

Koliko vas stane legalizacija črne gradnje in na kaj morate paziti

V zadnjih dveh letih so se v občinah najbolj podražili komunalni prispevki; svetujemo, kaj vse morate narediti, če želite legalizirati hišo, prizidke ...

TANJA SMREKAR
tanja.smrekar@finance.si

Koliko vas bo stalo, če želite legalizirati črno gradnjo? Tradicionalne prizidke, nadzidke, nadstreške in frčade? Po prenovljenem gradbenem zakonu je možno legalizirati oziroma dobiti dovoljenje za objekt daljšega obstoja za skoraj vse objekte, zgrajene pred letom 2005. Po letu dni uveljavljenih poenostavitve v gradbenem zakoniku (GZ) smo preverili, kje se pri takšnih legalizacijah zatika, koliko je zraslo število vlog in - ne nazadnje - koliko vas bo skupaj z vsó dokumentacijo to stalo. Predvsem zaradi komunalnih prispevkov grede cene lahko tudi čez 20 tisoč evrov.

Prenovljeni zakon je bil v parlamentu sprejet že decembra 2021, uporabljati pa se je začel 1. junija lani.

O poenostavljeni legalizaciji

Najprej pojasnimo: poznamo več vrst legalizacije. Najpogostejša je tako imenovana legalizacija objektov daljšega obstoja, imenujemo jo poenostavljena legalizacija. Z legalizacijo pridobite dovoljenje za objekt daljšega obstoja, gradbenega dovoljenja ne potrebujete.

Prenovljeni zakon je odpravil nekatere pomanjkljivosti in poenostavljeno legalizacijo dovolil tudi za objekte, zgrajene pred letom 2005 (in ne le pred letom 1998). V praksi to pomeni, da bo lastnik črne gradnje, ki jo je postavil pred letom 2005, to lahko legaliziral po poenostavljenem postopku, če v nadaljevanju na objektu ni bilo nobenih očitnih sprememb. Torej nobenega novega prizidka, nadstreška ali česa podobnega, zgrajenega po 1. januarju 2005. Torej:

- v istem postopku je zdaj mogoče legalizirati staro črno gradnjo in dobiti dovoljenje za njeno prizidavo in/ali rekonstrukcijo;
- mogoče je legalizirati tudi le del objekta, če je mogoče jasno identificirati legalni in nelegalni del;
- dovoljenja ni mogoče dobiti, če gre za nevaren objekt, za katerega je bil izrečen inšpekcijski ukrep.

Poenostavljena in cenejša legalizacija ima slabost, in sicer bo dovoljenje za objekt daljšega obstoja veljalo pogojno in ga bo pristojni organ za gradbene zadeve lahko razveljavil na zahtevo vlade ali občine. In to brez odškodninske odgovornosti. To bo lahko storil zaradi zavarovanja javnega interesa, denimo zaradi ogrožanja zdravja in življenja ljudi ter delov okolja. Zaznamba pogojne veljavnosti dovoljenja za objekt daljšega obstoja se bo vpisala v zemljiški kataster.

Prednost tovrstne legalizacije je, da je cenejša od klasične, da ni treba dobiti vrste dovoljenj in - ne nazadnje - da sosedska soglasja pri objektih daljšega obstoja niso potrebna, so pa sosedje vabljeni

kot stranke v postopku in lahko nastopijo s svojimi dokazi. Pri navadni legalizaciji pa so sosedska soglasja potrebna, ko so odmiki objekta manjši od predpisanih.

Za mnenje o poenostavljeni legalizaciji smo vprašali tudi arhitekta Janeza Gaberščika. Jo svetuje ali ne, glede na to, da je pogojna? »Težko bi rekel, da jo ravno odsvetujem, ker je cenovno precej ugodnejša, je enostavnejša in ima precej večje možnosti za uspeh. Je pa tako, da tisti, ki jim je dana le ta možnost za legalizacijo, denimo imajo hišo na kmetijskem zemljišču, tako ali tako nimajo druge možnosti za legalizacijo. Drugi, ki pa imajo možnost izbire, se na koncu, po predstavitvi dejstev, večinoma vsi odločijo za poenostavljeno legalizacijo.«

Kaj pa druge vrste legalizacije?

1. LEGALIZACIJA OBJEKTOV, KI SO ZGRAJENI PRED UVELJAVITVIJO GZ, torej pred 17. novembrom 2017. Pri tej upravni organ izda odločbo o legalizaciji, če je objekt, del objekta ali rekonstrukcija objekta vsaj do faze grobih gradbenih del izvedena pred uveljavitvijo GZ in je zahteva za izdajo odločbe o legalizaciji vložena v petih letih od začetka uporabe tega zakona (tu je mišljen prenovljeni GZ, ki je bil uveljavljen sredi minulega leta, torej imate čas do 1. junija 2027).

Pri tej legalizaciji tudi ne potrebujete gradbenega dovoljenja - potrebujete pa mnenje odgovornega projektanta, da je objekt primeren za uporabo. Ko dobite dovoljenje, legalizacija ni pogojna, dovoljenja vam ne more vzeti nihče. Vlogi za legalizacijo je treba predložiti dokazilo o pravici graditi in tudi različna mnenja pristojnih ustanov, denimo občine, elektropodjetij zaradi priključkov ..., ter dokumentacijo za legalizacijo, izdelano v skladu s 144. členom GZ-1. Sem sodijo tudi zemljiškokatastrski načrt, opis objekta, podatki o prostorskem aktu, ki so veljali v času od začetka gradnje, fotografije objekta ... V postopku se ugotavlja skladnost s prostorskimi akti in izda odločba, ki je po svoji vsebini in učinku enaka gradbenemu in uporabnemu dovoljenju.

2. NOVEJŠI OBJEKTI: za novejše objekte, zgrajene na črno, so zadeve bolj zapletene. Lahko jih legalizirate po rednem postopku, za pridobitev gradbenega dovoljenja, v resnici gre za vse postopke kot pri novogradnji. Potrebujete torej gradbeno in uporabno dovoljenje, vse projekte, morebitna dovoljenja sosedov, pridobiti je treba mnenja raznih mnenjedajalcev ...

3. DRUGE VRSTE: legalizacija manjših odstopanj od gradbenega dovoljenja, legalizacija po zakonu o graditvi objektov iz leta 2003 (za objekte, ki so bili zgrajeni pred 31. decembrom 1967 in so bili v uporabi na dan 1. januarja 2003, od takrat pa niso bistveno spremenjeni in so evidentirani), legalizacija manjših objektov in večjih neskladnosti.

POENOSTAVljena LEGALIZACIJA: koliko črnih in neskladnih gradenj smo legalizirali

	2020	2021	2022	2023 (do približno polovice leta)
Število vlog za pridobitev dovoljenja za objekt daljšega obstoja	2.022	1.989	2.750	1.281
Število odobrenih vlog	1.192	1.468	1.701	899
Povprečni čas od vložitve prve vloge do odobritve (v dnevih)	78,6	79,2	83	71,9
Višina pobranih taks (v EUR)	45.697,20	44.951,40	62.150,00	28.950,60

Viri: MJU in upravne enote

Op.: gre za poenostavljeno legalizacijo oziroma za pridobitev dovoljenja za objekt daljšega obstoja po 146. členu GZ-1.

LEGALIZACIJA objektov, zgrajenih pred uveljavitvijo GZ: koliko smo jih legalizirali

	2020	2021	2022	2023 (do približno polovice leta)
Število vlog za pridobitev dovoljenja za objekt daljšega obstoja	882	963	1.063	413
Število odobrenih vlog	556	672	733	276
Povprečni čas od vložitve prve vloge do odobritve (v dnevih)	87,9	98,7	96,6	80,7
Višina pobranih taks (v EUR)	19.933,20	21.763,80	24.023,80	9.333,80

Viri: MJU in upravne enote

Op.: gre za redno legalizacijo po 145. členu GZ-1; za vse novejšje nelegalne objekte pa potrebujete dovoljenja, kot če gre za novogradnjo.





Natančneje: katere dokumente potrebujete za poenostavljeno legalizacijo?

»Večina vlog je praviloma za objekte daljšega obstoja, za legalizacijo po rednem postopku pa se odloči le malo investitorjev, saj je postopek dražji in daljši,« pravijo na ministrstvu za javno upravo. Torej je največ povpraševanja po poenostavljeni legalizaciji. Za to je pomembno, da so vloženi zahteva z elaboratom za vpis podatkov v kataster nepremičnin in priloženi posnetek obstoječega stanja, ki ga lahko izdelata kdorkoli, tudi vlagatelj sam, dokazilo o pravici graditi in dokazilo o daljšem obstoju. V postopku se ne ugotavlja skladnost, temveč samo datum zgraditve. Rok za vložitev pa ni omejen.

Pred izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja je treba predložiti potrdilo občine o plačnem komunalnem prispevku ter plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora.

V zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja investitor upravnemu organu navede:

- podatke o vlagatelju zahteve (osebno ime ali firmo in stalno prebivališče ali poslovni naslov vlagatelja);
 - podatke o objektu oziroma gradnji, ki je predmet zahteve (parcelne številke, na katerih objekt stoji, številka stavbe, če je določena);
 - podatek o uporabi komunalne infrastrukture in podatek o klasifikaciji objekta v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI;
- in zahtevi priloži:
- zemljiškokatastrski načrt, če je objekt vpisan v kataster nepremičnin, oziroma elaborat v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin, če ta še ni vpisan;
 - posnetek obstoječega stanja (tlorisi, prezi in pogledi oziroma drugi posnetki in dimenzije objekta, površina gradbene parcele, pri stavbah tudi tlorisi vseh etaž z osnovnimi merami prostorov, seznamom prostorov s površinami, podatek o bruto tlorisni površini ...);
 - dokazilo o izkazani pravici graditi (če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, potrebuje, denimo, notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo, sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo ...);
 - dokazilo o daljšem obstoju objekta (torej, da je bil zgrajen pred letom 2005, za kar so potrebna razna dokazila, na primer zgodovinske listine, priče, stari zračni posnetki, stare položnice ...).

Kakšna je cena?

V ceni so, kot pravi Gaberščik, vedno vključeni naslednji stroški (če gre, denimo, za enostanovanjsko hišo):

- projektna dokumentacija: od dva tisoč evrov;
- vpis v kataster nepremičnin ter morebitno urejanje meje od 600 evrov, če je

treba urejati mejo, pa je treba prišteti še najmanj tisoč evrov;

- opcijsko naročilo aeroposnetka: 175 evrov; z njim dokazujete, da je bil objekt v sedanji obliki zgrajen že pred letom 2005;
- upravne takse: dvakrat 22,60 evra;
- komunalni prispevek: znesek lahko znaša od nekaj tisoč do nekaj deset tisoč evrov. Na splošno vsaka občina sama določa ceno, ki je odvisna od površine objekta, površine parcele in od števila priključkov ... »Splošne ocene niti ne morem dati, ker dva objekta nista primerljiva,« pravi Gaberščik. Komunalni prispevki so se zaradi drugačnega obračunavanja v zadnjem času v mnogih občinah močno zvišali; zakaj v Ljubljani, odgovarjamo v nadaljevanju;
- občini in državi je treba plačati tudi prispevek za degradacijo in uzurpacijo prostora. Ta je odvisen od števila prekrškov in velikosti objekta, v grobem so cene od okoli 1.500 evrov, za hišo so ponavadi okoli dva tisoč evrov, lahko pa tudi pet tisočakov.

Če gre za prizidan nadstrešek k hiši, je cena nižja, saj se načeloma degradacija in komunalni prispevek obračunata na podlagi površine, ki je najverjetneje nekajkrat manjša od hiše in je proporcionalno nižji tudi strošek.

Zakaj rast komunalnih prispevkov?

Primer: Ljubljana

Čez palec bi lahko rekli, da občine vsako leto skupaj poberejo več sto milijonov evrov komunalnega prispevka. Ljubljana ga je lani skoraj 65 milijonov evrov, leto prej pa slabih 20 milijonov evrov. Gre za skupen znesek, ne samo za znesek pri legalizacijah. Rast je več kot trikratna. Zakaj?

Z oddelka za ravnanje z nepremičninami občine (MOL) so nam odgovorili: »MOL je aprila 2021 spremenil odlok o komunalnem prispevku za obstoječo komunalno opremo. Od takrat je strošek komunalnega prispevka enak. Večji prihodki iz naslo-

va komunalnega prispevka niso zaradi povišanja, ampak zaradi več vplačanega komunalnega prispevka v primerih, ko MOL zgradi komunalno opremo v naravi, saj ne sklepamo več pogodb o opremljanju, na podlagi katere investitorji zgradijo komunalno opremo v naravi.«

Na kaj pazite pri oddaji vlog, da ne boste predolgo čakali

»Občasno imamo tudi stranke, ki pridejo k nam z zavrženimi vlogami, nas prosijo za pomoč pri ureditvi dokumentacije. Tam opažamo pogosto nerazumevanje dokumentacije, kjer je vloženo preveč ali premalo vsebin, nepopolni načrti, nepravilno pripravljene načrti, slabo pripravljena dokazila in podobno,« pravi Gaberščik. Kakšne so najpogostejše napake, ki lahko postopek legalizacije podaljšajo?

Upravne enote, kot so nam sporočili z ministrstva za javno upravo, opozarjajo na naslednje:

- vloge ne vsebujejo dokazil o izpolnjevanju pogojev glede prekluzivnega roka (da je bil objekt zgrajen do 1. januarja 2005 oziroma 17. novembra 2017);
- vlagatelji nimajo urejenega zemljiškokatastrskega stanja (izdelava elaboratov);
- stranke ne vedo, da morajo v postopku plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, pa tudi ne, da jim mora občina odmeriti komunalni prispevek oziroma izdati potrdilo, da je bil ta že plačan;
- stranke ne vedo, da mora biti pri legalizaciji objektov, zgrajenih pred uveljavitvijo GZ, zgrajena tudi vsa minimalna komunalna oskrba oziroma gospodarska javna infrastruktura za potrebe objekta, saj gre za legalizacijo, s katero se pridobi uporabno dovoljenje (tukaj gre za redno legalizacijo, torej ne za poenostavljeno);
- stranke ne predložijo dokazila o pravicah graditi na parceli, ki je predmet legalizacije.

Objave so namenjene interni uporabi in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

