

Novi Gradbeni zakon (GZ-1)

Državni zbor je 9. decembra 2021 sprejel vsebino novega Gradbenega zakona, z uradno oznako GZ-1. Zakon bo pričel veljati 15 dni po objavi v Uradnem listu.

Zakon se bo začel uporabljati 1. junija 2022.

Prehodno obdobje za izvajalce del se podaljša do konec leta 2022 – (Izvajalci, ki so na dan začetka uporabe GZ opravljali dejavnost gradbeništva in ne izpolnjujejo pogojev za opravljanje dejavnosti po tem zakonu, se morajo do 31. decembra 2022 uskladiti s 16. členom tega zakona.).

Za izvajalce bolj pomembne spremembe oz. določila:

Uvaja se pojem »**manjša rekonstrukcija**«, med katere po dikciji zakona spadajo (3. člen):

»Manjša rekonstrukcija« so dela, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, so pa izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, zamenjava elementov javnega vodovoda javne kanalizacije, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigal v notranjosti objekta in manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter prizidava zunanjšega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž.

Manjša rekonstrukcija (7. člen) se izvaja na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, prizidavo zunanjšega stopnišča ali dvigala pa tudi na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega arhitekta, s katerim se predvidi rešitev, ki gradbenotehnične lastnosti objekta izboljša ali vsaj ne poslabšuje. Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva po izvedeni manjši rekonstrukciji ustreznost izvedenih del pisno potrdi. Za manjše rekonstrukcije, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidave zunanjšega stopnišča ali dvigala, je treba poleg mnenja in potrdila iz prejšnjega odstavka pridobiti tudi soglasje občine glede skladnosti s prostorskim aktom.

(140. člen) Do uveljavitve izvršilnih predpisov iz tretjega in četrtega odstavka 3. člena tega zakona se manjša rekonstrukcija šteje za rekonstrukcijo objekta v skladu s 35. točko prvega odstavka 3. člena tega zakona.

Namesto dosedanjega »vodje del«, se uvaja naziv VODJA GRADNJE, naziv vodja del pa bo uporabljala IZS za ureditev regulacije svojih poklicev (inženirji in tehniki z opravljenim strokovnim izpitom za vodenje del, določeno v 19. členu).

Izvajalec (16. člen)

(1) Izvajalec mora za **opravljanje dejavnosti gradbeništva izpolnjevati naslednje pogoje:**

- kot gospodarski subjekt ima **v poslovni register vpisano dejavnost gradbeništva;**

- imeti mora **zavarovano odgovornost za škodo v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti** v skladu z določbami tretjega oziroma četrtega odstavka tega člena;
- - imeti mora **sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas** ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela, z najmanj enim posameznikom, ki zanj vodi gradnjo (v nadaljnjem besedilu: **vodja gradnje**).

(2) V dejavnost gradbeništva iz prejšnjega odstavka se ne šteje izvajanje tistih zaključnih gradbenih del, ki nimajo pomembnega vpliva na izpolnjevanje bistvenih zahtev.

(3) Zavarovanje odgovornosti za škodo iz druge alineje prvega odstavka tega člena mora vključevati odgovornost za škodo, ki bi nastala investitorju ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti, in mora kriti škodo zaradi malomarnosti, napake ali opustitve dolžnosti izvajalca in pri njem zaposlenih, pri čemer višina letne zavarovalne vsote ne sme biti nižja od 50.000 evrov.

(4) Če ima izvajalec v tujini zavarovano odgovornost za škodo, mora zavarovanje kriti škodo iz prejšnjega odstavka, povzročeno v Republiki Sloveniji, pri čemer višina letne zavarovalne vsote ne sme biti nižja od 50.000 evrov.

(5) Izvajalec, ki **prevzame izvedbo celotne gradnje** ali pretežnega dela gradnje **zahtevnega objekta**, mora za vodenje gradnje imenovati pri sebi zaposlenega pooblaščenega strokovnjaka ali posameznika z izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni prve stopnje izobrazbe v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih prve stopnje s področja graditve, in je vpisan v imenik vodij del pri IZS.

(6) Izvajalec, ki prevzame izvedbo celotne gradnje ali pretežnega dela gradnje **manj zahtevnega objekta**, mora za vodenje gradnje imenovati pri sebi zaposlenega posameznika, ki izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka ali ki ima najmanj višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve in je vpisan v imenik vodij del pri IZS.

Naloge izvajalca (17. člen)

(1) Izvajalec je odgovoren za izvajanje gradnje v okviru prevzete storitve tako, da se zagotovi izpolnjevanje zahtev iz tega zakona.

(2) Naloge izvajalca so zlasti, da:

- za vodenje gradnje določi pri sebi zaposlenega posameznika
- prevzame zakoličbo
- izvaja gradnjo na ograjenem, zavarovanem in označenem gradbišču, v skladu z 78. členom tega zakona
- izvaja gradnjo na podlagi pravnomočnega oziroma dokončnega gradbenega dovoljenja in v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje in na podlagi prijave začetka gradnje, 5. v skladu s predpisi in strokovnimi pravili zagotavlja kakovostno izvedbo
- vodi gradbeni dnevnik, v katerega vnaša pomembne podatke o izvajanju gradnje
- pridobiva in zbira potrdila o skladnosti in ustreznosti gradbenih in drugih proizvodov, materialov ter naprav

- pravočasno obvešča nadzornika pred vsako pomembno fazo izvajanja gradnje
- investitorja in nadzornika opozori na morebitne ugotovljene pomanjkljivosti projektne dokumentacije za izvedbo gradnje
- zagotavlja pogoje za varnost in zdravje pri delu
- zagotavlja varnost objekta, življenja in zdravja mimoidočih, prometa, sosednjih objektov in okolice
- izbira tehnološke in delovne procese, ki povzročajo najmanjše možno tveganje za nastanek nezgod pri delu, poklicnih bolezni ali bolezni v zvezi z delom ter najmanjše negativne vplive na okolje in objekte
- v času gradnje omogoči dostop na gradbišče projektantu, ki je izdelal projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, in projektantu projektne dokumentacije izvedenih del, investitorju in nadzorniku ter koordinatorju za varnost in zdravje pri delu
- nadzorniku sproti izroča vso dokumentacijo o ustreznosti izvedbe del, dokazila o lastnostih vgrajenih materialov in proizvodov ter druga dokazila o pregledih in meritvah
- po zaključeni gradnji odstrani gradbene ovire in omejitve dostopa, na območju gradnje ustrezno odstrani odpadke in uredi območje, kjer je bilo gradbišče
- poda izjavo, ki je sestavni del dokazila o zanesljivosti objekta.

(3) Posameznik, ki vodi gradnjo, in izvajalec s svojima podpisoma jamčita, da gradnja izpolnjuje zahteve tega zakona.

(4) Če je na gradbišču več izvajalcev, je izvajalec, ki je prevzel vodenje gradbišča zadolžen za naloge iz 2. in 3. točke drugega odstavka tega člena. Poleg nalog iz prvega odstavka 18. člena tega zakona se vodenje gradnje v primerih iz prejšnjega stavka razširi na vodenje gradbišča in skrb za koordinacijo med vsemi izvajalci ter usklajevanje dela in logistiko.

Po novem Gradbenem zakonu, se v imenik vodij gradenj na OZS vpisujejo samo mojstri.

Vodenje gradnje (18. člen)

(1) Vodenje gradnje je skrb za izvajanje del v skladu s projektno dokumentacijo, s predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, s standardi in pravili stroke ter predpisi s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih.

(2) Vodenje gradnje opravlja posameznik, ki je pooblaščen strokovnjak v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, vodja del **ali gradbeni delovodja**, v skladu z zakonom, ki ureja poklicno in strokovno izobraževanje, **ali mojster s področja gradbeništva** v skladu z zakonom, ki ureja obrt.

(3) Gradbeni delovodja je vpisan v imenik pri Gospodarski zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GZS), če v skladu z zakonom, ki ureja poklicno in strokovno izobraževanje, izpolnjuje pogoje za gradbenega delovodjo in ima z izvajalcem sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali v posebnih primerih za krajši delovni čas v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela.

(4) **Mojster s področja gradbeništva je vpisan v imenik pri Obrtno podjetniški zbornici Slovenije** (v nadaljnjem besedilu: OZS), če v skladu z zakonom, ki ureja obrt, izpolnjuje pogoje za mojstra s področja gradbeništva in ima z izvajalcem sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela.

(5) OZS in GZS sprejmeta etični kodeks in izvajata disciplinski nadzor nad posamezniki iz tretjega oziroma četrtega odstavka tega člena s smiselno uporabo zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Vodja del (19. člen)

(1) Vodja del je oseba, ki je vpisana v imenik vodij del pri IZS. V imenik vodij del se vpiše oseba, ki ima:

- izobrazbo:
 - pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma
 - izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih prve stopnje, ali
 - višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve ali
 - srednješolsko izobrazbo tehnične smeri s področja graditve
- najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju izvajanja gradenj
- opravljen strokovni izpit za vodenje del pri IZS in
- z izvajalcem sklenjeno pogodbo o zaposlitvi za polni delovni čas ali za krajši delovni čas v posebnih primerih v skladu z zakonom, ki ureja delovna razmerja, ali z zakonom, ki ureja trg dela.

(2) IZS s splošnim aktom, ki ga izda v soglasju z ministrom, določi obseg, vsebino, podrobnejše pogoje, način in postopek opravljanja strokovnega izpita za vodenje del ter višino stroškov opravljanja tega izpita.

(3) Za vpis in izbris iz imenika vodij del in za vodenje imenika vodij del se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) IZS sprejme etični kodeks in izvaja disciplinski nadzor nad vodji del s smiselno uporabo zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Pristojnost OZS in GZS (24. člen)

Vodenje imenika in izvajanje disciplinskega nadzora izvajata OZS in GZS kot javno pooblastilo, s smiselno uporabo zakona, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Ureditev in označitev gradbišča (78. člen)

(1) Investitor pred začetkom novogradnje, rekonstrukcije ali odstranitve zahtevnih in manj zahtevnih objektov zagotovi, da se gradbišče ogradi in zavaruje v skladu z načrtom organizacije gradbišča ter označi z gradbiščno tablo. Gradbišče mora biti ograjeno in označeno z gradbiščno tablo od začetka gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja oziroma dokončanja odstranitve objekta.

(2) Če gradnja meji na javne površine, je treba vzdolž teh površin gradbišče ograditi in zavarovati v času izvajanja del tudi v primerih novogradnje nezahtevnih in enostavnih objektov, manjše rekonstrukcije, vzdrževanja zunanosti objektov ali odstranitve zahtevnih ali manj zahtevnih objektov.

(3) V času izvajanja gradnje objektov, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje, razen pri spremembi namembnosti in nezahtevnem objektu, morajo biti na gradbišču v papirni ali elektronski obliki dostopni:

- gradbeno dovoljenje,
- projektna dokumentacija za izvedbo gradnje za celoto, ali če se gradnja objekta izvaja v več etapah, za posamezne etape,
- gradbeni dnevnik,
- načrt organizacije gradbišča, kadar je ta predpisan in
- načrt gospodarjenja z odpadki, kadar je ta predpisan.

(4) V času izvajanja odstranitve zahtevnega objekta morajo biti na gradbišču dostopni dokumenti iz druge do pete alineje prejšnjega odstavka.

(5) Ograditev gradbišča ni potrebna, ko gre za gradnjo linijskih gradbenih inženirskih objektov, ki se uvrščajo med enostavne objekte, za katere je dovolj le, da se ustrezno označi mesto izkopa.

(6) Vsebino gradbiščne table, način označitve in ograditve gradbišča, vrste objektov, za katere je treba izdelati načrt organizacije gradbišča, začasne gradbiščne objekte, načrt organizacije gradbišča z ukrepi za preprečevanje in zmanjševanje emisij z gradbišča ter vsebino in način vodenja gradbenega dnevnika podrobneje predpiše vlada. Na gradbiščni tabli so poleg drugih podatkov navedeni naslednji osebni podatki: ime in priimek, če je investitor posameznik, ime in priimek vodje nadzora in njegova identifikacijska številka.

Uporabno dovoljenje (80. člen)

(1) Po dokončanju gradnje je treba pridobiti uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v 30 dneh po prejemu obvestila izvajalca ali nadzornika, da je gradnja končana. Če investitor v predpisanem roku ne vloži zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja, jo lahko vloži izvajalec, nadzornik ali druga oseba, ki je lastnik ali imetnik stvarnih pravic na nepremičnini (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj zahteve za uporabno dovoljenje).

(2) Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja se priloži:

- projektna dokumentacija izvedenih del z označenimi odstopanji od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektne dokumentacije za izvedbo gradnje, pri čemer je njen sestavni del

tudi podpisana izjava projektanta in vodje projektiranja projekta izvedenih del ter nadzornika in vodje nadzora, da so dela izvedena skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem,

- mnenje pristojnega mnenjedajalca iz tretjega odstavka prejšnjega člena,
- dokazilo o zanesljivosti objekta, pri čemer je njegov sestavni del tudi podpisana izjava nadzornika in vodje nadzora ter izvajalca in vodje gradnje, s katero dokazujejo, da objekt glede na namen, vrsto, velikost, zmožljivost, predvidene vplive in druge značilnosti v celoti izpolnjuje bistvene in druge zahteve ter je skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem,
- opis izvedbe omilitvenih in izravnalnih ukrepov in mnenje organizacije, pristojne za ohranjanje narave, o njihovem delovanju, če so bili v gradbenem dovoljenju določeni izravnalni ukrepi,
- program prvih meritev, kadar je predpisan, če gre za objekt z vplivi na okolje,
- soglasje organa, pristojnega za jedrsko varnost, za začetek poskusnega obratovanja, kot ga določa predpis, ki ureja varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost, če gre za jedrske in sevalne objekte, in
- dokazilo o vloženi zahtevi za vpis objekta v kataster nepremičnin oziroma v kataster gospodarske javne infrastrukture, če je to določeno s predpisom

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti priloži:

- izjava nadzornika in vodje nadzora, da je sprememba namembnosti izvedena skladno z gradbenim dovoljenjem in da se izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta z izvedenimi deli ni poslabšalo, in
- potrdilo občine o plačanem komunalnem prispevku, če tako določa zakon, ki ureja prostor.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se **za enostanovanjske stavbe** namesto dokazila o zanesljivosti objekta zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja **priloži izjava nadzornika in vodje nadzora, da so dela dokončana v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo** za izvedbo gradnje ter da objekt izpolnjuje bistvene zahteve.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko investitor enostanovanjske stavbe poda zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, tudi če stavba nima izvedenega oziroma dokončanega ovoja. Ne glede na drugi odstavek tega člena se za te stavbe namesto dokazila o zanesljivosti objekta zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži izjava nadzornika in vodje nadzora, da so dela dokončana v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje ter da objekt izpolnjuje bistvene zahteve, razen v delu, ki se nanaša na izvedbo ovoja stavbe. Investitor mora najpozneje v treh letih po izdaji uporabnega dovoljenja ovoj stavbe dokončati.

Končanje postopkov (128. člen)

(1) Postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po določbah Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP; v nadaljnjem besedilu: GZ).

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se lahko na zahtevo investitorja postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po določbah tega zakona.

(150. člen) Šteje se, da imajo **uporabno dovoljenje po tem zakonu enostanovanjske stavbe**, ki:

- so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja in z morebitnimi dopustnimi manjšimi odstopanji iz 79. člena tega zakona pred 1. junijem 2018
- zanje ni bil izrečen inšpekcijski ukrep
- so vpisane v kataster nepremičnin.

Pridobljene pravice (152. člen)

(pridobljene pravice izvajalcev, vodij del in gradbenih inšpektorjev)

(1) Izvajalci, ki so na dan začetka uporabe GZ opravljali dejavnost gradbeništva in ne izpolnjujejo pogojev za opravljanje dejavnosti po tem zakonu, se morajo do 31. decembra 2022 uskladiti s 16. členom tega zakona.

(2) Ne glede na drugi odstavek 18. člena tega zakona lahko pri izvajalcu, ki izpolnjuje pogoje iz predpisov, ki urejajo opravljanje obrtne dejavnosti, in izvaja dejavnost na obrtni način, vodi gradnjo tudi nosilec dejavnosti, ki je bil vpisan v imenik vodij del pri OZS pred začetkom uporabe tega zakona.

(3) Ne glede na peti odstavek 16. člena tega zakona lahko gradnjo zahtevnega objekta vodi tudi posameznik, vpisan v imenik vodij del, ki je imel na dan začetka uporabe GZ:

- pridobljeno višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve,
- opravljen strokovni izpit za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici v skladu z ZGO-1 in
- najmanj deset let delovnih izkušenj pri gradnjah, pri čemer lahko izpolni pogoj desetih let delovnih izkušenj pri gradnjah v treh letih po začetku uporabe tega zakona.

(4) Ne glede na šesti odstavek 16. člena tega zakona lahko gradnjo manj zahtevnega objekta vodi tudi posameznik, vpisan v imenik vodij del, ki je imel na dan začetka uporabe GZ pridobljeno srednješolsko izobrazbo tehnične smeri s področja graditve in ima na dan začetka uporabe tega zakona opravljen strokovni izpit za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici v skladu z ZGO-1 in najmanj deset let delovnih izkušenj pri gradnjah.

(5) Osebe, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v imenik vodij del pri IZS v skladu z GZ, se štejejo, da so vpisane v imenik vodij del po tem zakonu.

(6) Osebe, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v imenik vodij del pri OZS v skladu z GZ, se štejejo za osebe, ki izpolnjujejo pogoje za vodenje gradnje po tem zakonu.

(7) Osebe, ki so na dan začetka uporabe GZ-1 vpisane v imenik vodij del pri GZS v skladu z GZ, se štejejo za osebe, ki izpolnjujejo pogoje za vodenje gradnje po tem zakonu.

(8) Ne glede na 3. točko prvega odstavka 19. člena tega zakona se lahko v imenik vodij del vpišejo osebe na podlagi potrdila o opravljenem strokovnem izpitu za odgovorno vodenje del po dosedanjih predpisih.

Glede gradnje za lastne potrebe, ta zakon ne prinaša sprememb.

Vsa ostala določila novega Gradbenega zakona (GZ-1), ki je dokaj obširen, saj vsebuje 159 členov, bo mogoče prebrati v Uradnem listu RS, ko bo zakon objavljen.