

PREDLOG SISTEMSKÉ UREDITVE

**Nova legalizacija stavb daljšega obstoja (LDO) in pravična ureditev odškodnin za
že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo (GJI)**

Avtor: Boštjan Trobiš

Pooblaščen inženir in sodni izvedenec za geodezijo

Datum: 22.12.2025

Verzija: 1.6.

Kontakt: bostjan.trobis@geonep.si

Opomba: dokument je strokovni predlog za javno razpravo. Ne predstavlja pravnega mnenja za konkreten primer.

Vsebina

Povzetek za odločevalce.....	4
Kako v 3 minutah razumeti problem.....	4
Kaj to pomeni zame (za lastnike nepremičnin)	4
Scenarij 1: Imam hišo (ali stanovanjsko stavbo) in papirji niso urejeni.....	4
Scenarij 2: Imam gospodarski objekt (delavnica, hlev, skladišče, hala, pomožni objekt).....	5
Scenarij 3: Čez mojo parcelo poteka GJI (vod, kabel, kanal, cesta) brez urejenih pravic.....	5
Slovar izrazov	5
Zakaj je potreben nov LDO.....	6
Komu je dokument namenjen	7
1. Izhodišča in problem.....	7
1.1 Legalizacija: zakaj klasični postopki pogosto odpovedo	7
1.2 GJI: dejanska razlastitev in neravnotežje moči.....	7
2. Cilji in načela	7
3. Predlog zakonodajnega paketa (na eni strani).....	8
4. LDO – izvedljiv, hiter in ustavno vzdržen postopek	9
4.1 Opredelitev »ni se spremenila po presečnem datumu«	9
4.2 Zahtevana dokumentacija (minimalno, a dovolj).....	9
4.3 Občinski in varstveni filter (ključ za ustavno vzdržnost)	9
4.4 Režimi: avtomatična, pogojna, posebna ureditev (edini dom)	9
4.5 Roki in motivacijski model.....	9
4.6 Finančni okvir (razred velikosti).....	9
5. GJI – ureditev odškodnin in vpis pravic brez zavlačevanja.....	11
5.1 Popravek EZ-2/117 in podobnih sektornih blokad.....	11
5.2 Nesorazmerni roki po noveli (6 mesecev) in predlog korekcije	11
5.3 Nov 209.a (že zgrajena GJI): roki 30/90 dni + dodatno nadomestilo.....	11
5.4 Fazna izvedba (politično lažje)	11
6. Financiranje in upravljanje programa	12
6.1 Programski račun: 100 % državnega dela DU	12
6.2 Kdo upravlja (predlog).....	12
7. Varovalke proti novi črnogradnji	12
8. Vinjete iz prakse (poljudno).....	13
8.1 Legalizacija.....	13
8.2 GJI.....	13
9. Pričakovani protiargumenti in odgovori.....	14

10. Primerjalna praksa v regiji: Hrvaška (2012–2018) – lekcije za Slovenijo	15
Odgovori na pripombe IZS in ZAPS (FAQ za javnost)	15
1) Ali je LDO “amnestija” za črnograditelje?.....	15
2) Ali LDO spodbuja novo črno gradnjo?.....	15
3) Ali LDO pomeni, da je objekt “varen” in skladen z današnjimi standardi?	15
4) Zakaj v LDO ne zahtevamo obvezne presoje “bistvenih zahtev” za vse objekte?.....	16
5) Ali LDO obide občine in prostorske akte?.....	16
6) Ali bo LDO znižal kakovost urejanja prostora in razvojne standarde?.....	16
7) Kako preprečimo, da se LDO uporablja za objekte, ki so se po presečnem datumu večkrat spreminjali?	16
8) Kaj pa objekti na varovanih območjih (vode/poplave, naravovarstvo, kulturna dediščina)?..	16
9) Ali bo LDO ustvaril zmedo na nepremičninskem trgu (kupci, banke)?.....	16
10) Kakšna je vloga stroke (arhitekti, inženirji) pri LDO – ali jim LDO “odvzame delo”?.....	16
11) Zakaj LDO povezujemo z ureditvijo odškodnin za GJI?.....	16
12) Kako odgovorimo na očitek: “Zakaj bi nekdo, ki je gradil legalno, zdaj plačeval za tiste, ki niso”?	17
Priloga A: Delovni osnutki zakonodajnih določb (koncept).....	17
A1) GZ-1 – nov 146.a člen (LDO-2018)	17
A2) GZ-1 – nov 146.b člen (LDO-2022, strožji režim)	17
A3) EZ-2 – 117. člen (črtanje omejitve »zgolj na predlog«).....	18
A4) ZUreP-3 – nov 209.a člen (že zgrajena GJI)	18
Priloga B: Viri (povezave).....	19

Povzetek za odločevalce

Predlog je zasnovan kot enoten paket dveh ukrepov, ki se medsebojno financirata in legitimacijsko podpirata:

- LDO-2018: enkratna, časovno omejena (5 let) poenostavljena legalizacija stavb in gradbenih inženirskih objektov, zgrajenih pred 1. 6. 2018, ki se po tem datumu niso spremenili v obsegu, ki zahteva gradbeno dovoljenje.
- LDO-2022 (strožji režim): razširitev do 1. 6. 2022 z višjimi DU faktorji in strožjimi filtri.
- GJI: zakonodajne spremembe, ki lastnikom omogočijo aktivno pot za ureditev odškodnin in stvarnih pravic pri že zgrajeni infrastrukturi (najprej energetika + telekom), ter uvedejo roke in posledice zavlačevanja.

Finančni motor: 100 % državnega dela DU iz LDO se nameni na namenski programski račun države za ureditve GJI. Občine ohranijo komunalni prispevek in svoj del DU; to pomeni povečana sredstva, ki jih lahko občine uporabijo za ureditev GJI v lastnem upravljanju (občinske ceste, vodovod, kanalizacija ipd.). Ker gre za neposredno posledico obstoječe razdelitve javnofinančnih prihodkov, tega ni treba posebej dodatno predpisovati v zakonodaji.

Kako v 3 minutah razumeti problem

- LDO (legalizacija daljšega obstoja): enkratni, časovno omejen izhod za stare objekte, ki stojijo desetletja, a jim klasični postopki pogosto ne omogočajo uporabnega dovoljenja in pravne varnosti.
- Pomembno: velik del »problematičnih« objektov ni klasična črna gradnja, temveč neskladnost z dovoljenjem ali manjkajoče uporabno dovoljenje pri starejših stavbah; posledice (nižja cena, težje financiranje) pa so za lastnika enake.
- GJI na zasebnih zemljiščih: infrastruktura (energetika, telekom, ceste, vode ...) je marsikje zgrajena brez urejenih služnosti ali odkupov, zato lastniki ostajajo brez pravične odškodnine in brez učinkovitega mehanizma, da bi ureditev prisilili.
- Zakaj skupaj: LDO prinese javnofinančne prihodke in boljše evidence; del državnega prihodka iz DU se nameni za zapiranje zgodovinskega dolga pri GJI. Občine pa iz svojega dela prihodkov lahko uredijo GJI v lastnem upravljanju.
- Kaj dobi lastnik: možnost ureditve statusa objekta (in s tem višjo tržno vrednost) ter pravico do učinkovite poti do odškodnine za že zgrajeno GJI, brez letnega zavlačevanja.
- Kaj dobi država/občine: bolj urejen prostor, boljše nepremičninske evidence (pogoji katastrskega vpisa), večja pravna varnost in načrtno zapiranje spornih stanj pri infrastrukturi.

Kaj to pomeni zame (za lastnike nepremičnin)

Ta razdelek je namenjen lastnikom, ki želijo hitro razumeti, kako predlagani ukrepi LDO in ureditev GJI vplivajo na njihov konkreten primer. Spodaj so trije tipični scenariji in razlaga, kaj predlog pomeni v praksi.

Scenarij 1: Imam hišo (ali stanovanjsko stavbo) in papirji niso urejeni

Tipični znak problema: objekt stoji dolgo, vendar je bil vmes spremenjen (prizidek, nadzidek, zasteklitev, nadstrešek ipd.) ali pa se zanj ne da pridobiti uporabnega dovoljenja po klasični poti (zaradi OPN, prevelike pozidanosti, parkirišč, odmikov, soglasij sosedov ali mnenjedajalcev). LDO je namenjen temu, da se to stanje uredi na izvedljiv način – ob ureditvi evidenc in plačilu obveznosti.

Scenarij 2: Imam gospodarski objekt (delavnica, hlev, skladišče, hala, pomožni objekt)

Pri gospodarskih objektih je problem pogosto še bolj praktičen: brez urejenega statusa nastajajo težave pri zavarovanju, financiranju, najemu, prenosu dejavnosti in razširitvah. LDO je zasnovan tako, da zajame tudi takšne objekte in gradbene inženirske objekte (npr. večje utrjene površine, nasipi), če izpolnjujejo pogoje režima.

Scenarij 3: Čez mojo parcelo poteka GJI (vod, kabel, kanal, cesta) brez urejenih pravic

Če je infrastruktura že zgrajena, pa ni odkupa ali vpisane služnosti (in ni bilo pravične odškodnine), je lastnik danes pogosto v neenakem položaju: upravljavec lahko zavlačuje, lastnik pa nima učinkovitega sprožilca. Predlog uvaja jasne roke, aktivno legitimacijo lastnika (sam sproži postopek ureditve) ter finančne posledice zavlačevanja.

Slovar izrazov

Kratek slovar uporabljenih kratic in izrazov (za lažje branje dokumenta).

Izraz / kratica	Pomen
LDO	Legalizacija daljšega obstoja – poenostavljen, časovno omejen postopek za legalizacijo starejših stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki v prostoru že dalj časa stojijo.
GJI	Gospodarska javna infrastruktura – npr. elektroenergetski vodi, plinovodi, telekomunikacije, javne ceste, vodovod, kanalizacija in podobna omrežja.
DU	Dajatve zaradi degradacije in uzurpacije prostora – denarna obveznost zaradi posega v prostor brez ustreznih dovoljenj oziroma v neskladju z njimi.
KP	Komunalni prispevek – prispevek za priključevanje objekta na komunalno opremo in za financiranje komunalne infrastrukture.
GZ-1	Gradbeni zakon – sistemski zakon, ki ureja graditev objektov, dovoljenja in postopke.
ZUreP-3	Zakon o urejanju prostora – sistemski zakon, ki med drugim ureja razlastitev in postopke za ureditev stvarnih pravic za javno infrastrukturo.
EZ-2	Energetski zakon – zakon, ki ureja energetiko; v dokumentu je ključen zaradi določb o razlastitvi za energetska infrastrukturo.
Kataster nepremičnin / KN	Uradna evidenca nepremičnin (zemljišča, stavbe, deli stavb) in njihovih značilnosti.
Katastrski vpis	Natančnejša raven evidentiranja objekta v katastru (na podlagi elaborata) – praviloma kakovostnejši podatki o površinah in lastnostih kot pri zgolj registrskem vpisu.
Registrski vpis	Poenostavljen vpis stavbe (na podlagi registra), pri katerem so podatki lahko manj natančni in zato manj uporabni za vrednotenje, obdavčitev in pravno varnost.
Elaborat za evidentiranje	Geodetski elaborat, s katerim se objekt evidentira v katastru nepremičnin (pogoj za

	katastrski vpis).
Posnetek stanja (arhitekturni)	Arhitekturni »as-built« posnetek obstoječega stanja, ki omogoča razmejitev delov zgrajenih z GD in brez GD – za korekten obračun KP in DU.
e-Prostor	Informacijski sistem države za prostorske podatke; v dokumentu predlagan kot mesto za »zaznambe prepovedi legalizacije LDO«.
Zaznamba prepovedi legalizacije	Označba v informacijskem sistemu (predlagano v e-Prostor), da je na določeni lokaciji legalizacija po LDO prepovedana iz taksativnih razlogov.
OPN / OPPN	Občinski prostorski načrt / Občinski podrobni prostorski načrt – občinska prostorska akta, ki določata namensko rabo in pogoje gradnje.
Mnenjedajalec	Organ ali nosilec urejanja prostora, ki v postopkih daje mnenje/soglasje (npr. vode, naravovarstvo, kulturna dediščina).
Varstveni režim	Poseben pravni režim varovanja prostora (npr. voda/poplave, Natura 2000, kulturna dediščina), kjer veljajo dodatni pogoji.
Služnost	Stvarna pravica, ki omogoča, da nekdo uporablja tujo nepremičnino v določenem obsegu (npr. za potek voda/kanala/kabla).
Odkup	Pogodbena pridobitev lastninske pravice (ali njenega dela) za namen ureditve obstoječe infrastrukture.
Razlastitev	Postopek prisilnega odvzema ali omejitve lastninske pravice v javno korist proti odškodnini, pod pogoji zakona.
Samorazlastitev	V tem dokumentu: možnost, da lastnik obremenjene nepremičnine sam sproži postopek ureditve (razlastitev/služnost), če upravljavec zavlačuje.
Razlastitveni upravičenec	Subjekt, v korist katerega se izvede razlastitev (npr. država, občina, investitor/upravljavec infrastrukture).
Razlastitveni zavezanec	Lastnik nepremičnine, katere pravica se omejuje ali odvzema v razlastitvenem postopku.
Odškodnina	Pravično denarno nadomestilo za omejitev ali odvzem lastninske pravice (odkup, služnost, razlastitev).
ZZO / zamudne obresti	Zakonske zamudne obresti – obresti zaradi zamude; v dokumentu predlagan mehanizem, ki preprečuje zavlačevanje pri ureditvi GJI.
Programski račun	Namenski proračunski/mehanizem porabe (brez nove institucije), na katerega se usmeri državni del DU in se uporablja za ureditve GJI.

Zakaj je potreben nov LDO

Ustavno sodišče je izvrševanje 146. člena GZ-1 (»dovoljenje za objekt daljšega obstoja«) začasno zadržalo decembra 2023, nato pa ga je z odločbo U-I-203/23-19 z dne 22. 5. 2025 razveljavilo (objava v Uradnem listu RS 27. 6. 2025). Ključna kritika je bila, da je bila legalizacija omogočena brez učinkovitega sodelovanja občin in brez preverjanja skladnosti z občinskimi prostorskimi akti (140. člen Ustave). Zato

ta dokument predlaga nov 146.a člen (LDO-2018) in 146.b (LDO-2022), ki vgrajujeta občinski filter prek e-Prostor (privzeto dopustnost, izjeme le tam, kjer občina označi prepoved), varstveni filter ter hkrati ohranita postopek dovolj enostaven, da je množično izvedljiv.

Komu je dokument namenjen

- županom in občinskim strokovnim službam (finančni in prostorski učinki, vloga občine v filtru)
- ministrstvom (MF, MOPE, MNVP) in DZ odborom (zakonodajni paket, fiskalna smiselnost)
- upravljavcem GJI (faza 1: energetika, telekom) – predvidljiv, fazni program urejanja
- strokovni javnosti (geodeti, projektanti, pravniki) – izvedljivost, ustavna vzdržnost
- lastnikom nepremičnin – praktičen izhod iz pravne negotovosti

1. Izhodišča in problem

1.1 Legalizacija: zakaj klasični postopki pogosto odpovedo

V praksi se velik delež objektov zatakne v klasičnih legalizacijah zaradi neskladnosti s prostorskimi akti (pozidanost, odmiki, parkirišča), zahtevanih soglasij, nerešenih služnosti komunalne infrastrukture, formalnih dostopov ali zaradi večletnega odločanja. Ob tem so uradne letnice gradnje v evidencah pogosto nezanesljiv približek (pogosto odražajo začetek uporabe), zato brez posebnega postopka ni mogoče niti realno oceniti razsežnosti problema.

1.2 GJI: dejanska razlastitev in neravnotežje moči

Del infrastrukture je zgrajen na zasebnih zemljiščih brez odkupov ali vpisanih služnosti. Lastnik nosi posledice (omejitve rabe, vpliv na vrednost, stroške), upravljavec pa pogosto nima dovolj spodbude, da stanje uredi. Kjer posebni zakoni omejijo možnost lastnika, da sam sproži postopek, se neravnotežje še poglobi.

2. Cilji in načela

Nepogajljivi cilji (»must have«):

- ustavno vzdržen LDO z občinskim/varstvenim filtrom v kratkih rokih (molk pomeni brez pripomb)
- pogoj kakovosti evidenc: katastrski vpis v katastru nepremičnin (ali hkrati vložen elaborat) + arhitekturni posnetek stanja za pravilen obračun komunalnega prispevka in DU
- postopek brez soglasij sosedov (civilni spori ostanejo civilni), z omejeno stransko udeležbo na izpodbijanje dejstev
- sprememba sektornih omejitev (EZ-2/117) in uvedba 209.a člena ZUreP-3 za aktivno legitimacijo lastnika pri že zgrajeni GJI
- namensko financiranje ureditve GJI iz državnega dela DU

Pogajalski cilji (»nice to have«):

- LDO-2022 kot drugi, strožji režim (višji DU faktorji, strožji filtri)
- izvedbeno fazno urejanje GJI (najprej energija + telekom), normativno pripravljeno za razširitev

3. Predlog zakonodajnega paketa (na eni strani)

Zakon	Ključna sprememba
GZ-1	nov 146.a (LDO-2018) + nov 146.b (LDO-2022) + prehodne določbe (rok 5 let, 25 % popust pri DU za vloge v prvih 3 letih)
EZ-2	117. člen: črtanje omejitve »zgolj na predlog države/lokalne skupnosti/investitorja« (vrnitev uporabe ZUreP-3, 209. člen)
ZUreP-3	nov 209.a: roki 30/90 dni, aktivna legitimacija lastnika, dodatno nadomestilo ob zavlačevanju; korekcija nesorazmernega roka iz novele (6 mesecev)

4. LDO – izvedljiv, hiter in ustavno vzdržen postopek

4.1 Opredelitev »ni se spremenila po presečnem datumu«

Za »spremembo« štejejo le posegi, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje (npr. prizidek, nadzidek, dvig/podaljšek strehe, zimski vrt, konstrukcijsko pritrjen nadstrešek). Obnove in manjša dopustna odstopanja se ne štejejo kot spremembe za namen LDO.

4.2 Zahtevana dokumentacija (minimalno, a dovolj)

- katastrski vpis v katastru nepremičnin; če ni, hkrati vložen elaborat za evidentiranje stavbe/objekta
- arhitekturni posnetek stanja z razmejitvijo delov »z GD« in »brez GD« (obračun komunalnega prispevka in DU)
- izjava vlagatelja o času obstoja in nespremenjenem obsegu + dokazila (fotografije, računi, ortofoto, priče, evidence)

4.3 Občinski in varstveni filter (ključ za ustavno vzdržnost)

Predlagan mehanizem filtrov:

1. Na stavbnih zemljiščih: občinsko soglasje se šteje za dano, če v informacijskem sistemu e-Prostor ni evidentirane »zaznambe prepovedi legalizacije LDO« za zadevno lokacijo. V takem primeru se potrdilo občine ne zahteva.
2. Če je v e-Prostor evidentirana zaznamba prepovedi legalizacije LDO (npr. zaradi načrtovane javne rabe ali drugih taksativno določenih razlogov), upravni organ občino pozove k izdaji soglasja ali obrazloženi zavrnitvi v 30 dneh. Molk občine pomeni, da zadržkov ni.
3. Prehodno obdobje: občine imajo 6 mesecev od uveljavitve zakona, da v e-Prostor označijo območja oziroma primere, kjer je legalizacija po LDO prepovedana (zaznambe).
4. V pogojnih varstvenih režimih (vode/poplave, naravovarstvo, kulturna dediščina ipd.) upravni organ pridobi mnenje pristojnega organa v 15 dneh. Molk pomeni, da zadržkov ni.
5. Pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih lahko občina zavrne, razen pri edinem domu (poseben režim: obveznost plačila oziroma zavarovanje terjatve v zemljiški knjigi).

4.4 Režimi: avtomatična, pogojna, posebna ureditev (edini dom)

- avtomatična: stavbna zemljišča in poselitvena območja brez posebnih varstvenih režimov
- pogojna: vodna zemljišča/poplavna varnost; Natura 2000; kulturna dediščina; druga zavarovana območja – mnenje v kratkem roku
- posebna: kmetijska in gozdna zemljišča – višji DU faktorji; pri edinem domu dovoljenje z zaznambo terjatve do poravnave dajatev (spodbuda k legalizaciji, ustavno in politično lažje od takojšnje razlastitve)

4.5 Roki in motivacijski model

Postopek je časovno omejen: vlogo je mogoče vložiti v 5 letih od uveljavitve zakona. Za vloge v prvih 3 letih se predlaga 25 % popust na DU (ne na komunalni prispevek), s čimer se spodbudi množična zgodnja ureditev. Po izteku roka se režim zapre in se hkrati za nove kršitve uvede bistveno strožji prekrškovni režim.

4.6 Finančni okvir (razred velikosti)

Če bi v postopek pristopilo približno 500.000 objektov (npr. 50 % obsega) in bi povprečni znesek dajatev znašal 3.000 EUR, govorimo o približno 1,5 mrd EUR prihodkov. Ključno je, da se državni del DU

Predlog sistemske ureditve: LDO + GJI

namensko uporabi za GJI, kar poveča sprejemljivost LDO tudi za tiste, ki poudarjajo »pravičnost do zakonitih graditeljev«.

5. GJI – ureditev odškodnin in vpis pravic brez zavlačevanja

Cilj programa je urediti celotno lastniško in stvarnopravno neurejeno GJI na zasebnih zemljiščih (odkup ali služnost proti pravični odškodnini). Zaradi politične in izvedbene realnosti je smiselna fazna uvedba: najprej energetika in telekom, nato razširitev na ostale vrste GJI po evalvaciji.

5.1 Popravek EZ-2/117 in podobnih sektornih blokad

Določbe, ki razlastitveni postopek začnejo »zgolj na predlog države, lokalne skupnosti ali investitorja«, v praksi izključijo aktivno legitimacijo lastnika pri že zgrajeni infrastrukturi. Predlog je črtanje takšne omejitve, da ponovno velja splošni režim ZUreP-3, 209. člen (tudi predlog razlastitvenega zavezanca).

5.2 Nesorazmerni roki po noveli (6 mesecev) in predlog korekcije

Novela ZUreP-3C je v 209. členu podaljšala rok v delu postopka, kjer mora razlastitveni upravičenec po pozivu razlastitvenega zavezanca izkazati nadaljnje korake. To pomeni daljše čakanje ravno tam, kjer bi moral sistem zavlačevanje omejevati. Predlog je, da se za primere že zgrajene GJI uvede lex specialis (nov 209.a) z roki 30/90 dni.

5.3 Nov 209.a (že zgrajena GJI): roki 30/90 dni + dodatno nadomestilo

- lastnik pošlje pisni poziv upravljavcu (odkup ali služnost)
- upravljavec mora odgovoriti v 30 dneh; če je potrebna geodetska odmera, mora v 30 dneh začeti postopek in ureditev zaključiti v 90 dneh
- če upravljavec ne ukrepa, lahko lastnik vloži predlog pri upravnem organu
- od poteka roka dalje pripada lastniku dodatno zakonsko nadomestilo za uporabo zemljišča do ureditve (kaznovalni element), neodvisno od splošnih omejitev zamudnih obresti

5.4 Fazna izvedba (politično lažje)

V dokumentu je priporočljivo navzven govoriti o rešitvi »za vse GJI«, vendar izvedbeno jasno zapisati faznost: najprej energetika in telekom (največji učinek in jasni upravljavci), nato razširitev po evalvaciji.

6. Financiranje in upravljanje programa

6.1 Programski račun: 100 % državnega dela DU

Predlog je, da se 100 % državnega dela DU iz LDO vodi na namenskem programskem računu v državnem proračunu (ne nov »sklad«), z zakonsko določeno porabo: urejanje odkupov in služnosti za GJI, stroški geodetskih odmer, cenitev, postopkov in izplačil odškodnin.

6.2 Kdo upravlja (predlog)

- MF: nosilec proračunske postavke in fiskalni nadzor (programski račun)
- MOPE/MNVP: vsebinsko vodenje programa (merila, usmeritve, poročanje)
- upravne enote: izvedba postopkov LDO in 209.a po poenotениh navodilih
- upravljavci GJI: izvedba sporazumnih ureditev in sodelovanje v postopkih; upravičenost do sofinanciranja iz programskega računa na podlagi dokazil

7. Varovalke proti novi črnogradnji

Da LDO ne deluje kot spodbuda za nove kršitve, mora biti paket dopolnjen z jasnim sporočilom: LDO je enkratna možnost in se po izteku zapre. Za nove kršitve se uvede bistveno strožji režim – predvsem finančno (višji DU faktorji, hitrejši postopki) in izvedbeno (hitrejša inšpekcija, boljša detekcija posegov z daljinskim zaznavanjem).

8. Vinjete iz prakse (poljudno)

8.1 Legalizacija

6. Vinjeta 1 – OPN in odmiki

Objekt stoji desetletja, a je bil razširjen. Neskladje z OPN (odmiki, pozidanost) blokira klasični postopek. 146.a omogoči legalizacijo na podlagi časa obstoja, evidentiranja v katastru in plačila dajatev, ob hitrem občinskem filtru.

7. Vinjeta 2 – Sosed ne podpiše

Postopek se ustavi zaradi soglasja sosedu (osebni spor). 146.a odstrani odvisnost od soglasij; civilni spori ostanejo civilni, vendar ne blokirajo dovoljenja.

8. Vinjeta 3 – Služnosti in dostop

Hiša ima dovoz po poti v rabi desetletja, pravno pa ni urejeno. LDO omogoči ureditev stavbe, mehanizmi za GJI pa ureditev služnosti/poti v realnih rokih.

8.2 GJI

9. Vinjeta 1 – Daljnovod čez parcelo

Daljnovod stoji 30 let. Upravljavec ponuja nizko odškodnino in zavlačuje. 209.a da lastniku aktivno pot in dodatno nadomestilo ob molku.

10. Vinjeta 2 – Telekom kabel in molk

Upravljavec ne odgovarja. Rokovni mehanizem razbije molk in omogoči predvidljiv postopek.

11. Vinjeta 3 – Pritisk preko postopkov

Pojavljajo se postopki, ki porabljajo čas in energijo. Avtomatični roki in posledice zavlačevanja zmanjšajo prostor za taktiziranje.

9. Pričakovani protiargumenti in odgovori

- »LDO je krivičen do zakonitih graditeljev.« – LDO vključuje plačilo komunalnega prispevka in DU; objekti že stojijo, izbira je med (a) urejanjem stanja in pobiranjem dajatev ali (b) trajno sivino brez prihodkov in brez evidenc.
- »To je amnestija črnogradnje.« – LDO je enkratna, časovno omejena možnost z obveznostmi; hkrati se po izteku uvede strožji režim za nove kršitve.
- »Kmetijska/gozdna in vodna zemljišča.« – objekti so že fizično prisotni; predlog uvaja višje DU faktorje in pogojni režim z jasnimi filtri ter poseben režim za edini dom.
- »Stroški za upravljavce GJI so previsoki.« – zato je paket povezan: del sredstev LDO se nameni prav za ureditev GJI; cilj je sistemsko zapiranje zgodovinskega dolga v pravni državi.

10. Primerjalna praksa v regiji: Hrvaška (2012–2018) – lekcije za Slovenijo

V regiji obstajajo primeri enkratnih, časovno omejenih legalizacij starih objektov. Najbolj primerljiv je primer Hrvaške, ki je z letom 2012 uvedla množičen postopek za legalizacijo nezakonito zgrajenih stavb.

- Jasen presečni datum in objektivno dokazilo: legalizirati je bilo mogoče stavbe, ki so bile vidne na državnem digitalnem ortofotu (presečni datum 2011).
- Enkratnost + roki: zakon je določil roke za oddajo vlog; po izteku se režim zapre, inšpekcijski nadzor pa se lahko poostri.
- Poenostavljen nabor dokazil: poudarek na evidentiranju in poravnavi obveznosti, ne na celoviti »rekonstrukciji preteklosti«.
- Velik obseg: do 30. 6. 2013 je bilo vloženih približno 826.948 vlog, kar kaže, da takšne sheme delujejo le, če so postopki jasni, digitalizirani in predvidljivi.

Lekcije za Slovenijo: (1) presečni datum mora biti jasen in preverljiv (ortofoto + katastrski vpis), (2) roki in finančne spodbude morajo lastnika motivirati za pravočasno oddajo vloge, (3) po izteku režima je nujen strožji nadzor nove črne gradnje, (4) zaradi slovenskega ustavnega okvira mora biti vloga občin pri odločanju o rabi prostora jasno vgrajena v postopek – zato predlagani 146.a/146.b vključujeta občinski filter prek e-Prostor.

Odgovori na pripombe IZS in ZAPS (FAQ za javnost)

Spodnja vprašanja in odgovori so pripravljene kot kratek, javnosti razumljiv povzetek najpogostejših pomislov Inženirske zbornice Slovenije (IZS) in Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) pri ureditvah, ki omogočajo legalizacijo daljšega obstoja. Namen je jasnost: kaj LDO je, česa ne pomeni in katere varovalke so vgrajene.

1) Ali je LDO "amnestija" za črnograditelje?

Ne. LDO ni brezplačna amnestija, ampak enkratni, časovno omejen program poravnave obveznosti: ureditev statusa obstoječega objekta, obvezna ureditev evidentiranja (katastrski vpis ali vložen elaborat) ter plačilo komunalnega prispevka in dajatev zaradi degradacije in uzurpacije prostora (DU). Po izteku okna LDO se režim za nove nedovoljene gradnje zaostri (hitrejše sankcioniranje in višje finančne posledice).

2) Ali LDO spodbuja novo črno gradnjo?

Ne, če je zasnovan kot enkratno okno s presečnim datumom in jasnimi omejitvami. Program velja le za stare objekte zgrajene do določenega datuma (npr. 1. 6. 2018), ki se po tem datumu niso spremenili v obsegu, ki zahteva gradbeno dovoljenje. Za nove posege po presečnem datumu velja običajni režim dovoljenj in nadzora, z dodatno zaostritvijo sankcij po izteku okna LDO.

3) Ali LDO pomeni, da je objekt "varen" in skladen z današnjimi standardi?

Ne. LDO je statusna odločba: uredi pravni položaj obstoječega objekta in evidenc, ne pa avtomatično dokazovanja skladnosti z vsemi današnjimi tehničnimi standardi. Zato se v odločbi in evidencah jasno označi, da gre za LDO. Varnost se naslavlja ciljno – z usmerjenimi pregledi in programi sanacij (npr. potresna ranljivost), kjer je to utemeljeno.

4) Zakaj v LDO ne zahtevamo obvezne presoje "bistvenih zahtev" za vse objekte?

Ker bi obvezna tehnična presoja za vse objekte program naredila neizvedljiv (prepočasen, predrag) in bi večino ljudi odvrnila, posledično pa država/občine ne bi dobile niti urejenega prostora niti prihodkov. Namesto tega so vgrajene varovalke: izključitev objektov s pravnomočnim ukrepom odstranitve ter možnost ciljnih dodatnih dokazil v primerih očitnih tveganj, kjer je to stvarno utemeljeno.

5) Ali LDO obide občine in prostorske akte?

Ne. Novi model vključuje občinski filter na operativen način: na stavbnih zemljiščih se soglasje občine šteje za dano, razen kjer je v e-Prostor evidentirana zaznamba prepovedi legalizacije LDO. Občine imajo prehodno obdobje (npr. 6 mesecev), da takšne zaznambe vnesejo, in tako ohranijo realen vpliv tam, kjer je to nujno (načrtovana javna raba, posebne prostorske omejitve ipd.).

6) Ali bo LDO znižal kakovost urejanja prostora in razvojne standarde?

Ne. LDO ne ustvarja novih objektov – ureja obstoječe stanje in omogoča, da se zadeve premaknejo iz sive cone v pravni red. Razvojni standardi za nove gradnje ostajajo enaki. Dodatno LDO izboljša podatke v prostoru (katastrski vpis) in omogoči boljše planiranje ter izvajanje javnih politik (tudi prihodnjih davčnih/finančnih mehanizmov).

7) Kako preprečimo, da se LDO uporablja za objekte, ki so se po presečnem datumu večkrat spreminjali?

Pogoj je, da se po presečnem datumu objekt ni spremenil v obsegu, za katerega bi bilo potrebno gradbeno dovoljenje. Vloga vsebuje posnetek stanja in dokazila, ki omogočajo preverjanje dejstev. Če se ugotovi zavajanje ali nedovoljene spremembe po presečnem datumu, se vloga zavrne in sprožijo običajni nadzorni mehanizmi.

8) Kaj pa objekti na varovanih območjih (vode/poplave, naravovarstvo, kulturna dediščina)?

Za takšne primere je predviden pogojni varstveni filter: upravni organ pridobi mnenje pristojnega organa v kratkem roku. Cilj je dvojni: zaščititi javno korist in varstvene režime, ter ohraniti izvedljivost programa. Posebej poudarjeno: LDO ni mehanizem za nove posege v varovana območja, temveč ureja obstoječe stanje.

9) Ali bo LDO ustvaril zmedo na nepremičninskem trgu (kupci, banke)?

Ne, če je status transparenten. Zato je predlagano, da se v odločbi in v evidencah jasno označi, da gre za LDO (kaj pomeni in česa ne pomeni). To poveča pravno predvidljivost in znižuje tveganje za kupce, banke in zavarovalnice.

10) Kakšna je vloga stroke (arhitekti, inženirji) pri LDO – ali jim LDO "odvzame delo"?

Ne. LDO praviloma poveča potrebo po strokovnih storitvah, vendar na izvedljiv način: priprava arhitekturnih posnetkov stanja, razmejitev delov zgrajenih z GD in brez GD, podpora pri evidentiranju in kasnejših sanacijah. Poleg tega bo del objektov po LDO še vedno potreboval projektne rešitve za prenove, energetske izboljšave in (kjer relevantno) potresne ojačitve.

11) Zakaj LDO povezujemo z ureditvijo odškodnin za GJI?

Ker gre za dve veliki sistemski sivi coni prostora. LDO prinese javnofinančne prihodke in izboljša evidence, hkrati pa se del državnega prihodka iz DU nameni na programski račun države za ureditev že

zgrajene GJI na zasebnih zemljiščih (odkupi/služnosti proti pravični odškodnini). Občine pa iz svojega dela prihodkov lahko urejajo GJI v lastnem upravljanju (ceste, vodovod, kanalizacija).

12) Kako odgovorimo na očitek: "Zakaj bi nekdo, ki je gradil legalno, zdaj plačeval za tiste, ki niso"?

LDO ne prenaša stroškov legalnih na nelegalne; ravno obratno: tisti, ki so gradili brez ustreznih dovoljenj ali v neskladju, z LDO plačajo obveznosti (KP in DU), ki jih sicer pogosto ne bi. Legalni graditelji so že prej pridobili prednosti zakonite gradnje (manj tveganj, večja pravna varnost, lažji promet in financiranje). Program LDO zato deluje kot poravnava, ne kot nagrada.

Priloga A: Delovni osnutki zakonodajnih določb (koncept)

Opomba: gre za delovne osnutke, namenjene razpravi in uskladitvi.

A1) GZ-1 – nov 146.a člen (LDO-2018)

146.a člen (LDO-2018)

(1) Na zahtevo investitorja (lastnika) se za stavbo ali gradbeni inženirski objekt izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja, če so izpolnjeni pogoji:

1. objekt je bil zgrajen oziroma so bili deli brez GD izvedeni pred 1. 6. 2018;
2. po 1. 6. 2018 se objekt ni spremenil v obsegu ali na način, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje;
3. za objekt ni izdan pravnomočen inšpekcijski ukrep odstranitve;
4. objekt je evidentiran v katastru nepremičnin s katastrskim vpisom; če vpis še ne obstaja, se zahtevi priloži elaborat za evidentiranje;
5. priložen je arhitekturni posnetek stanja z označitvijo delov »z GD« in »brez GD« (obračun komunalnega prispevka in DU).

(2) Na stavbnih zemljiščih se občinsko soglasje šteje za dano, če v informacijskem sistemu e-Prostor ni evidentirane zaznambe prepovedi legalizacije LDO. Če je zaznamba evidentirana, upravni organ občino pozove k izdaji soglasja ali obrazloženi zavrnitvi v 30 dneh; molk pomeni brez pripomb. Občine imajo 6 mesecev od uveljavitve zakona, da v e-Prostor vnesejo zaznambe prepovedi.

(3) V pogojnih režimih upravni organ pridobi mnenje pristojnega organa (rok 15 dni; molk pomeni brez pripomb).

A2) GZ-1 – nov 146.b člen (LDO-2022, strožji režim)

146.b člen (LDO-2022 – strožji režim)

(1) Ne glede na 146.a člen se lahko izda dovoljenje tudi za objekt, zgrajen do 1. 6. 2022, če so izpolnjeni pogoji iz 146.a člena ter dodatno:

1. DU se odmeri po višjem faktorju (npr. 2×);
2. pri kmetijskih/gozdnih zemljiščih lahko občina legalizacijo zavrne, razen če gre za edini dom; pri edinem domu se izda dovoljenje z zaznambo terjatve v zemljiški knjigi do poravnave dajatev.

A3) EZ-2 – 117. člen (črtanje omejitve »zgolj na predlog«)

Predlog: v 117. členu se črta omejitev, da se razlastitveni postopek začne zgolj na predlog države, lokalne skupnosti ali investitorja, da se ponovno omogoči uporaba 209. člena ZUreP-3 (tudi predlog razlastitvenega zavezanca pri že zgrajeni infrastrukturi).

A4) ZUreP-3 – nov 209.a člen (že zgrajena GJI)

209.a člen (že zgrajena GJI – aktivna legitimacija lastnika)

(1) Če je na nepremičnini že zgrajena GJI, lahko razlastitveni zavezanec zahteva ureditev odkupa ali služnosti v javno korist za primerno odškodnino.

(2) Razlastitveni zavezanec upravljavcu pošlje poziv. Upravljavec mora odgovoriti v 30 dneh; če je potrebna geodetska odmera, mora v 30 dneh začeti postopek in ureditev zaključiti v 90 dneh.

(3) Če upravljavec v roku ne ukrepa, lahko razlastitveni zavezanec vloži predlog pri upravnem organu.

(4) Od poteka roka iz drugega odstavka pripada razlastitvenemu zavezancu zakonsko določeno nadomestilo za neupravičeno uporabo zemljišča (uporabnina) do ureditve pravic. Višina in način odmere nadomestila se določita s podzakonskim aktom (pavšalno), kot stimulativen mehanizem proti zavlačevanju, in ne posegata v omejitve zamudnih obresti pri odškodnini.

Priloga B: Viri (povezave)

- Uradni list RS, št. 47/2025 (27. 6. 2025), 1914: Odločba US RS U-I-203/23-19 (razveljavitev 146. člena GZ-1) – <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2025-01-1914>
- GOV.SI (MNVP), 15. 12. 2023: Začasno zadržanje izvrševanja 146. člena GZ-1 – <https://www.gov.si/novice/2023-12-15-za-podrocje-objektov-daljsega-obstoja-zacasno-zadrzanje-izvrsevanja-146-clena-gz-1/>
- GOV.SI (MNVP), 3. 7. 2025: Ministrstvo bo preučilo razveljavitev 146. člena GZ-1 – <https://www.gov.si/novice/2025-07-03-ministrstvo-bo-preucilo-razveljavitev-146-clena-gradbenega-zakona-gz-1/>
- PISRS: EZ-2 (117. člen) – <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO8855>
- PISRS: ZUreP-3C (84. člen – sprememba roka v 209. členu) – <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO8997>
- PISRS: ZUreP-3 (209. člen) – <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO8010>
- IZS: Opozorila in pripombe k rešitvam (LDO) – https://www.izs.si/fileadmin/dokumenti/Novice/2014_04_08_Opozorila_pripombe_k_resitvam_novega_GZ-1_-_Legalizacija_dolgotrajnih_crnogradenj.pdf
- ZAPS: Zahteva za ustavno presojo 146. člena GZ-1 (dovoljenje za objekt daljšega obstoja) – https://www.zaps.si/img/admin/file/Zahteva_za_ustavno_presojo_146_clena_GZ-1.pdf
- Hrvaška (primerjalno): Ministry of Physical Planning, Construction and State Assets – Legalisation of Buildings – <https://mpgi.gov.hr/what-we-do/physical-planning-and-building-construction/legalisation-of-buildings/4617>
- Hrvaška (zakon): Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/2012 ...) – https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012_07_86_1966.html