

# Projektna dokumentacija za gradnjo enostanovanjskega objekta

Tekst: Mojca Klemenčič Manič, univ. dipl. ekon.

Odslej je projektna dokumentacija PGD (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja) v primeru gradnje enostanovanjskega objekta precej manj obsežna. Vendar pa investitorji pogosto ne vedo, da je PGD namenjen le upravnemu postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ne pa tudi izvajanju del. Za izvajanje gradnje je namreč potrebno pridobiti projekt za izvedbo (PZI), in to ne glede na to, če investitor gradi v lastni režiji ali ne. Številni projektanti žal še vedno trdijo, da PZI ni potreben, vendar to ni bilo res niti pred zadnjimi spremembami Zakona o graditvi objektov. Novela Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B), ki se je začela uporabljati aprila 2008, je glede PZI spremenila zgolj to, da sedaj v zakonu izrecno piše, da mora biti na gradbišču ves čas gradnje na vpogled vsaj en izvod gradbenega dovoljenja ter vsaj tisti del projekta za izvedbo, ki je potreben glede na trenutno stanje izvajanja gradnje.

**O** dokumentaciji, ki je potrebna za gradnjo enostanovanjske hiše, je bilo že veliko napisanega. A zakonodajalec z nenehnimi spremembami zakonskih in podzakonskih aktov vneto skrbi za to, da je ta tematika zmeraj aktualna. Novela Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B) in nov Pravilnik o projektni dokumentaciji namreč uvajata kar nekaj novosti. Nekatere najbolj bistvene spremembe, ki jih je prinesla novela ZGO-1B, smo predstavili že v marčevski številki. Tokrat pa predstavljamo predvsem novosti, ki jih je prinesel nov Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008). Nekoliko podrobneje bomo za primere enostanovanjskega objekta opisali dokumentacijo, ki je namenjena pridobitvi gradbenega dovoljenja, dokumentacijo, ki je potrebna za samo izvajanje gradnje, ter postopek pridobitve uporabnega dovoljenja.

## Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)

Skladno z Zakonom o graditvi objektov je PGD sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu upravnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, ki pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja. Namen PGD je torej le pridobitev gradbenega dovoljenja, zato je njegova vsebina precej skopa in za gradnjo objekta ne zadostuje. PGD je le del dokumentacije, ki upravnemu organu dokazuje, da so izpolnjeni vsi formalni pogoji, da lahko izda gradbeno dovoljenje.

V skladu s 35. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/05) veljajo za enostanovanjske stavbe nekatere posebnosti. Skladno s tem pravilnikom vsebuje PGD za enostanovanjsko stavbo:

- vodilno mapo,
- načrt arhitekture,
- namesto načrta gradbenih konstrukcij pa le izjavo odgovornega projektanta, da bo objekt mehansko odporen in stabilen.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) za enostanovanjski objekt tako vključuje poleg vodilne mape še načrt arhitekture v merilu 1 : 100, namesto načrta gradbenih konstrukcij le izjavo odgovornega projektanta in elaborate - geodetski načrt. Tak projekt torej investitor vloži na upravno enoto. Ostala projektna dokumentacija (načrt gradbenih konstrukcij, načrt električnih inštalacij in električne opreme, načrt telekomunikacijskih inštalacij in opreme, načrt strojnih inštalacij in strojne opreme) pa je seveda tudi obvezna, vendar je upravni organ pri izdaji gradbenega dovoljenja za enostanovanjski objekt ne zahteva, saj sodi v PZI.

## Projekt za izvedbo (PZI)

Projekt za izvedbo (PZI) je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki pa je dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko izvede. Pogosto se izdela sočasno s PGD, lahko pa tudi po tem ko je gradbeno dovoljenje že izdano. Sestavljajo ga načrti podrobnejših tehničnih rešitev in detajlov, ki nadgrajujejo posamezne načrte projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Namenjen je izvedbi gradnje in tudi zakonodaja določa, da se morajo dela izvajati po projektu za izvedbo. Skladno z



### INGRA Stanislav Klemenčič, s. p.

Črešnjevci 88 a, 9250 G. Radgona  
T: 02 564 91 00, F: 02 564 91 04  
S: [www.ingra.si](http://www.ingra.si), E: [info@ingra.si](mailto:info@ingra.si)



- + katalog 300 tipskih projektov stanovanjskih hiš
- + projektiranje vseh vrst objektov po individualnih željah
- + priprava projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnjo (PGD in PZI)

**Ker samo enkrat gradimo.**

novelo Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B) je ves čas gradnje potrebno zagotoviti, da je na gradbišču na vpogled vsaj en izvod gradbenega dovoljenja ter vsaj tisti del projekta za izvedbo, ki je potreben glede na trenutno stanje izvajanja gradnje.

V skladu s 36. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/05) veljajo za enostanovanjske stavbe nekatere posebnosti. V tem pravilniku je glede PZI navedeno, da za enostanovanjsko stavbo vsebuje načrte podrobnejših tehničnih rešitev in detajlov. Medtem ko je vsebina vodilne mape PZI v primerjavi s tisto v PGD precej okrnjena, morajo biti načrti toliko bolj podrobni, saj se na osnovi PZI izvajajo dela. V načrtih lahko odgovorni projektant uporabi posamezne sestavine (npr. risbe, bistvene izračune, analize) načrtov projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali se nanje samo sklicuje, pri čemer pa mora jasno in natančno označiti, v katerem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se te sestavine nahajajo. Sestavni del načrtov so lahko tudi delavniški in drugi tovarniški načrti, če je to potrebno za izvedbo gradnje.

Projekt za izvedbo (PZI) za enostanovanjski objekt tako skladno s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08) vključuje podrobneje obdelane načrte (največkrat v merilu 1:50 in ne v 1:100 kot v PGD). Načrte PZI za enostanovanjski objekt predstavljajo: načrt arhitekture, načrt gradbenih konstrukcij, načrt električnih inštalacij in električne opreme, načrt telekomunikacijskih inštalacij in opreme ter načrt strojnih inštalacij in strojne opreme. Ti načrti so bolj detajlno izdelani in med drugim vsebujejo tudi natančen popis del s projektantskim predračunom in razne detajle, pomembne za samo izvajanje del.

Nekateri napačno menijo, da PZI v primeru gradnje v lastni režiji ni potreben, saj to ne drži. Zakonski in podzakonski akti s področja gradnje namreč nikjer ne predpisujejo, da v primeru gradnje v lastni režiji PZI ne bi bil potreben. To med drugim preverjajo tudi gradbeni inšpektorji.

Dolžnost investitorja, ki gradi enostanovanjski objekt, pa je tudi ta, da zagotovi gradbeni nadzor. To mora storiti najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču. Gradbeni nadzor zaupa nadzorniku, ki je lahko projektant (npr. njegov projektant PGD oz. PZI) oz. izvajalec, ki pa ne sme izvajati gradnje na istem objektu. Naloga nadzornika je, da nadzoruje, ali se objekt gradi v skladu s PGD in PZI. Če odgovorni nadzornik med gradnjo ugotovi, da je prišlo do neskladja med projektom za izvedbo in gradbenimi predpisi, ali pa, da kakovost vgrajenih gradbenih in drugih proizvodov, inštalacij, tehnoloških naprav in opreme ter uporabljenih postopkov ni dokazana z ustreznimi dokumenti, mora v skladu z zakonodajo o tem takoj obvestiti gradbenega inšpektorja in investitorja.

## Pridobitev uporabnega dovoljenja

V primeru gradnje enostanovanjskega objekta je postopek pridobitve uporabnega dovoljenja še vedno zelo poenostavljen. Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja je tako potrebno poleg geodetskega načrta novega stanja zemljišča (tj. z vrisanim novim objektom) priložiti izjavo projektanta in nadzornika, da je takšna stavba zgrajena v skladu s predpisi.

Skladno z določili Zakona o graditvi objektov mora investitor zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja na upravno enoto vložiti najpozneje v osmih dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana, oz. ko skupaj z odgovornim nadzornikom in odgovornim vodjo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ugotovi, da je bila gradnja izvedena v skladu z gradbenim dovoljenjem.

Nadzornik mora biti pri gradnji prisoten in je tako s samim potekom gradnje seznanjen. Ni pa nujno, da je pri gradnji zmeraj



prisoten tudi odgovorni vodja projekta (če ga investitor ne imenuje za nadzornika). Novela ZGO-1B je dala odgovornemu vodji projekta posebno pravico, saj lahko nadzoruje, ali se gradnja objekta izvaja v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja. To pomeni, da lahko odgovorni vodja projekta PGD kdaj koli pride na gradbišče. Če med gradnjo objekta ugotovi neskladje, mora o tem takoj obvestiti investitorja, če pa se ugotovljene pomanjkljivosti kljub njegovim ugotovitvam in opozorilom ne odpravijo, pa mora o tem obvestiti tudi pristojnega gradbenega inšpektorja. Bistvena novost je tudi ta, da morajo investitor, izvajalec in nadzornik odgovornemu vodji projekta in odgovornim projektantom omogočiti dostop in preglede na gradbišču ter vpogled v vso dokumentacijo, ki se nanaša na izvajanje gradnje. Namen te zakonske spremembe je v tem, da se morebitne nepravilnosti ugotovijo čim prej, da jih je možno pravočasno odpraviti. Kot sem že zapisala, mora investitor za pridobitev uporabnega

dovoljenja med drugim predložiti tudi izjavo odgovornega projektanta. Obstaja pa velika verjetnost, da odgovorni projektant te izjave ne bo mogel dati, če ga investitor s potekom gradnje ne bo seznanjal. To pa pomeni, da uporabno dovoljenje brez izjave odgovornega projektanta ne bo izdano.

Zaenkrat so precej redki tisti investitorji enostanovanjskih objektov, ki pridobivajo uporabna dovoljenja, pa tudi kontrole je malo, razen ko pride do prijave gradbenemu inšpektorju. V bodoče pa lahko vsekakor pričakujemo, da bodo predpisi na tem področju postali strožji, saj obstaja zelo veliko neskladnih gradenj. Tudi zato je nadvse priporočljivo zidati tak objekt, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje in pri tem s skrbno izbranimi izvajalci paziti še na to, da je grajen skladno s predpisi. Ne samo, da v takih primerih ni težav z inšpekcijskimi pregledi, ampak je poskrbljeno tudi za to, kar je najpomembnejše – da kasneje bivamo v objektu, ki je varen. •

## »Pomen zemljiške knjige«

Tekst: Sabina Grabner, univ. dipl. prav.

**Kadarkoli se v medijih pojavijo »spektakularni« primeri, ki se nanašajo na pravice, ki izhajajo iz nepremičnin, se pojavi potreba po predstavitvi osnov zemljiškoknjižnega prava.**

**S**plošno znano dejstvo je, da se z vpisom v zemljiško knjigo dokazuje lastništvo na posamezni nepremičnini. Vprašanje vsakega kupca prodajalcu nepremičnine glasi: »Ste vpisani v zemljiški knjigi?« Običajno se s pozitivnim odgovorom prodajalca vprašanja kupca zaključijo. Nekoliko bolj osveščeni kupci bodo prodajalca povprašali še o tem, ali ima na nepremičnini »kake plombe«.

Vsakdo, ki vstopa v promet ali kakršnokoli razpolaganje z nepremičnino, pa bi moral poznati veliko več od zgornjih odgovorov, da bi lahko zagotovil svojo pravno varnost.

Osnove zemljiškoknjižnega prava je mogoče pridobiti s poznavanjem temeljnih načel, ki so urejena v Zakonu o zemljiški knjigi (ZZK-1):

- Načelo javnosti: zemljiška knjiga je javna knjiga. Pomeni, da so podatki vpisani v zemljiški knjigi javni in dostopni vsakomur. V skladu s tem načelom je pod določenimi pogoji dovoljen tudi vpogled v listine, na podlagi katerih je bil izveden vpis v zemljiško knjigo. Načelo javnosti se izraža tako v publicitetnem učinku vpisa, kakor tudi v oblikovalnem (konstitutivnem) učinku vpisa. Publicitetni

učinek namreč pomeni, da je od dneva vpisa v zemljiško knjigo, posamezna pravica oz. pravno dejstvo vsakomur znano in se nihče ne more sklicevati, da mu takšno dejstvo od dneva vpisa ni bilo znano. O konstitutivnem učinku pa je govora takrat, kadar neka pravica, z vpisom v zemljiško knjigo šele nastane oz. se pridobi (npr. lastninska pravica na nepremičnini se pridobi šele z vpisom v zemljiško knjigo in ne s sklenitvijo prodajne pogodbe!). Poznavanje omenjenih učinkov je izredno pomembno, saj lahko pride do primera, ko prodajalec dokazuje svoje lastništvo samo z notarsko overjeno pogodbo, kupec zaupa v njegovo lastništvo iz pogodbe, v zemljiški knjigi pa je kot lastnik vpisana tretja oseba, česar pa kupec ne preveri;

- Načelo zaupanja v zemljiško knjigo: je eno izmed izvornih načel zemljiškoknjižnega prava. Njegovo osnovno sporočilo je, da tisti, ki ravna pošteno in se zanaša na podatke, ki so vpisani v zemljiški knjigi ne sme trpeti škodljivih posledic. Primer: kupec pridobi nepremičnino, ki je bila v času sklenitve pogodbe prosta vseh bremen, kar je razvidno iz zemljiškoknjižnega izpiska, vložil predlog za vpis lastninske pravice, le – temu pa sledi predlog za vpis služnostne pravice neke tretje osebe, ki je sklenila služnostno pogodbo s prejšnjim lastnikom in ni pravočasno poskrbela za vpis svoje pravice. V tem primeru je novi lastnik – kupec, ki je zaupal v vpise v zemljiški knjigi, varovan nasproti osebi, ki želi pridobiti služnostno pravico.

Predlog za vpis služnostne pravice bo v tem primeru zavrnjen. Isti primer se lahko

uporabi za razlago načela pravnega prednika.

- Načelo pravnega prednika: vpis je dovoljen le v korist osebe, katera je sklenila npr. prodajno pogodbo z zemljiškoknjižnim lastnikom nepremičnine. Vpis je dovoljen le proti osebi, ki je zemljiškoknjižni imetnik pravice, na katero se vpis nanaša. Primer: v primeru večkratnega prenosa lastništva na nepremičnini, kjer lastnik ni vpisan v zemljiško knjigo in se lastninska pravica pridobiva na podlagi zaporednih pogodb (»veriga pogodb«), lahko končni kupec pridobi lastništvo le, če se izkaže z vsemi prodajnimi pogodbami od zemljiškoknjižnega lastnika naprej.

- Načelo vrstnega reda: vrstni red odločanja o vpisih v zemljiško knjigo, se določi po trenutku začetka postopka za vpis. Primer: V kolikor dve osebi na isti dan ob različnih urah vložita predlog za vpis pravic za isto nepremičnino, bo prednost v vrstnem redu odločanja imela oseba, ki je predlog vložila pred drugo.

Za zagotovitev pravnega varstva v zemljiškoknjižnih zadevah je torej nujno potrebno poznavanje osnovnih »pravil igre«. Za širšo razlago posameznega pojma in njegovo uporabo v praksi pa svetujemo obisk pri pravnem strokovnjaku. •

