DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Aša Rogelj
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00829D28A900000000575
Potek veljavnosti: 09. 01. 2031
Čas podpisa: 07. 10. 2026 11:16
Št. dokumenta: 35100-763/2026-2580-3

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Boštjan Trobiš
Geonep d.o.o.
e- naslov: bostjan.trobis@geonep.si

Številka: 35100-763/2026-2560-3
Datum: 5. 10. 2026

Zadeva: Mnenje Ministrstva za okolje in prostor k zakonodajnemu paketu za poenostavljeno legalizacijo objektov daljšega obstoja, ureditev že zgrajene gospodarske javne infrastrukture in spremembe vrednotenja pri razlastitvah

Spoštovani,

na Ministrstvo za okolje in prostor ste posredovali strokovni zakonodajni predlog, ki obsega predloge sprememb Gradbenega zakona, Zakona o urejanju prostora in Energetskega zakona. Predlog obravnava vprašanja pravnega urejanja objektov daljšega obstoja, urejanja pravic na zemljiščih pod že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo ter vrednotenja nepremičnin v razlastitvenih postopkih.

Najprej se vam želimo zahvaliti za vloženo strokovno delo, izjemno obsežno pripravljeno gradivo ter za številne zanimive in vsebinsko premišljene predloge. Gradivo izkazuje dobro poznavanje problematike graditve in vsakodnevnih težav, s katerimi se srečujejo lastniki nepremičnin, občine, upravni organi in upravljavci infrastrukture. Posebej cenimo prizadevanje za iskanje celovitih in praktičnih rešitev.

Iz predloga izhaja, da predlagate tri medsebojno ločene, vendar vsebinsko povezane zakonodajne spremembe.

Pri spremembah Gradbenega zakona predlagate uvedbo novega instituta pogojnega dovoljenja za objekt daljšega obstoja (LDO), ki bi omogočal poenostavljeno ureditev pravnega statusa objektov oziroma njihovih delov, zgrajenih ali spremenjenih pred 1. junijem 2018. Predlog temelji na poenostavljenem postopku z omejenim naborom pogojev, zmanjšanimi zahtevami glede dokumentacije ter bistveno zmanjšanim vplivom običajnih prostorskih izvedbenih pogojev. Hkrati predlagate novo ureditev sodelovanja občin preko sistema t. i. rdečih con, posebne finančne obveznosti v obliki nadomestila in dodatnega pribitka za objekte na nestavbnih zemljiščih ter ureditev, po kateri bi odločba predstavljala poseben statusni akt z učinkom uporabnega dovoljenja.

Pri spremembah Zakona o urejanju prostora predlagate okrepitev položaja lastnikov zemljišč, po katerih poteka že zgrajena gospodarska javna infrastruktura, in sicer z uvedbo možnosti, da tudi sami sprožijo postopke za ureditev služnosti oziroma razlastitve ter pridobijo pripadajočo

odškodnino oziroma uporabnino. Nadalje predlagate spremembo vrednotenja v razlastitvenih postopkih v teh primerih, po kateri bi se uporabljala za lastnika ugodnejša vrednost zemljišča glede na namensko rabo pred ali po sprejemu prostorskega akta.

Pri dopolnitvah Energetskega zakona pa predlagate uskladitev področnih določb s predlaganimi spremembami ZUreP-3 in ureditev procesnega položaja lastnikov zemljišč pod že zgrajeno energetsko infrastrukturo.

Na ministrstvu ocenjujemo, da predlog odpira več pomembnih vprašanj, ki dejansko terjajo nadaljnjo strokovno obravnavo. Strinjamo se, da je po razveljavitvi nekdanjega instituta dovoljenja za objekt daljšega obstoja potrebno poiskati ustrezne in ustavno skladne rešitve za ureditev pravnega položaja starejših objektov. Prav tako se strinjamo, da obstajajo odprta vprašanja glede urejanja pravic na zemljiščih pod že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo ter glede učinkovitega in pravičnega izvajanja razlastitvenih postopkov. Ne moremo pa prav potrditi, da ti vsebini nujno sovpadata v isti paket spremembe zakonodaje

Nadalje menimo, da problematike legalizacije ni mogoče obravnavati ločeno po posameznih segmentih, temveč jo je treba presojati kot del širšega sistema urejanja prostora, graditve objektov, varstva javnega interesa in izvrševanja inšpekcijskih ukrepov. Izkušnje zadnjih desetletij kažejo, da posamezne in časovno omejene legalizacijske rešitve sicer omogočijo ureditev statusa določenega dela obstoječih objektov, ne pa vseh nedovoljenih objektov. Prav tako pa ne odpravljajo vzrokov za nastanek novih nedovoljenih gradenj, saj pogosto parcialno urejanje legalizacije celo spodbuja pričakovanja javnosti glede prihodnjih legalizacijskih postopkov. Pri pripravi morebitnih prihodnjih rešitev je treba zato skrbno presoditi vpliv ukrepov na spoštovanje gradbene in prostorske zakonodaje. Menimo, da je k reševanju ureditve pravnega statusa starejših objektov treba pristopiti celovito. Na eni strani je treba opolnomočil gradbeno in drugo inšpekcijo z namenom preprečevanja nastajanja novih nedovoljenih gradenj. Hkrati pa zasnovati sistem, ki bo za nazaj celostno omogočil ureditve pravnega stanja vseh starejših objektov na način, da bo imel zagotovljen tudi rešitev za tiste primere, ko je treba objekte sanirati ali celo odstraniti, pri čemer je treba zagotoviti takojšno odstranitev tudi ob pogoju, da je pred tem treba razrešiti problem pravice do doma.

Vaše gradivo ponuja zanimiv način pristopa ki iskanju ustreznega ravnovesja med interesi lastnikov objektov, pristojnostmi občin in varstvom drugih javnih interesov in lahko predstavlja dober prispevek pri iskanju ustreznih rešitev. Pri iskanju ustreznih rešitev bo vsekakor treba skrbno preučiti praktično izvedljivost, administrativnih obremenitev občin, upravnih enot in drugih organov, razpoložljivosti potrebnih podatkov, vzpostavitve ustreznih informacijskih rešitev v sistemu eGraditev ter zagotavljanja zadostnih kadrovskih in finančnih virov za izvajanje morebitnih novih ureditev. Zagotovo je tudi dobrodošel razmislek o posebni namenski uporabi zbranega denarja iz naslova legalizacij.

Na področju gospodarske javne infrastrukture ocenjujemo, da problematika v številnih primerih obstaja in bo zahtevala nadaljnje sistemsko reševanje. Pri tem pa je treba opozoriti, da gre za široko sistemsko problematiko, ki zajema številne resorje. Podrobneje bo treba analizirati obseg neurejenih razmerij, določiti odgovornosti posameznih subjektov, oceniti finančne posledice reševanja te problematike ter zagotoviti ravnovesje med varstvom lastninske pravice in nemotenim izvajanjem gospodarskih javnih služb.

Na ministrstvu menimo, da predstavljeni predlogi izpostavljajo pomembna odprta vprašanja in vsebujejo več zanimivih strokovnih izhodišč, ki jih je smiselno vključiti v nadaljnje razprave o urejanju tega področja. Hkrati pa ocenjujemo, da bo za oblikovanje dolgoročno vzdržnih rešitev potrebno širše poglobljeno strokovno delo, preveritev ustavnopravnih vidikov, izvedba finančnih

in organizacijskih ocen ter priprava celovitega sistemskega pristopa, ki bo enakovredno upošteval interese lastnikov, občin, države in drugih nosilcev javnih interesov.

Ob zaključku se vam ponovno zahvaljujemo za vložen trud, strokovno pripravljenost gradiva ter za številne zanimive ideje in predloge. Pri nadaljnjem oblikovanju ustreznih sistemskih rešitev vas bomo z veseljem povabili k sodelovanju v strokovnih razpravah in pri iskanju najbolj primernih rešitev za obravnavane problematike.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Tanja Mencin
Sekretarka

mag. Aša Rogelj
v.d. generalnega direktorja
Direktorata za prostor, graditev in stanovanja

Poslati elektronsko:
- bostjan.trobis@geonep.si
- Gp.GS@gov.si (dopis št. 00700-10/2026/21)