



Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije

Gospodinjska ulica 6, 1000 Ljubljana
tel.: (01) 513 66 00,
E-pošta: kgzs@kgzs.si
www.kgzs.si



Datum: 7. 3. 2025
Številka: 092-5/2019-15

Ministrstvo za naravne vire in prostor
Dunajska c. 48
1000 Ljubljana

ZADEVA: Predlogi in pripombe KGZS na predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona

Spoštovani!

Pošiljamo vam pripombe Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije glede predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona.

Prosimo vas, da priložene pripombe preučite ter nas o vaših stališčih do poslanih predlogov in pripomb pisno seznanite.

S spoštovanjem,

Martin Mavsar
v.d. direktorja



dr. Jože Podgoršek
predsednik KGZS

Poslano:
- naslovniku,
- arhiv, tu

Generalna pripomba:

Sistem odobravanja gradenj za kmetijske namene bi moral biti urejen tako, da bi investitor-kmet lažje in hitreje dostopal do gradbenih dovoljenj. Z ustreznim planom razvoja kmetijstva bi moralo biti investitorju-kmetu omogočeno graditi kmetijske objekte izven urbanih naselij. Na terenu opazamo vse večkrat, da gradnje na obstoječih lokacijah kmetij niso izvedljive zaradi pomankanja prostora in negativnih vplivov na okolico. Prav tako smo bili s strani terena seznanjeni o visoki dajatvah školjčič in ribogojnic za pridobitev gradbenega dovoljenja na morju. Za postavitev nasadov školjk /gojitvenih plavajočih kletk za rejo rib–se v praksi uporablja navezana oprema, le ta plava v morju in ni nikakršnih gradbenih posegov. S postopki za gradbeno dovoljenje in visokimi cenami za to postanejo slovenski školjkarji popolnoma nekonkurenčni napram sosednjim državam. Poleg navedenega morajo odvesti vsakoletno dajatev za vodno pravico oz. rabo morja. Menimo, da je pridobitev gradbenega dovoljenja za plavajočo opremo nesprejemljiva.

Pripombe po posameznih členih:

Ad člen 3

Predlagamo, da se v 3. členu doda nova točka, ki se glasi:

»Objekti namenjeni za izvajanje dopolnilnih dejavnosti na kmetijah so zajeti v namenski stanovanjski ali kmetijski rabi. »

Obrazložitev predlagane vsebine:

Dopolnilne dejavnosti na kmetiji se, skladno z Zakonom o kmetijstvu, ne morejo izvajati kot samostojne in so vedno vezane na primarno kmetijsko in ali gozdarsko dejavnost. tako so lokacijsko, dohodkovno, po obsegu in po vstopni surovini zelo omejene. V vseh ostalih varnostnih in davčnih zahtevah pa izenačene z registriranimi poslovnimi subjekti. Edina prednost, ki jo nosilcu dopolnilne dejavnosti na kmetiji zakonodaja omogoča je, da se le te smejo izvajati v stanovanjskih in kmetijskih objektih, kar se v končni fazi odraža tudi pri plačilu komunalnega prispevka in nadomestila za uporabno stavbnega zemljišča.

Nosilci dopolnilnih dejavnosti na kmetiji se tako, prek stanovske organizacije kmetov KGZS, zavzemajo, da se, z zgoraj navedeno novo določbo, v 3.členu Gradbenega zakona, to tudi nedvoumno zapiše. Kmet, nosilec DDK ne spreminja svoje subjektivitete, ostaja zgolj fizična oseba, ki mu Zakon o kmetijstvu omogoča dopolnilno dejavnost v objektih, ki so sestavni del kmetije. To so pripoznane izjeme v poslovnem sitemu, ki ne zapade pod gospodarske družbe. Iz navedenih razlogov tudi objekti ne morejo biti klasificirani kot industrijski ali gostinski ali trgovski ali poslovni ali stavbe splošnega družbenega pomena (npr, v primeru DDK negostinska dejavnost turizma na kmetiji)

Ad člen 6

Predlagamo, da se kljub zahtevam uveljavitve sistema e Graditev ohrani tudi možnost vlaganja gradbene dokumentacije na fizičen in ne le elektronski način.

Obrazložitev predlagane vsebine:

V sektorju kmetijstva se srečujemo tudi s starejšo populacijo investitorjev imamo pa prav tako kmetijska gospodarstva še vedno na območjih, kje ni dostopa do širokopasovnega interneta. Menimo, da bi bilo potrebno podaljšati prehodno obdobje oziroma ohraniti tudi fizični način vlaganja gradbene dokumentacije.

Ad člen 46

Dokazila o pravici graditi, če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja.

Obrazložitev predlagane vsebine:

V 46. členu tretji točki mora biti določeno, da ima investitor vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah in ni dovolj samo, da je podan predlog. Vpisi v zemljiško knjigo so sedaj bistveno hitrejši in ne predstavljajo več daljših postopkov in s tem časovnih ovir. Poleg tega ni dovolj samo sodna ali upravna odločba, ki investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del, temveč morajo biti pravnomočne sodne ali upravne odločbe.

Ad člen 49

Obrazložitev predlagane vsebine:

V devetinštiridesetem členu ni določen način seznanjanja stranskih udeležencev o začetku postopka. Poudarjeno mora biti, da bodo udeleženci vabljeni po Zakonu o upravnem postopku, kjer je tudi določeno glede možnosti pritožb. V navedenem členu praktično ni možna pritožba, kar je v nasprotju z Zakonom o splošnem upravnem postopku.

Dodatna pobuda:

Ne glede na to, da se trenutno obravnava le krovni Gradbeni predpis v nadaljevanju ponovno izpostavljam tudi problematiko podzakonskega akta Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. [96/22](#)), ki določa podrobnejša merila za razvrščanje enostavnih, nezahtevnih, manj zahtevnih, in zahtevnih objektov, drugih gradbenih posegov, vzdrževalnih del ter manjših rekonstrukcij. Menimo, da bi bilo nujno, da se slednji predpis v čim krajšem času posreduje v javno razpravo z namenom dopolnitve zakonodaje.

Navajano le nekaj primerov anomalij, ki jih opažamo na terenu:

- Pod šifro 12510 Industrijske stavbe se uvršča tudi objekte za predelavo kmetijskih proizvodov. Predlagamo, da se Prilogo 1 v Uredbi spremeni in sicer se doda šifra 12715 - Druge nestanovanjske kmetijske stavbe za izvajanje dopolnilnih dejavnosti na kmetiji. Pod podrobnejšo klasifikacijo se opiše, da so le-to stavbe skladne z zakonodajo, ki opredeljuje dopolnilne dejavnosti v okviru Uredbe o dopolnilnih dejavnostih na kmetiji.

Obrazložitev predlagane vsebine:

Opozarjamo na težavo razumevanja in tolmačenja klasifikacije, kadar gre za objekt v sklopu kmetije, ki pa nikakor ne more biti klasificiran kot »Industrijski objekt«. Industrijske stavbe so po OPN dovoljene v območjih za gradnjo industrijskih stavb (IP ali IG), kmetije po OPN niso locirane na območjih za industrijo (IP ali IG), ampak v območjih podeželskega naselja (SK) ali v območjih za kmetijske stavbe (IK) in zato le to kmetijam predstavlja težavo tako z vidika umeščanja objekta v prostor kot z vidika oblikovanja objektov in stroškov. Skladno z opredelitvijo kmetije v Zakonu o kmetijstvu se na kmetiji opravljajo številne dejavnosti, ki jih razvrščamo v primarno, sekundarno in terciarno dejavnost. Njihov obseg in izvajalska struktura je zelo ozko koncentrirana, zato se od ostalih izvajalcev istovrstnih dejavnosti močno razlikujejo. Dopolnilna dejavnost na kmetiji je dejavnost, ki omogoča boljšo rabo proizvodnih zmogljivosti in delovnih moči kmetije ter pridobivanje dodatnega dohodka na kmetiji (povzeto po ZKme -1). Kmetijske proizvode se predeluje na kmetijah v okviru dopolnilnih dejavnosti v prostorih, ki so običajno na kmetiji, zato menimo, da je potrebno razlikovati pravila klasifikacije objekta glede na namen objekta, ki ni v nobeni povezavi z opravljanjem dejavnosti, saj so le-ta pravila oziroma pogoji jasno zapisani v drugih zakonskih in podzakonskih aktih. To so pripoznane izjeme v poslovnem sistemu, ki ne zapade pod gospodarske družbe. Iz navedenih razlogov tudi objekti ne morejo biti klasificirani kot industrijski ali gostinski ali trgovski ali poslovni ali stavbe splošnega družbenega pomena (npr, v primeru DDK negostinska dejavnost turizma na kmetiji)

- v Uredbi o klasifikaciji objektov spreminja tudi gabarite za »pastirski stan«, ki je sedaj opredeljen v šifri 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev kot

enostaven objekt do površine 10 m² in kot nezahteven objekt do 25 m². V primeru, da gre za 12712- Stavbo za rejo živali in začasno sezonsko prebivanje pastirja pa do površine 20 m² kot enostaven objekt in do 100 m² kot nezahteven objekt. Predlagamo, da se površina pastirskega stanu kot Stavba za rejo živali namenjena začasnemu prebivanju pastirja in reji živali, omeji do površine 40 m² kot enostaven objekt.

Obrazložitev predlagane vsebine

Ločimo dvoje vrst planin: senožetne planine in planine v skupni lasti agrarnih skupnosti. Stan na senožetni planini je pritlična stavba z bivalnim podstrešjem, ki ima v pritličju prostore za dnevno bivanje pastirja (kuhinja, shramba, sanitarije) in na podstrešju sobe. V primeru, ko so na planini vodovod in elektrika, je stan lahko priključen na vodovod in na elektriko. Stan je spodaj (pritličje) zidan, zgoraj lesena bruna, brez ganka oziroma balkona. Stan na skupnih planinah je nadstropen, lesen, z ene strani oprt na suhi zid ali svet, z druge strani pa postavljen na lesenih stebrih kobilah s pomolom (pokriti predprostor) in bivalnim prostorom zgoraj in spodaj s prostorom za živino.