvedbenih pravil se začne z uveljavitvijo. Petletni rok za zahteve se šteje od začetka uporabe individualnega postopka.

Zakonska priloga A Tarifa pribitka k NDUP

Vrsta nestavbnega zemljišča	Boniteta oziroma razred	Tarifa za m ² pozidane površine
Kmetijsko	1–40; tudi manjkajoči podatek po 146.e členu	5,00 EUR
Kmetijsko	41–60	10,00 EUR

Vrsta nestavbnega zemljišča	Boniteta oziroma razred	Tarifa za m ² pozidane površine
Kmetijsko	61–80	20,00 EUR
Kmetijsko	81–100	30,00 EUR
Gozdno	Vsi razredi	10,00 EUR
Drugo nestavbno	Vsi razredi	5,00 EUR

Kategorije se določijo po namenski rabi; kmetijski bonitetni razredi se uporabljajo samo znotraj kmetijske kategorije. Če je površina v več kategorijah, se razdeli in se vsak del šteje enkrat. Tarifa ne dovoljuje posega, ki je prepovedan po 146.a do 146.c členu. Od izračuna se odšteje priznana odškodnina za isto izgubo po petem odstavku 146.e člena.

III Obrazložitev členov

K 1. členu

Osnovni NDUP ohrani delitev 50 : 50. Pribitek se odmeri v isti odločbi, a je zaradi namena in nadzora ločeno izkazan. Državni del osnovnega NDUP zagotavlja minimalen obseg programa za pravice na zemljiščih pod že zgrajeno GJI, razen občinskih cest. Program ne uporablja sanacijskega pribitka.

Zakon določa upravičene stroške, prednostna merila, dokazila, prepoved dvojnega financiranja in poročanje. Za subjekte, ki pravice pridobivajo v svojo gospodarsko korist, ni avtomatičnega kritja zasebnih obveznosti. Morebitna shema se posebej uskladi s pravili državnih pomoči. Državni stroški UE in priprave sistema potrebujejo ločen vir, ker so sredstva osnovnega NDUP že namensko usmerjena.

K 2. členu

Posebna ureditev 142. člena zahteva predhodno izpolnjen katastrski pogoj za stavbo in njene dele glede na dejansko stanje, ki je predmet LDO. Zadošča že vložena zahteva z izdelanim elaboratom; končna odločitev GURS ni pogoj. Sam identifikator ali star registrski podatek, ki ne predstavlja ustreznega katastrskega vpisa dejanskega stanja, ne zadošča. Če pravilen vpis že obstaja, ni novega elaborata. Zgolj izdelava elaborata ali tehnični prenos brez formalno vložene zahteve nista dovolj. Posebno evidentiranje objektov GJI, ki niso stavbe, ostane ločeno.

Ogled ni rutinski, temveč dokazno sredstvo za konkretno nerazjasnjeno okoliščino. Splošno sklicevanje na postopke gradbenega dovoljenja ali predpisani obrazec ne sme ponovno uvesti dokumentacije in mnenj, ki jih posebni postopek izključuje. Ohraniti se osemdnevna pritožba in sodno varstvo.

K 3. členu in 146.a členu

Presečni datum zapre krog upravičenih posegov. Dokazuje se starost dejanskega obsega in uporabe, ne zgolj zunanega ovoja. Poznejši del se izloči samo, če je predmet LDO dovolj jasno določljiv. Dela brez obveznosti gradbenega dovoljenja ne prekinajo upravičenosti.

Izjema od običajnih PIP omogoča objekt do meje, v celoti pozidano parcelo in večje število stanovanj. Ne ustvari pa pravice na tujem zemljišču ali izključitve od dejanskih vplivov na pravice drugih. Zato je soglasje zaradi samega odmika odveč, pravica za fizični poseg čez mejo pa ostaja nujna.

Varnost se rutinsko ne preverja in ni predmet jamstva. Organ preveri že izdane izvršljive ukrepe zaradi nevarnosti; dokler tak ukrep za predmet velja, dovoljenja ne izda. Konkretno dokaze neposredne nevarnosti predloži pristojni inšpekciji. Splošna domneva nevarnosti vsakega starega objekta ne upravičuje novih tehničnih elaboratov.

Razmerje do 142. in 145. člena je izrecno. Možnost naknadne naravovarstvene presoje obstaja samo pod zakonskimi pogoji; ni splošne legalizacije posegov, pri katerih obveznega okoljevarstvenega soglasja ni bilo mogoče zakonito nadomestiti. Pravni režimi se uporabljajo ciljno na konkreten primer.

K 3. členu in 146.b členu

Skupni prikaz olajša preverjanje že obstoječih pravnih režimov. Barva in poligon sta informacija o pravni podlagi, ne samostojen predpis. Izvedbeni rok ne izniči zakonske prepovedi zaradi podatkovne zamude. Prav tako napačen poligon ne more nadomestiti manjkajoče pravne podlage.

Organ mora razlikovati med absolutno prepovedjo in območjem, kjer je poseg pod pogoji dopusten. Preverja dejansko prekrivanje objekta, ne zgolj cele parcele. Vlagatelj lahko napako izpodbija v postopku; najprej ni dolžan odpreti ločenega postopka za popravo podatkov. S tem se hkrati varujeta pravna predvidljivost in zakonitost.

K 3. členu in 146.c členu

Občinski odlok o rdečih conah je vsebinska odločitev o lokalnem prostoru. Občina lahko omeji ohranitev konkretnega starega objekta zaradi dokazano pomembnega vpliva na življenjsko okolje, nujno pravno določeno javno ureditev ali komunalno oskrbo. Karta brez identifikacije in obrazložitve za posamezno stavbo ne zadošča. Skupni razlog se lahko obrazloži za več stavb, vendar mora biti njegova povezava z vsako razvidna. S tem je odločitev preverljiva in ni prepuščena naknadnemu splošnemu občinskemu nasprotovanju.

Dolgotrajni obstoj stavbe upravičuje časovno omejeno in predvidljivo ureditev njenega pravnega statusa. Občina mora v pripravljalnem obdobju konkretno opredeliti razloge, zaradi katerih ohranitev posamezne stavbe pomembno nasprotuje lokalnemu prostorskemu javnemu interesu. Zgolj splošno sklicevanje na neskladnost s prostorskim aktom ne zadošča. Pri presoji sorazmernosti se upoštevajo tudi trajanje obstoja, dejanska uporaba in doslej ugotovljeni vplivi stavbe na okolico. Predhodno nenasprotovanje ni soglasje in ne izključuje novo ugotovljenega, dokazljivega razloga v pripravljalnem obdobju.

Pred popolno izključitvijo se preveri milejši ukrep. Če zadošča, odlok za posamezni objekt jasno določi ukrep in dopustni obseg, karta pa tak položaj loči od popolne izključitve. Rok za izvedbo ukrepa po odločbi je največ 12 mesecev; to ni odlog katastrskega pogoja. Nova dela se dovoljujejo po rednih pravilih. Odlok ne more zahtevati popolne prilagoditve današnjim PIP ali nadomestiti obvezne okoljske presoje.

Šestmesečni rok teče od uveljavitve zakona in zajema pripravo, javno razgrnitev, obvestitev znanih lastnikov, obravnavo pripomb ter sprejem in uradno objavo odloka z vsemi prilogami. Rok ni vezan na tehnični prenos v PIS. Po njem ni novih posebnih lokalnih omejitev za LDO; ugodnejša ureditev ostane mogoča. Zunaj pravočasnih omejitev ni dodatnega občinskega prostorskega mnenja. Posledica zamude zadeva samo to posebno lokalno ureditev, ne pa obveznih državnih in sektorskih režimov.

UE v posamezni zadevi preveri veljavno omejitev, dejansko stanje in obstoj obrazloženega razloga ter odloči o ugovorih. Občina sodeluje kot stranska udeleženka v okviru svojih pristojnosti. Zagotovljeni so izjava lastnika in pravna sredstva. Ustavna vzdržnost zahteva tudi dejansko izvedljivo pripravo: državno podatkovno in strokovno podporo ter presojo šestmesečnega roka glede na število stavb in morebitne obvezne presoje. Odločba Ustavnega sodišča sama ne potrjuje ustavnosti tega konkretnega modela. [US-1]

K 3. členu in 146.d členu

Pet vsebinskih sestavin vloge preprečuje kopičenje prilog. Plačilo še neodmerjene dajatve ne ovira popolnosti. Katastrski pogoj mora biti izpolnjen že ob vložitvi; arhitekturni posnetek poleg dejanskega stanja grafično in opisno razmeji stanje po ugotovljenih dovoljenjih, odstopanja, ugotovljeno gradnjo brez dovoljenja in nepojasnjeno pravno podlago. Specifikacija določi predmet LDO in omogoči pravilno priznanje preteklih plačil. Manjkajoče dovoljenje ne dokazuje samodejno, da nikoli ni bilo

izdano. Dokazni standard verjetnosti omogoča uporabo celote dokazov tudi brez starih načrtov; zahteva po dveh pričah za vsako stavbo bi bila nepotrebno formalistično breme. Odgovornost za lažne podatke in dokazna presoja ostaneta.

Tridesetdnevni rok teče od popolne zahteve, ne od naknadne odmere. Petnajstdnevna objava in odmera tečeta hkrati. Zakonsko opredeljeno mirovanje prepreči, da bi čas za plačilo ali resnično predhodno vprašanje porabil ves rok. Navaden ugovor, interna komunikacija ali čakanje organa na lastno delo pa roka ne ustavijo.

Procesne pravice so vezane na zakonske pogoje in pravni položaj udeleženca. Omejitev običajnih PIP ni odvzem pravice varovati lastnino ali zahtevati pravilno uporabo obveznega režima. Javna objava ne sme izključiti osebe, ki ni bila ustrezno povabljen k sodelovanju. Rok ne jamči pravnomočnosti v 30 dneh.

K 3. členu in 146.e členu

Pribitek je sestavina NDUP za posebej priznano ohranitev pozidave na nestavbnem zemljišču. Osnovni NDUP obravnava nedovoljeni poseg, pribitek pa izgubo prostorske oziroma proizvodne funkcije ob njenem priznanju. Ena odločba zmanjša postopkovno breme; ločen izrek omogoči pravilno delitev, namensko porabo in vračilo.

Zavezanec, osnova, kategorije in tarife so zakonsko določeni v skladu z zahtevo po zakonski podlagi javnih dajatev. Vlada ali minister ne moreta prosto določati novega zneska. Minister sme izvesti le omejeno, v zakonu opredeljeno uskladitev z inflacijo. Obstoječe odškodnine za isto izgubo se priznajo tudi v razmerju do posebnih zakonov.

Odmera se izvede brez novega projekta ali splošnih mnenj za priključevanje. KP temelji na zakonsko odmerljivi komunalni obveznosti, ne na avtomatični obljubi nove opreme. Občinska zamuda odmere ne blokira LDO; terjatev ostane in se odmeri naknadno. Pri pravočasni odmeri je plačilo oziroma prvi odobreni obrok pogoj za izdajo.

Če dovoljenje ni izdano, odpade podlaga za pribitek, ne pa nujno osnovni NDUP za že storjeni nedovoljeni poseg. KP se obravnava po pravilih ZUreP-3 o vračilu in priznanju plačil. Ta razlika preprečuje, da bi neuspešna vloga postala razlog za oprostitev že obstoječe obveznosti.

K 3. členu in 146.f členu

Pogojni LDO je končna upravna odločba o priznanem statusu, z zakonsko omejenimi možnostmi poznejšega posega. Izraz pogojno ne pomeni samovoljnega začasnega dovoljenja. Učinek uporabnega dovoljenja je razviden skupaj z izrecnim opozorilom, da tehnična varnost ni potrjena. Kupci, najemniki, banke in zavarovalnice lahko iz odločbe razumejo njen dejanski obseg.

Poznejša neposredna resna nevarnost se prvenstveno odpravi z milejšimi inšpekcijskimi ukrepi. Razveljavitev je skrajna možnost z obrazložitvijo, izjavo lastnika in pravnim varstvom. Kršitev posebnega lokalnega sanacijskega ukrepa vodi v omejitev prizadete uporabe, ne v samodejen izbris celotnega statusa. Sprememba prostorske politike ni razlog za razveljavitev; javni projekt se uresniči po rednih pravilih, tudi z odškodnino, če so pogoji za razlastitev.

Odločba ne spreminja namenske rabe. Zaznamuje se pravni status konkretnega objekta, brez splošne pretvorbe parcele v stavbno. Ne izključijo se odgovornost organov za lastno protipravnost, zakonska pravna sredstva ali odgovornost za lažne dokaze.

K 4. členu in Zakonski prilogi A

Tarifa vsebuje konkretne predlagane zneske, ne sklica na prihodnjo prosto vladno odločitev. Začetna lestvica 5, 10, 20 in 30 EUR/m² pri kmetijskih zemljiščih narašča z boniteto. Za gozdna zemljišča se določi 10 EUR/m² in za druga nestavbna 5 EUR/m². Pri 100 m² to pomeni od 500 do 3.000 EUR pribitka pred priznanjem drugih plačil.

Zneski so zakonodajni predlog za zmerno začetno obremenitev, ne uradno izmerjena sanacijska cena ali tržna vrednost zemljišča. Razpon razlikuje izgubo proizvodne funkcije, površinska osnova pa prepreči obremenitev cele velike parcele zaradi majhnega objekta. Pred formalnim sprejemom se lestvica preizkusi na reprezentativnem vzorcu in fiskalno ovrednoti; s tem se preveri njena sorazmernost, ne prelaga bistvenih elementov dajatve na podzakonski predpis.

K 5. členu

Stare nerešene zadeve se nadaljujejo ob seznanitvi vlagatelja z novimi pogoji. Ponovno se uporabijo listine in plačila. Pravnomočna stara dovoljenja ohranijo svoj režim; ne spreminjajo se avtomatično v novo dovoljenje. Nova zakonska podlaga je dostopna vsem ob spoštovanju pravil o pravnomočnosti.

K 6. in 7. členu

Šestmesečna priprava zagotovi podatke, občinsko sodelovanje, obrazce in povezane odmere. Občinske rdeče cone morajo biti v tem roku sprejete in uradno objavljene s karto ter obrazložitvijo za vsak objekt. Zamuda ne odloži začetka postopkov in ne omogoča naknadnega posebnega lokalnega ugovora. Petletno obdobje začne teči po pripravljalnem obdobju. Proračun ločeno financira delovanje organov in pripravo sistema; izvedljivost pripravljalnega roka se pred sprejemom preveri z občinami.

IV Določbe na katere se predlog nanaša

106. člen GZ-1 ureja osnovni NDUP, njegovo odmero, oprostitve in delitev. Predlog doda pribitek v isti odločbi, namensko porabo in program GJI. **142. člen** določa splošna pravila legalizacije; predlog izrecno uredi predhodni katastrski pogoj, ciljni ogled, učinek LDO in meje smiselne uporabe drugih postopkov. [SLO-1]

145. člen ostane podlaga redne legalizacije. Njegova odsotnost tehničnega potrjevanja se razlikuje od posebej določene pogojnosti novega LDO. Izjema iz petega odstavka glede naravovarstvene presoje se izrecno uporabi za LDO. **146. člen** je razveljavljen; novi 146.a do 146.f člen so samostojna ureditev.

150. člen ohrani lastne domneve in dokazne pogoje. [SLO-1]

Pri KP so pomembni še 233., 236., 238. in 242. člen ZUreP-3 ter uporabljive prehodne določbe. Predlog GZ-1 izrecno določa poenostavljene podatke za odmero, posebni rok in obročno možnost za LDO. Formalnemu predlogu se priložijo aktualna uradna besedila spremenjenih določb. [SLO-2]

Predlog novele Zakona o urejanju prostora

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju prostora

Delovna oznaka ZUreP-3E

Jedro predloga je učinkovita pobuda lastnika pri že zgrajeni GJI ter uporaba za razlastitvenega zavezanca ugodnejše vrednostne podlage po 327. členu.

I Uvod

1 Ocena stanja in razlogi za sprejem

1.1 Že zgrajena GJI na zasebnih zemljiščih

Do jeseni 2025 je peti odstavek 209. člena ZUreP-3 razlastitvenemu zavezancu omogočal vložitev zahteve za tako imenovano samorazlastitev, če razlastitveni upravičenec v 30 dneh od njegovega poziva ni pogodbeno uredil zemljiškoknjižnega stanja. ZUreP-3C, objavljen v Uradnem listu RS, št. 75/2025, je rok podaljšal na šest mesecev in dodal osmi odstavek, po katerem se pravila o aktivni legitimaciji lastnika ne uporabljajo, če poseben zakon ureja drugače.

Za lastnika že obremenjene nepremičnine tako obstaja procesna asimetrija: razlastitveni upravičenec oziroma investitor lahko po svoji ponudbi začne postopek po 30 dneh, lastnik pa mora po svojem pozivu čakati šest mesecev. Pri infrastrukturi, ki je že zgrajena in se uporablja, je tako različno trajanje čakanja težko utemeljiti z razliko v dejanskem položaju.

ZUreP-3D, objavljen v Uradnem listu RS, št. 14/2026, 209. člena ni ponovno spreminjal. V 210. členu je določena pritožba zoper sklep o uvedbi razlastitvenega postopka, ki zadrži njegovo izvršitev. Procesna jamstva ostajajo potrebna, vendar mora imeti lastnik poleg njih tudi učinkovito možnost začeti urejanje že izvršenega posega. [SLO-2]

Predlog za že zgrajeno GJI določa 30 dni za ponudbo ali začetek potrebne parcelacije. Če sporazuma ni, sme lastnik vložiti zahtevo po 30 dneh oziroma po treh mesecih ob pravočasno začeti potrebni parcelaciji. Priprava elaborata brez sporazuma te pravice ne odloži. Posebna izjema glede drugih zakonov velja samo za že zgrajeno GJI; za druge primere ostane splošno razmerje iz 209. člena.

1.2 Vrednotenje po 327. členu

Veljavni 327. člen pri vrednotenju določa upoštevanje namenske rabe pred uveljavitvijo akta, ki je podlaga za razlastitev. To varuje lastnika, če se stavbno zemljišče zaradi javnega projekta spremeni v park, cesto ali drugo javno površino z nižjo vrednostjo.

Nasprotni položaj nastane, če je kmetijsko ali gozdno zemljišče z istim aktom namenjeno gradnji javne infrastrukture, šole, vrtca ali drugemu javnemu projektu. Vrednotenje samo po prejšnji rabi lahko pomeni nižjo odškodnino od vrednosti po novi rabi.

Aleš Mrzel v korespondenci iz junija in avgusta 2026, povzeti v strokovni dokumentacijski podlagi, opozarja, da lahko prenizka ponudba zmanjša možnost sporazumnega odkupa ali zamenjave ter poveča tveganje pritožb in večletnih zamud. Navidezno cenejša pridobitev zemljišča zato za javnega investitorja ni nujno ekonomsko učinkovitejša, zlasti kadar zamude ogrozijo izvedbo ali črpanje evropskih sredstev. Gre za stališče deležnika; učinki niso uradno empirično ovrednoteni. [MAIL-1]

KGZS je v odgovoru z dne 11. junija 2026, povzetem v dokumentacijski podlagi, zagovarjala vrednotenje po namenski rabi po uveljavitvi prostorskega akta za javni projekt. Tudi to je stališče deležnika in ne uradna cenilska ali fiskalna metodologija. [MAIL-2]

Enostranska uporaba nove namenske rabe bi lahko prikrajšala lastnika v zrcalnem primeru, ko se stavbno zemljišče spremeni v manj vredno javno rabo. Predlog zato določa ugotovitev obeh vrednostnih podlag in uporabo tiste, ki je za lastnika ugodnejša. Ne gre za seštevanje obeh vrednosti.

1.3 Primeri uporabe

Primer	Sedanje izhodišče	Predlagano pravilo
Kmetijsko zemljišče se nameni občinski cesti	Prejšnja kmetijska raba	Primerjava obeh vrednosti in izbira višje
Kmetijsko zemljišče se nameni šoli ali vrtcu	Ponazoritev prejšnje vrednosti 10 EUR/m ²	Če nova javna raba daje 100 EUR/m ² , se uporabi 100 EUR/m ²
Stavbno zemljišče se nameni parku	Ponazoritev prejšnje vrednosti 300 EUR/m ²	Če nova raba daje 50 EUR/m ² , se ohrani 300 EUR/m ²
Obstoječa stavba se odstrani zaradi javne ureditve	Stavba po dejanskem stanju, zemljišče po prejšnji rabi	Zemljišče po višji podlagi, sestavine po dejanskem stanju, brez dvojnega štetja

Zneski so zgolj ponazoritev razmerja med vrednostnima podlagama. Ne pomenijo cenitve ali predlagane tarife.

2 Cilji in poglobitve rešitve

- Lastniku se zagotovi učinkovita procesna pobuda pri že zgrajeni GJI, ki je poseben zakon ne more izključiti.
- Zavezanec za ureditev v 30 dneh vroči ponudbo ali začne potrebno parcelacijo; po treh mesecih ima lastnik pravico vložiti zahtevo tudi, če je elaborat pripravljen, sporazuma pa ni.
- Potrebne stroške geodetske odmere, parcelacije, cenitve in pridobitve pravice nosi zakonsko opredeljeni upravičenec, v čigar korist se pravica pridobi.
- Po poteku zakonskih rokov pripada lastniku nadomestilo najmanj v višini tržne uporabnine, z vštevanjem plačil za isto uporabo in obdobje.
- Pri razlastitvi se primerjata vrednosti po namenski rabi pred in po relevantnem aktu ter uporabi višja.
- Znižanje vrednosti, ki ga povzroči sam javni projekt ali pričakovana razlastitev, se ne upošteva v škodo lastnika.

3 Ocena finančnih posledic

Ureditev že izvršenega posega v zasebno lastnino je obstoječa obveznost. Novi 209.a člen pospeši njeno uveljavljanje, geodetsko pripravo in izplačilo. Strošek nosijo zakonsko določeni upravičenci za pridobitev pravice, med katerimi so država, občine ter javna in zasebna podjetja. Ureditev lahko povzroči zgodnejše odlive in dodatno uporabnino, zato zahteva popis neurejenih razmerij in finančno načrtovanje.

Sprememba 327. člena lahko pomembno poveča odškodnine pri delu javnih projektov. Brez pregleda načrtovanih razlastitev in vzorca cenitev ni mogoče pripraviti zanesljive ocene.

Razlaščena površina	Povprečna razlika vrednosti	Dodatna bruto obveznost
50 ha	15 EUR/m ²	7,5 mio EUR
150 ha	30 EUR/m ²	45,0 mio EUR
300 ha	50 EUR/m ²	150,0 mio EUR

Tabela je občutljivostna analiza. Možni protiučinki so več sporazumnih odkupov, manj pritožb, krajši zastoji in manjše tveganje izgube evropskih sredstev. Ti prihranki niso kvantificirani in se ne odštevajo samodejno od bruto obveznosti.

4 Pravo EU in mednarodni standardi

Predlog upošteva varstvo lastnine, pogoje razlastitve in zahtevo po odškodnini. Razlastitveno pravo ni celovito harmonizirano na ravni EU. Pravilo višje od dveh vrednosti je posebna zakonska odškodninska podlaga in ni že samo po sebi definicija tržne vrednosti po mednarodnih standardih; njegova uporaba mora biti nediskriminatorna, metodološko jasna in javnofinančno ovrednotena.

Pri projektih, financiranih iz evropskih skladov, se upravičenost stroškov pridobivanja zemljišč presoja po pravilih posameznega programa. Deležev sofinanciranja ni primerno posplošiti ali določiti v tem zakonu. Razmerje do pravil državnih pomoči se preveri tam, kjer je to glede na prejemnika in transakcijo potrebno.

5 Primerjalnopravni pregled

Sistem	Vrednotenje in varovalo	Razmerje do predloga
Nemčija, BauGB	Tržna vrednost ter izločitev določenih vplivov pričakovane razlastitve	Podpira varovanje pred projektno povzročenim prikrajšanjem
Avstrija, EiseEG in področni predpisi	Povračilo premoženjske škode ob upoštevanju pravil posameznega področja	Ne pomeni samodejne izbire višje od dveh namenskih rab
Predlagana slovenska ureditev	Višja vrednost zemljišča pred in po aktu; sestavine po dejanskem stanju	Lastniku ugodnejši model, ki zahteva jasno metodologijo

6 Druge posledice in izvajanje

Upravni organi lahko pričakujejo več zahtev lastnikov, zato so potrebna jasna navodila o dokazilih in rokih. Upravljavci morajo pravočasno organizirati odmere in cenitve. Cenilci dokumentirajo obe vrednostni podlagi in preprečijo dvojno upoštevanje iste sestavine. Na sodiščih je možen začetni porast sporov o uporabnini in vrednosti; dolgoročno je cilj več sporazumov.

Naloga	Nosilec
Priprava novele	Ministrstvo, pristojno za prostor
Fiskalna metodologija 327. člena	Ministrstvo za finance skupaj s pristojnim prostorskim resorjem
Izvajanje 209.a člena	Upravne enote, razlastitveni upravičenci in upravljavci GJI
Podatki in geodetski postopki	GURS in geodetska podjetja
Cenitve	Ocenjevalci iz 49. člena ZUreP-3
Spori o odškodnini in uporabnini	Pristojna sodišča
Strokovno usklajevanje	KGZS, občine, upravljavci, lastniki ter cenilska in geodetska stroka

II Besedilo členov

1. člen

V 109. členu se osmemu odstavku dodata stavka:

»Za isto uporabo in isto obdobje, za katera lastnik uveljavlja nadomestilo po 209.a členu, se uporabi ureditev iz 209.a člena in se nadomestili ne seštevata. Omejitev nadomestila z višino odškodnine za razlašeno nepremičnino iz tega odstavka se ne uporablja za nadomestilo in obresti po 209.a členu.«

2. člen

V 209. členu se osmemu odstavku doda stavek:

»Ne glede na prejšnji stavek in drugačno določbo posebnega zakona ima razlastitveni zavezanec za že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo pravico vložiti zahtevo pod pogoji 209.a člena tega zakona.«

Za 209. členom se doda nov 209.a člen, ki se glasi:

»209.a člen

(ureditev pravic za že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo)

(1) Če je na zasebni nepremičnini že zgrajena gospodarska javna infrastruktura, ki je lahko predmet razlastitve po 203. členu, in pravica za njeno uporabo ni ustrezno urejena, sme lastnik zahtevati sporazumno ureditev ali vložiti zahtevo za razlastitev oziroma omejitev lastninske pravice v nujnem obsegu. Javna korist, nujnost, sorazmernost in ostali materialni pogoji razlastitve se ugotovijo po tem zakonu. Ta člen sam ne ustanavlja pravice na nepremičnini.

(2) Zavezanec za ureditev in plačilo je subjekt, v čigar korist se po zakonu za obravnavano infrastrukturo pridobi lastninska pravica ali služnost v javno korist (v nadaljnjem besedilu: zavezanec za ureditev). Upravljavec, ki ni ta subjekt, je sprejemna in posredovalna točka. Če zavezanec iz podatkov ni razviden, ga upravni organ ugotovi iz pravne podlage infrastrukture in položaja upravičenca; nedoločnost organizacijskih razmerij med javnimi subjekti ne sme pomeniti zahteve, da lastnik ugiba med več dolžniki. Pogodbena razdelitev stroškov med upravičencem, investitorjem in upravljavcem ne zmanjšuje zakonske obveznosti zavezanca za ureditev do lastnika.

(3) Lastnik pošlje zavezancu za ureditev ali upravljavcu pisni poziv z identifikacijo nepremičnine, opisom infrastrukture, predlagano ureditvijo in razpoložljivimi dokazili. Upravljavec mora poziv v osmih dneh posredovati zavezancu in obvestiti lastnika. Za roke po tem členu se šteje dan, ko ga je prejel upravljavec obravnavane infrastrukture; posredovanje roka ne začne znova. Zavezanec preveri tudi morebitno obstoječo pogodbeno, zakonsko, sodno ali upravno pravno podlago, saj odsotnost zemljiškoknjižnega vpisa sama ne dokazuje odsotnosti pravice.

(4) Zavezanec v 30 dneh od prejema poziva vroči obrazloženo ponudbo z obsegom pravice in odškodnino. Če je za ureditev nujna parcelacija, jo v istem roku dejansko začne in o tem z dokazilom obvesti lastnika. Potrebni elaborat in dejanja v svoji pristojnosti zagotovi najpozneje v treh mesecih od poziva. Samo naročilo brez dejanske priprave ali sklic na morebitno bodočo parcelacijo ne podaljšata roka. Rok ne pomeni jamstva za datum pravnomočnosti odločbe drugega organa.

(5) Če sporazum ni sklenjen, lahko lastnik vloži zahtevo po poteku 30 dni od poziva. Če je bila potrebna parcelacija dejansko začeta v tem roku, lahko zahtevo vloži po poteku treh mesecev od poziva, ne glede na to, ali je elaborat že pripravljen. Če prejme ponudbo prej in sporazuma ni, lahko zahtevo vloži že po 30 dneh. Daljše čakanje je mogoče le s pisnim soglasjem lastnika; šestmesečni rok iz petega odstavka 209. člena se ne uporablja.

(6) Zahteva vsebuje seznam nepremičnin, opis obremenitve, poziv in dokazilo o njegovem prejemu ter razpoložljiva dokazila. Uradne podatke in pravno podlago javne koristi pridobi organ. Če je potrebna parcelacija, za začetek zadošča njen natančen opis ali načrt, dokončno določitev pa organ zagotovi pred odločitvijo o odvzemu oziroma omejitvi pravice. Nujne razumne stroške odmere, parcelacije in cinitve nosi zavezanec za ureditev. Organ lahko dovoli pripravljalna dela po 211. členu. O stroških neutemeljene zahteve odloči po sedmem odstavku 209. člena in splošnih procesnih pravilih.

(7) Od poteka 30 dni od poziva oziroma treh mesecev, če je bila potrebna parcelacija v 30 dneh dejansko začeta, do veljavne pridobitve pravice za uporabo ali do prenehanja uporabe pripada lastniku nadomestilo najmanj v višini tržne uporabnine za dejanski obseg in trajanje obremenitve. Višja dokazana škoda se prizna po splošnih pravilih, ob prepovedi dvojnega povračila. Znesek se ne omeji z

višino vrednosti zemljišča ali odškodnine za pridobitev pravice. Uporabnina ni kazen, ampak nadomestilo za trajajočo uporabo.

(8) Če zavezanec po začetku obdobja iz prejšnjega odstavka pridobi pravico pred plačilom odškodnine, lastniku od dneva pridobitve do plačila pripadajo obresti po predpisani obrestni meri zamudnih obresti od neplačane odškodnine, tudi če se njen znesek določi pozneje. Uporabnina se za isto obremenitev obračuna do dneva pred pridobitvijo pravice, navedene obresti pa od dneva pridobitve. Če zakonita položitev odškodnine pri sodišču ali notarju povzroči prenehanje obveznosti v določenem obsegu, v tem obsegu preneha tudi tek teh obresti. Datum ponudbe ali podpisa pogodbe sam po sebi ne konča obdobja uporabnine; odločilen je datum veljavne pridobitve pravice za uporabo.

(9) Če je bila pravica že veljavno pridobljena, odškodnina pa ni plačana, se uveljavlja njen znesek, izpolnitev in obresti pred pristojnim sodiščem; iste pravice ni treba ponovno ustanavljati v upravnem postopku. Pravnomočna ali veljavno dogovorjena odškodnina se ne odpre ponovno samo zaradi poznejšega nestrinjanja z njeno višino. Morebitno izpodbijanje temelji na splošnih zakonskih pravnih sredstvih.

(10) O obstoju pogojev za razlastitev ali omejitev odloča upravni organ. O višini odškodnine, nadomestila iz sedmega odstavka in pripadajočih obresti, povezanih s pridobitvijo pravice po tem členu, ob odsotnosti sporazuma odloči sodišče v nepravdnem postopku. Spori o obstoju zasebne pravice, veljavnosti pogodbe in izpolnitvi že določenega denarnega dolga sodijo v ustrezen civilni postopek oziroma izvršbo. Če se pojavi sporno predhodno vprašanje, se uporabi zakoniti postopek njegove razrešitve; lastnik zaradi spora o znesku ni dolžan ponovno zahtevati ustanovitve že pridobljene pravice.

(11) Vsa plačila nadomestil, uporabnine, odškodnine ali obresti, ki pokrivajo isto prikrajšanje za isto nepremičnino in obdobje, se všetejejo. Za isto uporabo in obdobje se zahtevke po osmem odstavku 109. člena ne seštevajo z zahtevkom po tem členu. Omejitev iz osmega odstavka 109. člena se za zahtevke po tem členu ne uporablja. Pravice za čas pred začetkom posebnega obdobja iz sedmega odstavka in vprašanja zastaranja se presojajo po splošnih pravilih.«

3. člen

V 216. členu se drugemu odstavku doda stavek:

»Če razlastitveni zavezanec uveljavlja nadomestilo ali obresti po 209.a členu, odškodninska obravnava vključuje tudi te postavke, ob vštevanju plačil in brez podvajanja za isto prikrajšanje; omejitev iz osmega odstavka 109. člena se zanje ne uporablja.«

4. člen

V 327. členu se v prvem odstavku tretja alineja spremeni tako, da se glasi:

»- namensko rabo prostora pred in po uveljavitvi akta, ki je podlaga za razlastitev, pri čemer se za zemljišče uporabi višja primerljiva vrednost v skladu s šestim odstavkom tega člena, in«.

Za petim odstavkom se dodajo novi šesti do osmi odstavek, ki se glasijo:

»(6) Cenilec za isto zemljišče in na isti datum vrednotenja, ki je dan uvedbe razlastitvenega postopka, ugotovi alternativni vrednosti po namenski rabi pred uveljavitvijo akta in po njej. Uporabi višjo in ločeno izkaže podlage, predpostavke ter razliko. Raba po aktu je dejanska pravno določena nova javna raba z njenimi omejitvami; ne nadomesti se s hipotetično tržno najdonosnejšo zasebno rabo, ki ni dovoljena. Sama uvrstitev v zemljišča za javno infrastrukturo ne pomeni enake vrednosti kot zasebno stanovanjsko stavbno zemljišče.

(7) Znižanje vrednosti zaradi priprave ali uveljavitve javnega projekta oziroma pričakovane razlastitve se ne upošteva v škodo lastnika. Vrednost del ali infrastrukture, ki jih je na nepremičnini za javni projekt financiral razlastitveni upravičenec in ne pripadajo lastniku, se ne všeteja v njegovo

odškodnino. Obstoječe lastnikove stavbe, druge sestavine in priznane škode se upoštevajo po dejanskem stanju na isti datum, brez ponovnega vključevanja vrednosti, ki jo je uporabljena metoda že zajela. Alternativni vrednosti zemljišča se ne seštevata.

(8) Pravilo iz šestega odstavka je posebna zakonska podlaga za določitev odškodnine. Cenilec ga v poročilu jasno loči od ugotovitve tržne vrednosti po mednarodnih standardih in razkrije zakonsko zahtevane predpostavke. Mednarodne standarde uporabi, kolikor ne nasprotujejo tej izrecni zakonski podlagi; iz zakonske izbire višje vrednosti ne sklepa, da gre v vseh primerih za običajno tržno vrednost.«

5. člen

(prehod in metodološka priprava)

(1) Novi 209.a člen se uporablja tudi za infrastrukturo, zgrajeno pred uveljavitvijo zakona. Posebni roki in nadomestila začnejo teči na podlagi poziva, prejetega po uveljavitvi zakona. Za pretekla obdobja se nova posebna ureditev ne uporabi za nazaj; obstoječi zahtevki ostanejo po splošnih pravilih. Če je bila pravica pridobljena pred začetkom posebnega obdobja po 209.a členu, se denarne obveznosti presojuje po dosednji pravni podlagi.

(2) Spremenjeni 327. člen se uporablja v postopkih, v katerih odškodnina ob uveljavitvi še ni pravnomočno določena ali veljavno dogovorjena. Že zaključene poravnave se ne odpirajo samodejno.

(3) Ministrstvo, pristojno za prostor, v sodelovanju s finančnim resorjem in cenilsko stroko v treh mesecih objavi metodološka pojasnila in vzorčne prikaze uporabe zakonskega pravila iz 327. člena. Pojasnila niso nov vir pogojev ali tarif ter ne odložijo uporabe zakona.

6. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III Obrazložitev členov

K 1. in 3. členu

Osmi odstavek 109. člena že ureja denarno nadomestilo v določenih primerih gradnje na začasnih dokazilih, drugi odstavek 216. člena pa ga vključuje v odškodnino, če ga lastnik uveljavlja. Posebni 209.a člen se z njima izrecno poveže. Za isto uporabo ni dvojnega plačila. Omejitev z vrednostjo razlaščene nepremičnine ne velja za posebno nadomestilo po 209.a členu, ker bi pri dolgotrajni uporabi lahko izničila zakonsko določeno najmanj tržno uporabnino. [SLO-2]

Izključitev kapice je zavestna odškodninska izbira in ima lahko finančne posledice. Velja za uporabo po novem pozivu in poteku novih rokov, ne kot nova retroaktivna tarifa za pretekla desetletja. Zastaranje in že obstoječi zahtevki se presojuje po splošnih pravilih.

K 2. členu in osmemu odstavku 209. člena

Ohrani se veljavno razmerje do posebnih zakonov za druge položaje. Doda se samo izjema za že zgrajeno GJI. S tem lastnik dobi učinkovito procesno pobudo za že izvršen poseg, ne da bi se hkrati spreminjalo predlagateljsko upravičenje pri vseh prihodnjih prostorskih projektih.

K prvemu do tretjemu odstavku 209.a člena

Predmet je neurejena pravica za že zgrajeno GJI, pri kateri so izpolnjeni materialni pogoji razlastitve. Lastnikova pobuda ne odpravi potrebe po javni koristi, nujnosti in sorazmernosti. Če pravica že obstaja na zakoniti podlagi, se ne ustanovi ponovno samo zaradi manjkajočega vpisa.

Dolжник je pravno določeni upravičenec, v čigar korist se pravica pridobi. Upravljavca je lahko isti subjekt ali samo posredovalna točka. Lastnik poziv veljavno vroči upravljavcu konkretne infrastrukture; ta ga posreduje brez ponovnega začetka roka. Interna delitev nalog med državo, občino, investitorjem in operaterjem ne sme povzročiti več krogov zavrnitev zaradi napačnega naslovnika.

K četrtemu do šestemu odstavku 209.a člena

Brez potrebne parcelacije lahko lastnik po 30 dneh brez sporazuma vloži zahtevo tudi, če je ponudbo prejel. Pravočasno začeta nujna parcelacija omogoči največ trimesečno čakanje. Po tem roku je zahteva mogoča tudi ob že pripravljenem elaboratu, če pogodba ni sklenjena. S tem priprava listine ne postane neomejena procesna ovira.

Načrt ali natančni opis zadostuje za začetek, dokončno opredelitev predmeta pa je treba zagotoviti pred odvzemom ali omejitvijo pravice. Potrebne stroške nosi upravičenec, pri neutemeljeni zahtevi pa se upoštevajo splošna pravila o stroških. Določba ne daje pravice do neomejenih stroškov, ki niso potrebni za ureditev.

K sedmemu in osmemu odstavku 209.a člena

Posebna uporabnina teče po poteku zakonskega roka, dokler ni pridobljena pravica za uporabo oziroma uporaba preneha. Če se pravica pridobi pred izplačilom, jo časovno nadomestijo obresti od neplačane odškodnine. Tako se ne ustvari prazno obdobje med pravno pridobitvijo in plačilom, hkrati pa se za isto obremenitev ne seštevata uporabnina in obresti, ki nadomeščajo isto prikrajšanje.

Obresti so vezane na končno določeni neplačani znesek, tudi če se določi pozneje. Zakonita razbremenilna položitev odškodnine se upošteva v obsegu, v katerem učinkuje kot izpolnitev. Plačila za isto obdobje se vštejejo. Stroški odlašanja ne postanejo samodejno upravičen strošek regulirane omrežnine.

K devetemu do enajstemu odstavku 209.a člena

Obstoječa veljavna pravica in neplačan dolg sta denarno vprašanje, ne razlog za nov postopek ustanovitve iste pravice. Če je sporen le znesek odškodnine ob pridobitvi, se uporabi nepravdni postopek; spor o zasebni pravici ali veljavnosti pogodbe se reši v ustreznem civilnem postopku. Že določen dolg se uveljavlja po pravilih izpolnitve oziroma izvršbe.

Vštevaje prepreči dvojno povračilo po 109., 209.a in 216. členu ter splošnih civilnih podlagah. Nestrinjanje z že pravnomočno ali veljavno dogovorjeno odškodnino ni nova zakonska pravica do ponovne cenzitve. Pravna sredstva zaradi dejanskih napak ali neveljavnosti ostanejo po splošnih pravilih.

K 4. členu

Primerjata se dve vrednosti istega zemljišča na isti datum. Nova raba je tista, ki jo akt dejansko dopušča, na primer cesta, šola ali park, z vsemi njenimi omejitvami. Cenilec zemljišča za cesto ne sme samodejno vrednotiti kot prosto tržno stanovanjsko parcelo. Tudi če nova javna raba nima primerljivega trga, mora razložiti uporabljeno metodo in omejitve, ne vpisati poljubne cene.

Izbere se višja vrednost kot posebna zakonska odškodninska podlaga. To se v poročilu loči od običajne tržne vrednosti po mednarodnih standardih. Lastnikove sestavine in škode se obravnavajo brez dvojnega štetja; javno financirana infrastruktura, ki mu ne pripada, ne postane njegova odškodninska sestavina.

Pravilo varuje lastnika v obeh smereh spremembe namenske rabe, vendar lahko poveča obveznosti javnih investorjev. Zato se fiskalna ocena vodi ločeno od LDO in od možnih, za zdaj neizmerjenih prihrankov zaradi hitrejših sporazumov.

K 5. in 6. členu

Novi posebni roki in nadomestila veljajo od novega poziva po uveljavitvi. Zaključena odškodninska razmerja se varujejo. Metodološka pojasnila služijo enotni uporabi, ne smejo pa nadomestiti ali omejiti zakonske podlage. Novela je pravno samostojna; pri energetske infrastrukturi se uskladi z izjemo v 117. členu EZ-2.

IV Določbe ki se spreminjajo ali dopolnjujejo

109. člen ZUreP-3 ureja med drugim nadomestilo v določenih primerih začasnih dokazil za gradnjo.

209. člen ureja začetek razlastitve, lastnikovo pobudo in razmerje do posebnih zakonov. **216. člen** določa sestavine odškodnine. Predlog jih poveže z novim 209.a členom, prepreči dvojno štetje in izrecno razmeji uporabo kapice nadomestila. [SLO-2]

327. člen ZUreP-3 do zakonske metodologije določa podatke, stanje in standarde vrednotenja. Predlog določi primerjavo obeh namenskih rab, isti datum, dejansko novo javno rabo in posebno zakonsko odškodninsko podlago. Formalnemu predlogu se priloži celotno aktualno uradno besedilo določb, ki se spreminjajo. [SLO-2]

Predlog dopolnitve Energetskega zakona

Predlog zakona o dopolnitvi Energetskega zakona

Delovna oznaka EZ-2A

Jedro predloga je aktivna legitimacija lastnika pri že zgrajeni energetski infrastrukturi.

I Uvod

1 Ocena stanja in razlogi za sprejem

Prvi odstavek 117. člena EZ-2 določa, da se postopek razlastitve ali omejitve lastninske pravice za energetsko infrastrukturo začne zgolj na predlog države, lokalne skupnosti ali investitorja v energetsko infrastrukturo. To pri že zgrajenih vodih in napravah izključuje oziroma pravno ovira splošno možnost lastnika iz 209. člena ZUreP-3. [SLO-3]

Pri novem energetskem projektu pobudo vodi nosilec investicije. Pri že zgrajeni infrastrukturi pa je poseg v lastnino izvršen, zato mora imeti tudi lastnik učinkovito možnost zahtevati ureditev pravice in odškodnine. Procesno pobudo je treba izrecno uskladiti med splošnim in posebnim zakonom.

2 Cilj in rešitev

Predlog določa, da lahko pri že zgrajeni energetski infrastrukturi zahtevo pod pogoji novega 209.a člena ZUreP-3 vloži tudi razlastitveni zavezanec. Uporabi se pisni poziv, 30-dnevni rok za ponudbo oziroma začetek parcelacije, največ trimesečno čakanje ob potrebnih pravočasno začeti parcelaciji ter pravila o uporabnini in obrestih. Pri novih energetskih projektih se uporablja obstoječi režim predlagateljev. Dolжник je subjekt, v čigar korist se po zakonu pridobi pravica; operater, ki je samo upravljavalec, poziv sprejme in posreduje. Že veljavno urejena pravica z neplačano odškodnino se obravnava kot denarni zahtevek, brez ponovne ustanovitve pravice.

3 Finančne in druge posledice

Obveznost pravne ureditve posega in primerne odškodnine obstaja že po splošnih pravilih. Predlog omogoči njeno zgodnejše uveljavljanje in lahko pospeši izplačila ter povzroči uporabnino po poteku novih rokov. Energetski investitorji in upravljalci morajo zato pripraviti popis neurejenih tras, pravnih podlag, odmer in finančnih obveznosti.

Področje	Predvideni učinek
Energetski operaterji	Več pozivov, organizacija geodetskih postopkov in cenitev ter zgodnejša izplačila
Lastniki	Učinkovita pobuda in enaki posebni roki kot pri drugi že zgrajeni GJI
Upravne enote	Možen porast zahtev po 209.a členu
Omrežja	Urejene služnosti in večja pravna varnost obratovanja, vzdrževanja ter prihodnjih rekonstrukcij
Javni proračuni	Možni posredni učinki pri subjektih v državni ali občinski lasti

4 Usklajenost s pravom EU

Predlog ureja procesno varstvo lastnika. Ne določa novega sistema razvoja omrežij, dovoljevanja ali regulacije cen. Pri reguliranih operaterjih se posebej preveri priznavanje upravičenih stroškov v regulativnem okviru; stroški zavlačevanja se ne smejo brez presoje enačiti z vsemi potrebnimi stroški infrastrukture.

5 Pristojni organi

Novelo pripravi ministrstvo, pristojno za energetiko, v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za prostor. Izvajajo jo investitorji, upravljavci in upravne enote. Pri stroških reguliranih dejavnosti sodeluje pristojni energetska regulator. Strokovna razprava vključuje lastnike in njihove predstavnike.

II Besedilo členov

1. člen

V 117. členu se v prvem odstavku za prvim stavkom doda nov stavek, ki se glasi:

»Ne glede na prejšnji stavek lahko pri že zgrajeni energetska infrastrukturi zahtevo za razlastitev ali omejitev lastninske pravice pod pogoji iz 209.a člena zakona, ki ureja prostor, vloži tudi razlastitveni zavezanec.«

2. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Uporabljati se začne z uveljavitvijo, če se 209.a člen Zakona o urejanju prostora že uporablja, sicer z začetkom uporabe navedenega člena.

III Obrazložitev členov

K 1. členu

Izjema odpravi oviro za aktivno legitimacijo lastnika pri že zgrajeni energetska infrastrukturi. Lastnik uporabi samo postopek in pogoje po 209.a členu ZUreP-3, vključno s predhodnim pozivom in roki. Izjema ne posega v predlagateljsko upravičenje države, občine ali investitorja pri novih projektih.

K 2. členu

Začetek uporabe se naveže na novi 209.a člen ZUreP-3, ker je izjema od njega vsebinsko odvisna. Pri formalnem sprejemu novel se zagotovi usklajen začetek uporabe obeh določb.

IV Določba ki se dopolnjuje

Prvi stavek prvega odstavka 117. člena EZ-2 določa:

»Ne glede na določbe 209. člena ZUreP-3 se postopek razlastitve ali omejitve lastninske pravice za energetska infrastrukturo iz prejšnjega člena lahko začne zgolj na predlog države, lokalne skupnosti ali investitorja v energetska infrastrukturo.«

Predlagana dopolnitev za tem stavkom določi izjemo za že zgrajeno infrastrukturo. Formalnemu predlogu se priloži celotno aktualno uradno besedilo določbe. [SLO-3]

Priloge

Priloga 1 Podrobni primeri uporabe LDO

Primer 1 Prizidek z manjšim odmikom

Prizidek obstaja od leta 2015, OPN pa zahteva večji odmik in nižji faktor zazidanosti. Ti okoliščini sami ne preprečita LDO. UE preveri, ali je prizidek zajet s pravočasno objavljeno občinsko omejitvijo in obrazložitvijo; zunaj teh omejitev dodatno občinsko prostorsko mnenje ni potrebno. Občina ne more ponovno zahtevati vseh PIP. Arhitekturni posnetek mora pokazati lego, priznani obseg in razmerje do ugotovljenih dovoljenj, veljavni sektorski režimi in pravica graditi pa ostanejo.

Primer 2 Stavba do parcelne meje

Zunanja stena stoji na parcelni meji. Objekt je lahko zgrajen do meje in samo zaradi tega ni potrebno sosedovo soglasje. Če napušč ali temelj sega na sosedovo nepremičnino, mora biti pravica za ta del urejena. Ob konkretnem sporu se preveri le odločilna lega in pravica; nova ureditev vseh mej ni samodejna priloga.

Primer 3 Parcela pozidana od meje do meje

Delež pozidave in zahtevane zelene površine sami ne preprečijo LDO. Občina lahko uveljavlja samo konkretno pomemben vpliv na zakonsko varovani lokalni interes. Če na primer dokaže nerešljivo pomembno komunalno obremenitev, mora organ pretehtati sorazmeren ukrep. Splošna navedba, da je parcela preveč pozidana, ne zadošča.

Primer 4 Deset stanovanj na območju za dve

Deset stanovanj v sedanjem obsegu obstaja pred 1. junijem 2018. Sam OPN, ki dopušča dve, ni ovira. Starost notranje uporabe se ugotavlja tudi z listinami in pričami, saj ortofoto ne pokaže števila stanovanj. Če obstaja konkreten pomemben vpliv na komunalno oskrbo, se preveri zakonsko dopustna individualna ali druga sorazmerna rešitev. Razdelitev iz leta 2021, za katero je bilo potrebno gradbeno dovoljenje, ni zajeta zgolj zaradi starega ovoja stavbe.

Primer 5 Objekt na kmetijskem zemljišču

Objekt zaseda 120 m² kmetijskega zemljišča z uradno boniteto 65. Sama namenska raba ni ovira, posebne zakonske prepovedi pa se preverijo. Predlagani pribitek je $120 \times 20 = 2.400$ EUR; če je bilo za isto izgubo iste površine že plačanih 900 EUR ustrezne odškodnine, znaša pribitek 1.500 EUR. UE ga izkaže ob osnovnem NDUP v isti odločbi. KP se odmeri, če je zakonsko odmerljiv. LDO ne spremeni OPN ali nepozidanega preostanka parcele v stavbno zemljišče.

Primer 6 Nujni infrastrukturni koridor

Če obstoječi objekt dejansko onemogoča konkretno že pravno določeno nujno javno ureditev, se uporabi veljavni sektorski akt oziroma zakonito občinsko pravilo. Pomembni so izvorna podlaga, dejanski obseg in možnost milejšega ukrepa. Splošna občinska želja, da bi nekoč skozi območje vodila cesta, ne zadošča.

Primer 7 Inšpekcijski postopek in pogojni status

Postopek zaradi nedovoljenega prizidka sam ne prepreči LDO. Če pa za predmet velja izvršljiva prepoved uporabe zaradi nevarnosti, se LDO ne izda, dokler velja. UE preveri uradne podatke, brez splošne statične študije. Če se nevarnost pokaže po izdaji, so mogoči ciljni inšpekcijski ukrepi; razveljavitev LDO je skrajna možnost pod pogoji 146.f člena.

Primer 8 Starejši del in poznejša dozidava

Osnovna stavba in prvi prizidek obstajata od leta 2015, drugi prizidek je iz leta 2021. Posnetek loči predmet LDO od novejšega dela, če je starejši del mogoče nedvoumno določiti. LDO ne potrdi varnosti medsebojne konstrukcijske povezave in ne legalizira novega dela. Dokumentacija mora prikazati pravni obseg odločbe, ne celotne zgodovine vseh dovoljenj.

Primer 9 Poplavno območje in Natura 2000

Q100 ali Natura 2000 sama nista odločitev o absolutni prepovedi. UE ugotovi veljavni režim in konkretno obveznost. Če je potrebna posebna presoja, se uporabijo 142. člen in izrecno dovoljena izjema iz petega odstavka 145. člena GZ-1 ter obvezna pravila EU. Splošne avtomatične zamenjave manjkajočega okoljevarstvenega soglasja s plačilom ni.

Primer 10 Nevnesen režim ali manjkajoči občinski odlok

Če zakonska prepoved ni vnesena v PIS, ne preneha; organ uporabi izvorni akt in pojasni neskladje. Če občina v šestih mesecih od uveljavitve ni sprejela in uradno objavila odloka z vsemi prilogami, posebnih lokalnih omejitev LDO ne more naknadno uveljaviti. Če je odlok pravočasno objavljen, manjka pa njegov tehnični prikaz v PIS, se uporabi uradno objavljeni akt. Vsaka omejitev zahteva identifikacijo in obrazložitev za obravnavano stavbo. Potek občinskega roka ne odpravi državnih predpisov.

Primer 11 Omejitev na drugem delu parcele in kataster

Prepoved na oddaljenem delu parcele ne izključi stavbe zunaj območja. Po potrebi se preveri le konkretno prekrivanje. Stavba in njeni deli morajo biti že ob vložitvi LDO katastrsko vpisani glede na dejansko stanje, ki je predmet LDO, ali pa mora biti pri GURS vložena zahteva z izdelanim elaboratom. Če je vpis že ustrezen, nov elaborat ni potreben. Zgolj identifikacijska številka ali stari registrski podatki, ki ne ustrezajo temu pogoju, ne zadoščajo; na končno odločitev GURS o že vloženi zahtevi ni treba čakati.

Priloga 2 Primeri GJI in razlastitvenega vrednotenja

Primer 12 Električni vod brez urejene služnosti

Lastnik poziv pošlje operaterju. Ta ga, če ni pravni upravičenec, posreduje pravemu zavezancu v osmih dneh, rok pa teče od njegovega prejema. Brez potrebne parcelacije lahko lastnik po 30 dneh brez sporazuma vloži zahtevo. Ob pravočasno začeti parcelaciji to lahko stori po treh mesecih, tudi ob že pripravljenem elaboratu. Posebna uporabnina se obračuna po sedmem odstavku 209.a člena; po pridobitvi pravice do plačila odškodnine jo časovno nadomestijo obresti iz osmega odstavka.

Primer 13 Občinski vodovod

Cevovod poteka po zasebni parceli. Če se služnost po zakonu pridobi v korist občine, je občina zavezanca za ureditev in plačilo, komunala pa lahko nastopa kot upravljavec in posredovalna točka. Nujne odmere in cinitve nosi zavezanca. Če veljavna služnost že obstaja in je sporna samo neplačana odškodnina, lastnik uveljavlja denarno terjatev, ne nove služnosti.

Primer 14 Občinska cesta

Lastnik uporabi 209.a člen za ureditev dejansko uporabljanega cestnega zemljišča ob zakonskih pogojih. Občina financira ureditev iz svojega osnovnega NDUP in drugih dovoljenih virov; posebni državni program iz 106. člena občinskih cest ne zajema. Sanacijski pribitek ni avtomatičen vir cestnih odkupov.

Primer 15 Kmetijsko zemljišče za javni projekt

Cenilec na isti datum izračuna vrednost po prejšnji kmetijski rabi in po novi dejansko dovoljeni javni rabi. Zemljišče za šolo ali cesto nima samodejno cene stanovanjske parcele. Če je utemeljena druga vrednost višja, jo uporabi kot posebno zakonsko odškodninsko podlago in razkrije razliko do običajne tržne vrednosti. Javnih vlaganj, ki ne pripadajo lastniku, ne pripiše njegovi nepremičnini.

Primer 16 Stavbno zemljišče namenjeno parku

Če nova javna raba daje nižjo vrednost, se uporabi višja prejšnja vrednost. Obe oceni imata isti datum in isti predmet; ne seštevata se. Lastnikove stavbe, sestavine in škode se upoštevajo samo enkrat, po razkriti metodi.

Priloga 3 Metodologija finančnih scenarijev

Utemeljitev števila legalizacij. Scenariji izhajajo iz obsega slovenskega stavbnega fonda in strokovne ocene pobudnika o razširjenosti neurejenega pravnega stanja. GURS v Letnem poročilu 2025, str. 56, za 31. december 2025 navaja 1.171.816 evidentiranih stavb. Ta podatek potrjuje velikost celotnega fonda, ne ugotavlja pa skladnosti posameznih stavb z dovoljenji. [GURS-1]

Pobudnik za scenarijsko načrtovanje uporablja zaokroženo oceno približno 600.000 eno- ali dvostanovanjskih stavb ter še nekaj sto tisoč drugih stavb: poslovnih stavb, gospodarskih poslopij, hlevov, garaž, večjih nadstreškov in večjih pomožnih stavb. Po njegovi strokovni oceni večina tega fonda ni v celoti zgrajena v skladu z gradbenim dovoljenjem, pri večini tako neskladnih objektov pa pravnega stanja danes ni mogoče urediti po rednem postopku. Razlogi vključujejo prizidave, spremembe gabaritov ali namembnosti, drugačno število stanovanj in prostorske omejitve. Gre za strokovno oceno pobudnika in delovno predpostavko scenarijev, ki jo je treba za uradno fiskalno oceno preveriti z reprezentativnim pregledom stavb in dovoljenj. To pa je v praksi zelo težko izvedljivo.

Za ponazoritev se uporabi računsko osnova 900.000 stavb: 600.000 eno- ali dvostanovanjskih in 300.000 drugih stavb. Previdni scenarij 50.000 odobrenih LDO pomeni 5,6 % te osnove, srednji 150.000 pomeni 16,7 %, visoki 300.000 pa 33,3 %. V petletnem obdobju to pomeni povprečno 10.000, 30.000 oziroma 60.000 legalizacij letno. Tudi visoki scenarij tako predvideva ureditev le dela obravnavanega fonda. Previdni scenarij predpostavlja omejen odziv lastnikov, srednji širšo uporabo poenostavljenega postopka, visoki pa množično uporabo ob ustrezni upravni zmogljivosti.

Število stavb ni enako številu upravičenih zahtev. Pri realizaciji se upoštevajo presečni datum, nespremenjenost, pravica graditi, veljavne pravne izključitve in občinsko ureditev, finančna zmožnost in odločitev lastnikov. Odstopanje samo po sebi še ne pomeni, da objekt potrebuje LDO; izločijo se primeri dopustnih odstopanj in objekti, za katere dovoljenje ni bilo potrebno. Pri spremljanju se isti predmet LDO ne šteje večkrat. Scenariji zato izražajo obseg odobrenih legalizacij, ne ugotovljenega števila nezakonitih stavb.

3.1 Obveznosti ob različnih povprečnih odmerah

Število odobrenih LDO se pomnoži s povprečnim osnovnim NDUP in povprečnim dodatnim KP po priznanju že plačanih obveznosti. Vsak scenarij poleg števila spreminja tudi povprečni znesek, zato razlika med scenariji ni posledica samo večjega števila legalizacij. Gre za občutljivostni model, ne za uradno napoved. Dejanska povprečja bodo odvisna od strukture objektov, oprostitev in preteklih plačil.

Spremenljivka	Previdni	Srednji	Visoki
Odobreni LDO	50.000	150.000	300.000
Povprečni osnovni NDUP	1.500 EUR	2.500 EUR	4.000 EUR
Povprečni dodatni KP	2.000 EUR	4.000 EUR	6.000 EUR

Spremenljivka	Previdni	Srednji	Visoki
Osnovni NDUP skupaj	75,00 mio EUR	375,00 mio EUR	1.200,00 mio EUR
Državni osnovni NDUP	37,50 mio EUR	187,50 mio EUR	600,00 mio EUR
Občinski osnovni NDUP	37,50 mio EUR	187,50 mio EUR	600,00 mio EUR
KP občinam	100,00 mio EUR	600,00 mio EUR	1.800,00 mio EUR
Obveznosti skupaj občinam brez pribitka	137,50 mio EUR	787,50 mio EUR	2.400,00 mio EUR
Skupne bruto obveznosti brez pribitka	175,00 mio EUR	975,00 mio EUR	3.000,00 mio EUR

3.2 Primerjava pri enakih povprečnih zneskih

Za ločitev učinka števila se v vseh treh primerih uporabi 2.500 EUR osnovnega NDUP in 4.000 EUR dodatnega KP na odobreni LDO. Skupna osnovna obveznost je 6.500 EUR na zadevo, državni delež 1.250 EUR in občinski 5.250 EUR. Pribitek je tudi tu izločen.

Spremenljivka	50.000 LDO	150.000 LDO	300.000 LDO
Osnovni NDUP skupaj	125,00 mio EUR	375,00 mio EUR	750,00 mio EUR
Državni osnovni NDUP	62,50 mio EUR	187,50 mio EUR	375,00 mio EUR
Občinski osnovni NDUP	62,50 mio EUR	187,50 mio EUR	375,00 mio EUR
KP občinam	200,00 mio EUR	600,00 mio EUR	1.200,00 mio EUR
Obveznosti skupaj občinam	262,50 mio EUR	787,50 mio EUR	1.575,00 mio EUR
Skupne bruto obveznosti	325,00 mio EUR	975,00 mio EUR	1.950,00 mio EUR

3.3 Pribitek in stroški

Pribitek je vsota dejansko pozidanih površin po kategorijah, pomnoženih s tarifo iz Zakonske priloge A, zmanjšana za priznana plačila iste izgube. Njegov celotni znesek ostane neocenjen, ker struktura površin in razredov ni ugotovljena. To ni ničelni prihodek, temveč ločena neocenjena postavka. Obe polovici sta namenjeni sanaciji; nobena se ne prišteje k državnemu programu GJI.

Predlagane tarife so 5–30 EUR/m² za kmetijska zemljišča glede na boniteto, 10 EUR/m² za gozdna in 5 EUR/m² za druga nestavbna zemljišča. Zneski so predlagana zakonodajna lestvica za preizkus sorazmernosti, ne empirična ocena sanacijskih stroškov. Pri 100 m² se pribitek pred vštevanjem giblje od 500 do 3.000 EUR.

Stroškovna postavka	Previdni	Srednji	Visoki
UE: 500 EUR × odobrene zadeve	25,00 mio EUR	75,00 mio EUR	150,00 mio EUR
Občine: 150 EUR × odobrene zadeve	7,50 mio EUR	22,50 mio EUR	45,00 mio EUR
Skupaj modelirani stroški zadev	32,50 mio EUR	97,50 mio EUR	195,00 mio EUR
Enkratna priprava in informacijske rešitve	Neocenjeno	Neocenjeno	Neocenjeno
Neuspešne vloge, pritožbe, nadzor in izterjava	Neocenjeno	Neocenjeno	Neocenjeno

Pri 150.000 odobritvah je aritmetična razlika med osnovnimi obveznostmi 975 milijonov EUR in modeliranimi stroški zadev 97,5 milijona EUR enaka 877,5 milijona EUR. To ni neto proračunska korist: del prihodkov je namenski, plačila so časovno razporejena, niso zajeti vsi stroški in niso modelirana neplačila. Prihranki zaradi poenostavitve se brez meritve ne odštevajo.

Enkratni stroški obsegajo podatke, občinske odloke, javno obravnavo, podporo, povezave evidenc in eGraditev. Ločeno se financirajo vzdrževanje sistema in kadri. Stroški arhitekturnega posnetka, predhodno potrebnega katastrskega elaborata in vložitve zahteve ali individualne komunalne rešitve niso javnofinančni prihodek in niso vključeni v zgornje dajatve.

3.4 Denarni tok in namenski program GJI

Ponazoritev srednjega scenarija predpostavlja 150.000 odobritev enakomerno po mesecih v petih letih, osnovni NDUP 2.500 EUR plačan ob odobritvi ter KP 4.000 EUR v 36 enakih mesečnih obrokih s prvim obrokom v mesecu odobritve. Brez neplačil, oprostitev, obresti in časovnih zamikov. To je izbrana ponazoritev, ne napoved dejanskega deleža obročnih zavezancev.

Leto od začetka uporabe	Osnovni NDUP skupaj	KP: dejanski modelirani prejemki	Državni osnovni NDUP za GJI
1	75,00 mio EUR	21,67 mio EUR	37,50 mio EUR
2	75,00 mio EUR	61,67 mio EUR	37,50 mio EUR
3	75,00 mio EUR	101,67 mio EUR	37,50 mio EUR
4	75,00 mio EUR	120,00 mio EUR	37,50 mio EUR
5	75,00 mio EUR	120,00 mio EUR	37,50 mio EUR
6	0,00 mio EUR	98,33 mio EUR	0,00 mio EUR
7	0,00 mio EUR	58,33 mio EUR	0,00 mio EUR
8	0,00 mio EUR	18,33 mio EUR	0,00 mio EUR
Skupaj	375,00 mio EUR	600,00 mio EUR	187,50 mio EUR

Zadnji obrok zapade v 95. mesecu modela. V prvih petih letih se prejme 425 milijonov EUR KP, 175 milijonov EUR pa pozneje. Osnovne odmerjene obveznosti 975 milijonov EUR zato pomenijo 800 milijonov EUR prejemkov v prvih petih letih v tem modelu in 175 milijonov EUR poznejših prejemkov. Prikaz je zaokrožen na dve decimali.

Državni osnovni NDUP v modelu znaša 37,5 milijona EUR letno v prvih petih letih in je minimalna podlaga programa GJI; neporabljena sredstva ohranijo namen. Stroški UE v srednjem scenariju pomenijo dodatno modelirano potrebo 15 milijonov EUR letno ob enakomerni obravnavi, poleg priprave in drugih neocenjenih stroškov. Isti NDUP ni hkrati razpoložljiv za oba namena.

Za uradno oceno so potrebni reprezentativni podatki o objektih, dejanskih odmerah, plačilih, starosti, površinah, lokalnih in sektorskih izključitvah, odzivu lastnikov, številu zavrnitvev ter stroških. Za program GJI se pripravi popis upravičencev, pravic in neplačanih obveznosti. Za 327. člen se izdelava ločen vzorec razlastitev z obema vrednostma; možni prihranki zaradi manj sporov se ne štejejo vnaprej.

Priloga 4 Primerjalnopravna analiza

4.1 Hrvaška

Hrvaška ureditev množične legalizacije se navezuje na stavbe, zgrajene oziroma rekonstruirane do 21. junija 2011, in uradni digitalni ortofoto. Novela, ki je začela veljati 16. maja 2026, je odpravila končni rok za vlaganje zahtev, ohranila pa časovno omejitev upravičenih gradenj. Postopek in izključitve ureja posebna zakonodaja. [HR-1]

Za slovenski predlog so uporabni jasen presečni datum, preverljivi podatki, finančna poravnava in določene izključitve. Predlagani slovenski občinski odlok LDO, pogojni status in 30 dni teka roka za odločbo so samostojne zakonodajne rešitve; niso predstavljene kot neposreden prepis hrvaške ureditve.

4.2 Italija

Ukrepi Salva Casa obravnavajo gradbene tolerance, delne neskladnosti, ugotavljanje zakonitega stanja in določene spremembe namembnosti. Uradne smernice razlagajo izvajanje dekreta št. 69/2024, spremenjenega v zakon št. 105/2024. To ni enak splošni režim kot predlagani slovenski LDO. [IT-1]

Primerjava podpira razlikovanje med urejanjem obstoječega stanja in dovoljevanjem nove gradnje. Slovenski model ima širši predmet, zato njegovo utemeljitev nosijo lastna časovna omejitev, dejanska občinska vloga, veljavni pravni režimi, pravice drugih in finančna poravnava.

4.3 Avstrija

Gradbeno pravo je urejeno po deželah. Kot konkreten primer 40. člen štajerskega gradbenega zakona obravnava zakoniti obstoj gradenj pred 1. januarjem 1969, za katere ni mogoče dokazati dovoljenja. Za določene poznejše gradnje do 31. avgusta 1995 veže priznanje tudi na tedanjo dovoljenost. Razlikuje se torej med časovnimi skupinami in dokaznimi položaji. [AT-1]

Tak primer kaže, da starost in dokazna domneva lahko imata posebno zakonsko vlogo, ne dokazuje pa, da so pogoji slovenskega LDO že s tem ustavno potrjeni. Pri energetskih in drugih razlastitvah se uporabljajo področni odškodninski predpisi.

4.4 Nemčija in razlastitveno vrednotenje

Po 95. členu nemškega BauGB se odškodnina za izgubo pravice odmeri po tržni vrednosti ob odločanju o razlastitveni zahtevi. Zakon med drugim izloča spremembe vrednosti zaradi bližajoče se razlastitve. [DE-1]

Predlagana slovenska izbira višje vrednosti pred in po spremembi namenske rabe je lastniku ugodnejša rešitev. Nemška ureditev podpira pomen jasnega odnosa do projektnih vplivov, ne pa samodejno celotnega slovenskega pravila. Metodologija mora posebej preprečiti dvojno vrednotenje in špekulativne učinke.

Priloga 5 Ključna tveganja in način njihove obravnave

Tveganje	Pomen	Obravnava
Občinska vloga bi bila le formalna	Visok	Pravočasni odlok z obrazložitvijo za vsak objekt, dejanska podatkovna podpora, preveritev izvedljivosti šestmesečnega roka in pravna sredstva
Občina bi obnovila celoten pregled OPN	Visok	Zakonsko omejeni razlogi, konkretni vplivi, sorazmernost in obrazložena odločitev UE
Podatkovna napaka bi izbrisala zakon	Visok	Izvorni akt je podlaga; PIS ločeno prikazuje vire in omogoča sledljiv popravek

Tveganje	Pomen	Obravnava
Poenostavitev bi obšla obvezno presojo	Visok	Izrecno razmerje do 142. in 145. člena ter obveznih pravil EU in sodelovanja javnosti
Pribitek bi bil nesorazmeren	Visok	Zakonska tarifa, dejanski tloris, priznanje iste izgube in vzorčni preizkus lestvice
LDO bi se razumel kot dokaz varnosti	Srednji	Poudarjen pogojni status na prvi strani in v izreku; brez tehničnega potrjevanja
Nevarnost bi bila znana, a prezrta	Visok	Uradni podatki o ukrepih in nujna napotitev konkretnih dokazov inšpekciji
Neresnični dokazi o starosti	Srednji	Ocena celote dokazov, nasprotna dejstva, pravna sredstva in odgovornost za lažne izjave
Prikrita obvezna dokumentacija	Srednji	Pet sestavin, jasno določen arhitekturni posnetek in predhodni katastrski pogoj; ponovna uporaba ustreznih podatkov
Preobremenitev UE in občin	Visok	Vzporedne odmere, vzorec postopkov, kadrovski načrt in ločeno financiranje
Odmere bi se štele kot gotovi prejemki	Visok	Ločen denarni tok, spremljanje obrokov, vračil, neplačil in izterjave
Pričakovanje ponovnih amnestij	Srednji	Zaprt datum, petletni rok in nadzor novih posegov
Nejasen dolžnik pri GJI	Srednji	Zakonski upravičenec za pridobitev pravice; operater posreduje poziv brez novega roka
Podvojena uporabnina ali prazno obdobje	Srednji	Časovni prehod v obresti, vštevanje in izrecna uskladiitev 109., 209.a in 216. člena
Višje odškodnine in zloraba nove rabe	Visok	Dejanska dovoljena javna raba, isti datum, posebna zakonska podlaga in fiskalni vzorec
Samodejno proračunsko kritje zasebnega dolga	Srednji	Javni upravičenci, objavljena merila, nadzor ter posebna podlaga za druge subjekte

Priloga 6 Načrt usklajevanja in začetka izvajanja

Zakonodajna priprava

Faza	Okvirno trajanje	Ključni udeleženci in rezultat
Strokovna priprava	30 dni	Resorji, finance, zakonodajna služba, GURS in UE; pravna ter podatkovna podlaga
Ciljni posvet LDO	1 dan	Občine, stroka, varstveni organi in lastniki; preizkus odloka in minimalne vloge
Ciljni posvet GJI	1 dan	Operaterji, občine in lastniki; dolžnik, roki, uporabnina in obresti
Posvet o 327. členu	1 dan	Finance, investitorji, KGZS in cenilci; dve vrednosti in fiskalni vzorec
Javna razprava	Najmanj 30 dni	Javnost in deležniki; obrazložena obravnava pripomb
Medresorsko usklajevanje	30 do 45 dni	Pristojni organi; priprava formalnih predlogov

Izvajanje po uveljavitvi novele GZ-1

Obdobje	Naloga	Rezultat
Prva dva meseca	Podatkovni standard, vzorec odloka, obrazci in podpora	Skupna tehnična podlaga brez dodatnih prilog
Prvi trije meseci	Izvedbena pravila NDUP in program GJI	Enotna odmera ter ločeno evidentiranje pribitka
Prvih šest mesecev	Uradni režimi in občinski odloki po javni razpravi	Uradna objava rdečih con s karto in obrazložitvijo za vsak objekt do izteka roka; brez naknadnih posebnih lokalnih omejitev
Pred začetkom uporabe	Preizkus odmer, objav, rokov in odločb	Delujoča izmenjava podatkov in jasen pogojni status
Prvi dan po šestih mesecih	Začetek individualnih postopkov	Začetek petletnega obdobja za vloge
Pred vložitvijo LDO	Preveritev katastrskega vpisa stavbe in njenih delov glede na dejansko stanje	Če ustrezen vpis manjka, izdelan elaborat in pri GURS že vložena zahteva z dokazilom; brez čakanja na končno odločitev
Po popolni vlogi	Vzporedna 15-dnevna objava, odmera in sodelovanje udeležencev	Odločba v 30 dneh teka roka, ob zakonskem mirovanju
Po pravnomočnosti	Obvestilo občini, GURS in inšpekciji	Zaznamovan pogojni status, brez spremembe OPN

Šestmesečno obdobje je priprava sistema, ne čakanje pri vsaki zahtevi. Zamuda odloka ne odloži začetka postopkov, občina pa posebnih lokalnih omejitev LDO ne more določiti naknadno. Rok ne odpravlja obveznih okoljskih presoj; njegovo izvedljivost je treba preveriti pred sprejemom zakona. Roki ZUreP-3 in EZ-2 tečejo po njunih lastnih določbah, ne šele po začetku LDO.

Priloga 7 Izvedbena vprašanja za formalni postopek

Vprašanje	Podlaga za izvedbo
Meje občinske presoje	Konkretni življenjski, infrastrukturni in komunalni vplivi, brez ponovnega celotnega OPN
Neujemanje karte in izvirnega akta	Uporaba veljavnega akta, pravica do izjave ter sledljiv popravek
Obvezna okoljska presoja odloka ali objekta	Preveritev sprožilnih pogojev in uporaba predpisanega postopka
Preizkus zakonske tarife	Vzorec površin, bonitet, že plačanih dajatev in sorazmernosti zneskov
Obroki in vračila	Prvi obrok, sorazmerno zavarovanje, ločitev osnovnega NDUP od pribitka
Strokovna odgovornost	Natančno določena naročena naloga in podatki, brez splošnega jamstva varnosti
Rok za odločbo	Vzporedno delo in sledljivo mirovanje samo na zakonski podlagi
Kataster pred vlogo LDO	Ustrezen katastrski vpis stavbe in njenih delov ali pri GURS vložena zahteva z izdelanim elaboratom in dokazilom
Neizpolnjen lokalni ukrep	Ciljna omejitev prizadete uporabe z inšpekcijskim nadzorom

Vprašanje	Podlaga za izvedbo
GJI in pristojnosti	Upravna pridobitev pravice, nepravdna višina, civilni spor o pravici in izvršba dolga
Vrednotenje po 327. členu	Primerljiv datum, dejanska nova javna raba in razkritje posebne zakonske podlage
Kadri in proračun	Dejansko število vlog, strošek, denarni tok in ločeni namenski programi

Priloga 8 Viri in dokumentacijska podlaga

[SLO-1] Gradbeni zakon GZ-1, neuradno prečiščeno besedilo št. 5. [Besedilo v PISRS](#).

[SLO-2] Zakon o urejanju prostora ZUreP-3, neuradno prečiščeno besedilo št. 8. [Besedilo v PISRS](#).

[SLO-3] Energetski zakon EZ-2. [Predpis v PISRS](#); [Uradni list RS št. 38/2024](#).

[SLO-4] Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti ZAID. [Predpis v PISRS](#).

[US-1] Ustavno sodišče RS, odločba U-I-203/23-19 z dne 22. maja 2025, Uradni list RS, št. 47/2025, zlasti 24. do 31. ter 34. točka obrazložitve. [Objavljena odločba](#).

[EU-1] Direktiva 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, spremenjena z Direktivo 2014/52/EU. [Pravni vir v EUR-Lex](#).

[EU-2] Direktiva 92/43/EGS o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst, zlasti 6. člen. [Pravni vir v EUR-Lex](#).

[EU-3] Direktiva 2001/42/ES o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje. [Pravni vir v EUR-Lex](#).

[UST-1] Ustava Republike Slovenije, zlasti 140. in 147. člen. [Uradno izhodiščno besedilo](#).

[MED-1] Aarhuška konvencija o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah. [Sodelovanje javnosti in gradiva UNECE](#).

[HR-1] Hrvatsko ministarstvo, pristojno za prostor in graditeljstvo, Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada, pojasnilo novele z začetkom veljavnosti 16. maja 2026. [Uradno pojasnilo](#).

[IT-1] Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Linee guida DL Salva Casa. [Uradne smernice](#).

[AT-1] Steiermärkisches Baugesetz, 40. člen, Rechtmäßiger Bestand. [Besedilo v RIS](#).

[DE-1] Baugesetzbuch, 95. člen, Entschädigung für den Rechtsverlust. [Uradno besedilo](#).

[GURS-1] Geodetska uprava Republike Slovenije, Letno poročilo 2025, str. 56, podatki na dan 31. 12. 2025. [Uradno poročilo](#).

[INT-1] Boštjan Trobiš, strokovna izhodišča za sistemsko ureditev legalizacije stavb daljšega obstoja in odškodnin za že zgrajeno GJI. Dokumentacijska podlaga pri strokovnem pobudniku.

[MAIL-1] Korespondenca Aleša Mrzela o 327. členu ZUreP-3, junij do avgust 2026. Stališča deležnika, povzeta v strokovni dokumentacijski podlagi; izvirniki pri pobudniku.

[MAIL-2] Odgovor KGZS z dne 11. junija 2026 glede vrednotenja po namenski rabi po aktu za javni projekt. Stališče deležnika, povzeto v strokovni dokumentacijski podlagi; izvirniki pri pobudniku.

Priloga 9 Priprava za vložitev

Naloga	Rezultat za formalno vložitev	Odgovorni
Nomotehnična redakcija	Uradne navedbe predpisov, usklajene določbe in zakonska tarifa	Resorji in zakonodajna služba

Naloga	Rezultat za formalno vložitev	Odgovorni
Ustavnopravna presoja LDO	Občinska pristojnost, enakost, varstvo pravic in pogojni učinek	Pristojni resor in ustavnopravna stroka
Fiskalna ocena	Obveznosti, prejemki, pribitek, stroški in ločen 327. člen	Finance in izvajalci
Podatkovni preizkus	Reprezentativni vzorec objektov, dovoljenj, režimov in bonitet	GURS, UE, občine in varstveni organi
Tehnična specifikacija	Pravni viri, objava, izmenjava odmer in merjenje rokov	PIS in eGraditev
Financiranje GJI	Merila, upravičenci, ločene postavke in po potrebi državne pomoči	Finance in pristojni resorji
Javna razprava	Objavljene pripombe in obrazloženi odzivi	Formalni predlagatelj
Uradni spremni podatki	EVA, EPA, predstavniki in aktualna besedila določb	Pristojni organi

Tabela določa naloge formalnega predlagatelja. Ne pomeni, da so javna razprava, reprezentativni podatkovni preizkus, uradna fiskalna ocena ali uradna pravna mnenja že opravljeni.

Priloga 10 Pomisleki vprašanja in odgovori

Odgovori pojasnjujejo predlagani zakon. Pogojni LDO ima lastne zakonske pogoje in ne pomeni potrditve tehnične varnosti. Podatkovne ocene, pričakovani učinki in vprašanja formalne presoje so ločeni od predlaganih pravnih pravil.

A Poenostavljeni LDO

1 Kaj je osnovno pravilo

Predmet mora obstajati pred 1. junijem 2018 v priznanem obsegu in namembnosti ter biti od takrat bistveno nespremenjen. Potrebni so pravica graditi, izpolnjeni konkretni zakonski in omejeni lokalni pogoji, odsotnost veljavnega izvršljivega ukrepa zaradi nevarnosti in urejena plačila. Stavba in njeni deli morajo biti pred vložitvijo zahteve katastrsko vpisani glede na dejansko stanje, ki je predmet LDO, ali pa mora biti pri GURS že vložena zahteva z izdelanim elaboratom in priloženim dokazilom o vložitvi. Odločba je pogojna legalizacija z učinkom uporabnega dovoljenja v priznanem obsegu.

2 Ali gre za amnestijo

Gre za široko, časovno omejeno posebno legalizacijo starega stanja. Uporaba današnjih običajnih prostorskih pogojev je bistveno omejena, vendar ostanejo pravice drugih, veljavni pravni režimi, občinska vsebinska vloga in finančna poravnava. Zakon ne daje dovoljenja za nove nedovoljene gradnje ali lažne podatke.

3 Zakaj je datum 1. junij 2018

Datum se navezuje na začetek uporabe Gradbenega zakona GZ in jasno zapre krog starega stanja. Dokazuje se obseg in namembnost pred tem datumom, ne samo starost manjše prvotne stavbe. Petletni rok za zahteve teče šele po šestmesečni pripravi sistema.

4 Zakaj ne zadošča redna legalizacija

Redna legalizacija ima širše pogoje, med drugim prostorske in dokumentacijske. LDO priznava zakonsko izjemo za staro stanje. Tudi odločba po 145. členu ne potrjuje bistvenih zahtev, vendar je

zato še ni pravilno imenovati pogojna. Novi LDO ima poleg odsotnosti tehničnega potrjevanja izrecno določeno pogojnost. [SLO-1]

5 Ali je mogoče legalizirati objekt do meje

Da. Objekt je lahko zgrajen do parcelne meje in samo zaradi odmika ni potrebno sosedovo soglasje. Za temelje, napušče ali druge dele na tuji nepremičnini pa je potrebna ustrezna pravica. LDO ne premakne meje in ne odvzame lastnine. Morebitna konkretna negotovost se preveri ciljno.

6 Ali je lahko pozidana celotna parcela

Da, sam delež pozidave ni ovira. Ostanejo pa konkretni zakonski razlogi in sorazmerna lokalna presoja pomembnih dejanskih vplivov. Sklic na manjkajoči odstotek zelenih površin po OPN ni dovolj. Priznanje starega stanja ne omogoči nove gradnje od meje do meje.

7 Ali je dovoljenih deset stanovanj namesto dveh

LDO jih lahko zajame, če so v takem obsegu in namembnosti obstajala pred presečnim datumom. Sam normativ dveh stanovanj ni razlog za zavrnitev. Občina lahko uveljavlja konkretno dokazano pomembno komunalno ali drugo zakonsko opredeljeno obremenitev, ob preveritvi milejše rešitve. Nove notranje predelave, za katere je bilo potrebno dovoljenje, niso zajete zgolj zaradi starosti ovoja.

8 Kaj ostane od občinske pristojnosti

Občinski svet lahko v šestih mesecih od uveljavitve sprejme in uradno objavi odlok o rdečih conah s karto in obrazložitvijo za vsak vključen objekt. Varuje konkretno življenjsko okolje, nujne pravno določene javne ureditve in dokazano nesprejemljivo komunalno obremenitev. Predlog se javno razgrne, znani lastniki so obveščeni in lahko podajo pripombe. Občina sodeluje pri uporabi odloka in ima pravna sredstva; zunaj pravočasnih omejitev ni dodatnega občinskega prostorskega mnenja.

9 Ali lahko občina prepove LDO povsod

Pavšalna prepoved ni dopustna. Za vsako stavbo mora biti razvidna identifikacija, sporni obseg ali uporaba, konkretna dejstva, zakonski razlog ter nujnost in sorazmernost zavrnitve. Skupna obrazložitev je mogoča, če jasno pokaže povezavo z vsako vključeno stavbo. Zgolj neskladnost z OPN ne zadošča. Dolgotrajno nenasprotovanje je pomembna okoliščina, vendar ni soglasje; predhodna občinska prijava ni pogoj za pravočasno, vsebinsko utemeljeno vključitev.

10 Kaj se zgodi če občina ali nosilec podatkov zamudi

Če občina v šestih mesecih od uveljavitve ne sprejme in uradno objavi odloka z vsemi prilogami, poznejših posebnih lokalnih omejitev LDO ne more uveljavljati. Če je odlok pravočasen, manjka pa tehnični prikaz v PIS, se uporabi objavljeni akt. Veljavni državni in sektorski režimi ne prenehajo zaradi zamude nosilca podatkov ali občine. Obvezne presoje in inšpekcijski ukrepi ostanejo.

11 Ali karta zagotavlja uspeh

Karta omogoča zgodnje preverjanje pravnih podlag, ni jamstvo za vsa dejstva. Preveriti je treba starost, dejansko uporabo, pravico graditi, veljavne režime, občinsko ureditev, ukrepe in plačila. Prikaz brez označene omejitve ni neizpodbojna domneva, da noben pravni zadržek ne obstaja.

12 Kaj če je del parcele v prepovedanem območju

Odločilna sta lega in vpliv predmeta zahteve. Prepoved na oddaljenem delu iste parcele sama ne izključi stavbe. Če je prekrivanje negotovo, se preveri konkretna geometrija. Napako prikaza je mogoče uveljavljati v postopku LDO brez obveznega predhodnega ločenega postopka popravka.

13 Ali so vsi vodni in naravovarstveni režimi prepoved

Ne. Razlikujejo se absolutna prepoved, pogojna dopustnost in obveznost presoje. Oznaka Q100 ali Natura 2000 sama ne razreši primera. Organ mora pokazati pravno podlago in konkretni učinek. Uporaba posebne naravovarstvene možnosti iz 145. člena zahteva izpolnitev njenih pogojev. [SLO-1]

14 Kaj odgovarjamo okoljskim organizacijam

Veljavne zakonske prepovedi in obvezne presoje ostanejo. Pravna podlaga je javna, vloge se objavijo, organizacije s potrebnim statusom pa imajo ustrezen položaj in pravna sredstva. Plačilo ne nadomesti presoje. Varstvo se usmeri na konkretne pravno pomembne vplive, brez rutinskega zbiranja mnenj za vsako staro stavbo.

15 Ali 15 dni objave zagotavlja skladnost z Aarhuško konvencijo

Samo trajanje objave tega ne zagotavlja. Petnajst dni velja za običajni LDO, posebni obvezni okoljski postopki pa se vodijo z lastnimi zahtevami o sodelovanju, rokih in pravnem varstvu. Tudi priprava občinskega odloka ima najmanj 30-dnevno javno razpravo in obvezno presojo, kadar jo zahteva njegova vsebina. [EU-1, EU-2, EU-3, MED-1]

16 Kaj vsebuje arhitekturni posnetek

Arhitekturni posnetek obstoječega stanja vsebuje lego, osnovne mere in gabarite, tlorise vseh etaž, značilne prereze, fasade, dejansko namembnost ter število stanovanj in drugih uporabnih enot. Grafično in opisno specificira stanje po ugotovljenih dovoljenjih, odstopanja od njih, ugotovljeno gradnjo brez potrebnega dovoljenja in obseg, za katerega pravna podlaga ni ugotovljena. Označi tudi dela, ki dovoljenja niso potrebovala. Navede razpoložljive identifikacijske podatke dovoljenj; uradne arhive preveri organ. Manjkajoča listina sama ne pomeni, da dovoljenje nikoli ni bilo izdano. Obstoječa uporabna dokumentacija se ponovno uporabi.

17 Kdo posnetek pripravi in za kaj odgovarja

Arhitekturni posnetek je dokumentacija dejanskega stanja in njegovega razmerja do ugotovljenih dovoljenj. Izdelovalec odgovarja za pravilnost prevzetih nalog in podatkov, ne samodejno za izjave drugih ali tehnično varnost, ki ni predmet potrjevanja. Pogodba jasno določi obseg storitve, lastnik pa odgovarja za svoje navedbe. Katastrski elaborat in vložitev zahteve sta ločena koraka po predpisih o katastru nepremičnin.

18 Ali so potrebni statika potresna študija ali DZO

Ne kot rutinske priloge LDO. V postopku se varnost in zanesljivost ne potrjujeta. UE po uradni dolžnosti preveri izvršljive ukrepe zaradi nevarnosti; dokler veljajo za predmet, dovoljenja ne izda. Konkretno dokaze neposredne nevarnosti odstopi inšpekciji v nujno obravnavo. Odsotnost ukrepa ni potrdilo varnosti.

19 Kaj pomeni UD z zvezdico

Pogojni LDO uredi pravni status in uporabo priznanega stanja, ne potrjuje tehničnih lastnosti. To piše poudarjeno na prvi strani in v izreku. Poznejši ukrepi zaradi nevarnosti ostanejo mogoči, razveljavitev pa je omejena na resno neposredno nevarnost, ki je ni mogoče odpraviti mileje, oziroma splošna zakonska pravna sredstva. Zgolj sprememba OPN dovoljenja ne odvzame.

20 Kaj če že poteka inšpekcijski postopek

Sama prijava ali postopek zaradi nelegalnosti ni ovira. Izvršljiva prepoved uporabe ali odstranitve zaradi nevarnosti pa izdajo preprečuje, dokler velja. Vloga sama ne odloži izvršljivega ukrepa; odlog se presoja po splošnih pravilih. Po pravnomočnem LDO se ukrepi, ki temeljijo izključno na odpravljeni nelegalnosti, obravnavajo po predpisanem postopku.

21 Kako se dokazuje starost brez starih listin

Z verjetnostjo na podlagi celote dokazov: uradnih podatkov, fotografij, računov, drugih listin, izjave vlagatelja in prič. Dve priči nista obvezni. Dokazi morajo zajeti relevantni obseg in uporabo. Zanesljivih nasprotnih dokazov ni dovoljeno prezreti; poenostavitev ne varuje lažnih navedb.

22 Kaj je drugače zunaj stavbnih zemljišč

Postopek je enak, doda se zakonski pribitek k NDUP od dejansko pozidane površine. Izrecni sektorski režimi ostanejo veljavni. Sama nestavbna raba ni ovira, občinska vloga pa je enaka kot drugje. LDO neposredno dopusti priznано staro stanje in ne zahteva spremembe OPN.

23 Ali LDO spremeni parcelo v stavbno

Ne. Učinkuje kot zakonska izjema za obstoječi objekt v priznanem obsegu. V PIS se zaznamuje pogojni status, namenska raba pa se ne spreminja samodejno. Prihodnja prizidava, nadomestna novogradnja ali nova sprememba namembnosti se presoja po rednih pravilih. Dodatna komunalna oprema ni samodejna pravica iz LDO.

24 Ali je ureditev pravična do zakonitih graditeljev

Predlog temelji na omejenem času, plačilu obveznosti, varstvu pravic in izključitvi prihodnjih nedovoljenih gradenj. NDUP in pribitek ne pomenita nakupa neomejene pravice. Široka izjema zahteva zakonodajno tehtanje enakosti; samo plačilo še ne dokazuje, da so vsi položaji med zakonitimi in nezakonitimi graditelji izenačeni.

25 Kako lastnik vnaprej oceni stroške

Brezplačno preveri pravne podatke, občinski odlok in objavljena pravila KP, NDUP ter zakonsko tarifo. Uporabi informativni izračun ali zahteva odmero vnaprej. Posebej oceni arhitekturni posnetek, potrebni katastrski elaborat z vložitvijo zahteve pred LDO in konkreten ukrep. Če stavba in njeni deli že imajo ustrezen katastrski vpis glede na obravnavano dejansko stanje, novega elaborata ni. Plačilo še neodmerjene obveznosti ni pogoj popolnosti zahteve; odmera in objava potekata vzporedno.

26 Zakaj obroki in kako se vračajo plačila

KP v največ 36 obrokih zmanjša začetno likvidnostno breme ob prvem plačilu in sorazmernem zavarovanju. NDUP s pribitkom se obročno plačuje po njegovih pravilih. Če LDO ni izdan, se pribitek vrne, osnovni NDUP pa ostane, kadar ima samostojno podlago. KP se vrne oziroma prizna po uporabljivih pravilih ZUreP-3; istega že vrnjenega plačila ni mogoče uveljavljati znova.

27 Ali bodo UE zmogle odločiti v 30 dneh

Enotna minimalna vloga in vzporedni koraki skrajšajo delo, dejanska zmogljivost pa zahteva kadrovske priprave. Rok obsega 30 dni teka z izrecno določenim mirovanjem za plačilo in zakonite prekinitve. Običajen ugovor ga ne ustavi. Pri 50.000, 150.000 in 300.000 odobritvah gre za povprečno 10.000, 30.000 oziroma 60.000 odobritev letno; neuspešne zadeve zahtevajo dodatno delo.

28 Ali dovoljenje nastane zaradi molka

Ne. UE mora izdati odločbo, zoper molk so na voljo pravna sredstva. Zamuda šestmesečnega občinskega roka pomeni le, da ni mogoče naknadno uvajati posebnih lokalnih omejitev LDO. Če občina pravočasno ne odmeri KP, se plačilna obveznost uredi naknadno. V nobenem od teh položajev LDO ne nastane avtomatično.

29 Kaj lahko ugovarja sosed

Varuje lahko lastnino, pravico graditi in druge pravne interese v okviru zakonskih pogojev. Sam predpisani odmik ni razlog, če objekt ostane na zemljišču z ustrezno pravico. Civilno varstvo pred posegi in prepovedanimi imisijami ostaja. O konkretnih ugovorih mora biti obrazloženo odločeno; javna objava ne nadomesti obveznega osebnega obveščanja znane upravičene osebe.

30 Ali je ustavna skladnost zagotovljena

Vnaprej je ni mogoče jamčiti. Predlog občini ohranja vsebinsko odločitev o rdečih conah z obrazložitvijo za vsak objekt, javno razpravo, sodelovanje in pravna sredstva. Odločba U-I-203/23-19 zahteva dejanski občinski vpliv; ni potrdila tega konkretnega modela ali šestmesečnega roka. Pred sprejemom je treba preveriti izvedljivost roka z občinami in zagotoviti podatkovno ter strokovno podporo, tudi za obvezne presoje. Celota zahteva zakonodajno presojo sorazmernosti, enakosti, varstva pravic in javnih dajatev. [US-1]

B Že zgrajena GJI

31 Zakaj lastnik potrebuje učinkovito pobudo

Ker je poseg že izveden in infrastruktura že uporablja njegovo zemljišče. S pisnim pozivom omogoči sporazum, nato ima časovno določeno pot do postopka. Dolžnik je zakonski upravičenec za pridobitev pravice. Poziv lahko sprejme upravljavec, ki ga posreduje brez ponovnega začetka roka.

32 Kako delujeta 30 dni in tri mesece

Če ni potrebne parcelacije, lahko lastnik po 30 dneh brez sporazuma vloži zahtevo, tudi če je ponudbo prejel. Ob pravočasno začeti nujni parcelaciji čaka največ tri mesece. Pripravljen elaborat brez sporazuma roka ne podaljša. Daljše čakanje zahteva njegovo pisno soglasje. Rok ureja ravnanje zavezanca, ne jamči hitrosti drugega organa.

33 Kako se prepreči dvojno nadomestilo

Do pridobitve pravice oziroma prenehanja uporabe teče posebna uporabnina, od pridobitve do plačila pa ustrezne obresti. Plačila za isto prikrajšanje in obdobje se vštejejo. Novi 209.a člen se izrecno uskladi s 109. in 216. členom; njegova uporabnina ni omejena z vrednostjo zemljišča. Pretekli zahtevki ostanejo pod splošnimi pravili.

34 Ali se vse prenese na položnice

Ne samodejno. Priznavanje stroška v regulirani dejavnosti je ločeno vprašanje po regulativnih pravilih. Tudi program iz NDUP ne pomeni avtomatičnega proračunskega kritja dolgov zasebnih operaterjev. Ima določene upravičence, preverjene stroške, javna merila in nadzor ter po potrebi posebno podlago, skladno s pravili državnih pomoči.

35 Zakaj občinske ceste niso v državnem programu

Občine prejemajo polovico osnovnega NDUP in za občinske ceste prednostno uporabijo ta ter druge dovoljene vire. Državni program iz osnovnega NDUP ima omejen predmet. Pribitek za nestavbna zemljišča ima sanacijski namen in ne pomeni dodatnega neomejenega vira za GJI. Nobena razdelitev virov ne odpravi obveznosti plačila lastniku.

C Vrednotenje pri razlastitvah

36 Zakaj višja od dveh vrednosti

Prejšnja raba varuje lastnika pred znižanjem zaradi nove javne rabe, nova pa se lahko uporabi, če zakonito utemeljena vrednost zemljišča naraste. Obe se izračunata na isti datum za isti predmet. Nova javna raba ni samodejno stanovanjska tržna raba. Višja vrednost je posebna zakonska odškodninska podlaga, ki jo cenilec razkrije.

37 Kakšne so proračunske posledice

Pri nekaterih projektih so lahko pomembne. Primeri 50, 150 in 300 ha z razlikami 15, 30 in 50 EUR/m² pomenijo 7,5, 45 in 150 milijonov EUR dodatnih bruto obveznosti. To so občutljivostne ponazoritve, ne napoved. Možni prihranki zaradi manj sporov se izmerijo posebej in niso vnaprejšnji odbitek od odškodnin.

38 Kako se prepreči dvojno vrednotenje

Alternativni vrednosti zemljišča se ne seštevata. Stavbe, sestavine in škode se prikažejo po metodi, ki jih ne šteje ponovno, če so že zajete. Javna infrastruktura, financirana s sredstvi upravičenca in brez lastnikove pravice do nje, ni njegova odškodninska sestavina. Predpostavke morajo biti razvidne v ceni.

D Integriteta in formalna priprava

39 Ali predlog ustvarja poslovni interes za izvajalce

Več zadev lahko poveča povpraševanje po geodetskih, projektantskih in pravnih storitvah, tudi pri podjetjih pobudnika. Zakon ne daje izključnih pravic nobenemu izvajalcu. Izbira ostaja prosta, obseg obveznih storitev pa omejen. Arhitekturni posnetek, potrebni predhodni katastrski elaborat in dodatna naročena tehnična presoja morajo biti v ponudbi jasno razloženi.

40 Kaj še potrebuje formalna zakonodajna priprava

Uradno nomotehnično in ustavnopravno presojo, reprezentativne podatke, fiskalni in kadrovski načrt, preizkus zakonske tarife ter informacijskega postopka, javno razpravo in medresorsko usklajitev. Ocena približno 600.000 eno- ali dvostanovanjskih stavb in razširjenosti neskladnosti ostaja strokovna predpostavka pobudnika, ne uradno izmerjeno število upravičencev. Program GJI in cenične potrebujejo preverjene podatke ter izvedbeno organizacijo.

Predlagana odločitev

Predlaga se obravnavati tri pravno samostojnih noveli po rednem zakonodajnem postopku. LDO temelji na omejeni vlogi z arhitekturnim posnetkom in predhodno izpolnjenim katastrskim pogojem, verjetnem dokazu starega stanja, pravici graditi, dejanski občinski prostorski vlogi, konkretnih pravnih režimih in finančni poravnavi. Objekt je lahko zgrajen do meje; običajni PIP sami ne preprečijo priznanja. Odločba je pogojna legalizacija z učinkom uporabnega dovoljenja za priznani obseg, brez potrditve tehnične varnosti in brez spremembe OPN.

Pri že zgrajeni GJI lastnik dobi časovno določeno pot do ureditve in plačila z jasnim zavezancem ter razmejitvijo uporabnine, obresti in sodnih postopkov. Pri razlastitvi se uporabi višja primerljiva vrednost po dejansko dopustni rabi pred in po aktu, kot izrecna zakonska odškodninska podlaga. Skupna javna korist je pravno urejeno obstoječe stanje, pregledna poravnava obveznosti in učinkovito varstvo lastnikov ob ohranitvi nujnih javnih interesov.