

## **Top 10 vprašanj z odgovori na gradbenem področju**

**Na vprašanja odgovarjajo priznani strokovnjaki Aleksandra Velkovrh, Sonja Ristanović, mag. Romana Lah, Mirko Šprinzer**

### **1. Vprašanje**

#### **Kako peljati postopek vnovčitve bančne garancije. Ali mora naročnik izdelati popis potrebnih sanacijskih del in izvesti razpis za oddajo sanacijskih del?**

Izvajalec je pred 8 leti vgrajeval kanalizacijo v cestnem telesu. S časom so se začeli pojavljati posedki na trasi, kjer je bil izkopan jarek ter vgrajena kanalizacija. Geomehanske vrtine na lokacijah posedkov so pokazale, da je izvajalec premalo komprimiral nasip. Izvajalec je bil pozvan k odpravi napake v garancijskem roku, vendar prenaša odgovornost na takratne vremenske vplive in lokacijo gradnje. Izvajalec je že bil pozvan k odpravi napak v garancijski dobi, vendar krivdo zavrača ter napoveduje tudi spor v primeru unovčitve garancije.

#### **Odgovor**

Izvajalec po 662. členu OZ odgovarja za pomanjkljivosti zemljišča, katerih posledice so lahko napake na gradbi. V konkretnem primeru izvajalec odgovornost prenaša na vremenske vplive in lokacijo gradnje. Slednje okoliščine bi morale biti upoštevane že pri sami gradnji.

Izvajalec bi se odgovornosti lahko razbremenil le tako, da bi jo prevajal na projektanta tako, da bi dokazal napako v projektu. Ustrezno mora vremenske vplive in lokacijo gradnje upoštevati projektant pri izvedbi projekta za kanalizacijo. Projektant v danem primeru ne odgovarja, če so okoliščine zemljišča upoštevane v projektu. Če se bo izvajalec skliceval na napako v projektu in odgovornost projektanta, je potrebno preveriti, ali poleg projektanta odgovarja tudi izvajalec, ker bi moral s skrbnostjo gradbenika opaziti neskladnost projekta z lastnostmi zemljišča.

Izvajalec bi se odgovornosti razbremenil z dokazom, da je napaka posledica objektivno spremenjenih okoliščin, ki jih ni mogel predvideti in mu zato ne moremo očitati niti malomarnosti. Ta argument je v nasprotju z zagovorom izvajalca, da je napaka posledica lokacije gradnje, saj je to predvidljiva okoliščina. Hkrati so tudi vremenski vplivi takšna okoliščina, ki je izvajalcu kot strokovnjaku poznana, ki bi jo moral upoštevati in je ne moremo šteti za nepredvidljivo okoliščino, ki izvajalcu upravičeno ni znana.

Če so bili vremenski vplivi in lokacija gradnje v projektu ustrezno upoštevani in je napaka na gradnji posledica pomanjkljive strokovne skrbnosti izvajalca, je odgovornost za napako na izvajalcu, ker ni ravnal v skladu s predpisano dolžno skrbnostjo strokovnjaka in ni opazil in opozoril na okoliščine, ki so povzročile nastanek napak na gradnji. Izvajalec odgovarja, ker je spregledal okoliščino, da bodo vremenski vplivi povzročili posedke na trasi in bi kot strokovnjak moral predvideti potrebo po bolj komprimiranem nasipu.

Pri odgovornosti izvajalca je seveda potrebno upoštevati tudi delež odgovornosti nadzornika, glede na njegov predviden nadzor in potrebno strokovno znanje, da bi napako opazil. Uveljavljanje jamčevalnih zahtevkov

Pri uveljavljanju jamčevalnih zahtevkov je treba najprej uveljavljati napako v ustreznem roku, ki je v konkretnem primeru 10 let. Tako se izvajalcu poda možnost, da sam odpravi svojo napako. Ko naročnik opozori izvajalca na napako, mora biti napaka opredeljena in je treba predvideti potrebna sanacijska dela.

Če napake izvajalec ne odpravi, lahko naročnik vnovči garancijo in nadaljuje z drugimi jamčevalnimi zahtevki, izdelava tudi popis potrebnih sanacijskih del ter izvede razpis za oddajo sanacijskih del. Ko si naročnik zmanjšuje škodo, ki mu je nastala zaradi nepravilne izpolnitve pogodbene obveznosti, se mora zavedati svoje obveznosti, da napako sanira s čim manjšimi stroški, ki jih pokrije v vnovčenjem garancije ali terja od pogodbene stranke, ki ni pravilno izpolnila svoje pogodbene obveznosti.

## **2. Vprašanje**

**Kaj konkretno predstavlja vodilni pogodbenik pri izvajalcih in kakšno vlogo ima na gradbišču (v primeru, da je več izvajalcev, ki imajo direktno pogodbo z investitorjem)?**

### **Odgovor**

Vodilni pogodbenik ima funkcijo izvajalca, ki določi vodjo gradnje. Vodja gradnje mora biti vpisan v imenik vodij pri IZS in mora biti tista oseba, ki glede na vrsto del prevladuje, pri večini gradenj je to gradbena stroka. Vodja gradnje vodilnemu izvajalcu odgovarja za uskladitev del na gradbišču, za skladnost izvajanja del s PZI, za varnost in zdravje pri delu na gradbišču in vodi gradbišče.

## **3. Vprašanje**

**Kdaj stranski udeleženec sodeluje v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja?**

### **Odgovor:**

Stranski udeleženec sodeluje v (tujem) postopku za izdajo gradbenega dovoljenja, če za to izkazuje pravni interes. Praviloma je to lastnik mejnega zemljišča, lahko pa tudi širše, če bi gradnja lahko vplivala na lastnikove osebne pravice, temelječe na zakonu (pravni interes). Stranski udeleženec ne more nasprotovati gradnji, češ da ta ni v skladu s prostorskim aktom. Pri pogoju skladnosti gre za vprašanje izpolnjevanja javnega interesa, na katerega mora po uradni dolžnosti paziti upravni organ. Stranski udeleženec lahko ugovarja skladnosti, če to hkrati posega v njegove pravice (npr. odmik od meje, odmik med objekti, zadosti zelenih površin ipd.). Ne more pa uspešno uveljavljati npr. ugovorov o tem, da objekt ni oblikovan v skladu s pogoji iz prostorskega akta, saj to ne vpliva na njegove osebne pravice. Tudi ne more uveljavljati ugovora, da bo v bodoče sam gradil, pa bi mu sosednja gradnja kazila okolje ali bi bilo njegovo zemljišče zato manj vredno. Tu gre za dejanski in ne pravni interes.

## **4. Vprašanje**

**Ali je treba vedno upoštevati prostorski akt?**

### **Odgovor**

Včasih bi bilo dosledno upoštevanje prostorskega akta neživiljenjsko ali celo neizvedljivo. Zato je Zakon o urejanju prostora (ZureP-1) v letu 2018 dal možnost t.i. lokacijske preveritve. Gre za instrument prostorskega načrtovanja. Občinski svet na podlagi pobude investitorja za konkreten primer odloči o lokacijski preveritvi.

Z lokacijsko preveritvijo je mogoče povečati ali zmanjšati velikost stavbnega zemljišča, ki je določen v OPN, vendar za največ 20 odstotkov, pri čemer preseganje ne sme biti več kot 600 m<sup>2</sup> glede na izvirno določitev stavbnega zemljišča. Z lokacijsko preveritvijo se omogoča tudi začasno rabo prostora, in sicer za drug, začasen namen, saj je sicer v prostorskem aktu konkretno zemljišče namenjeno drugi rabi, ki pa še lep čas ne bo realizirana. Najbolj pogosta pa je lokacijska preveritev, pri kateri gre za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev. Za vsako od teh preveritev morajo biti izpolnjeni strogi pogoji, saj lokacijska preveritev ne omogoča slepega sledenja investitorjevim željam.

V GZ je omogočena še ena oblika lokacijske preveritve. Gre za primere legalizacije stavbe, ki je bila na kmetijskem zemljišču zgrajena pred uveljavitvijo zakona (to je 17. 11. 2017) do faze grobih gradbenih del. To pomeni, da morajo biti zgrajeni temelji, konstrukcija in pokrito ostrešje, ni pa potrebno, da so narejene instalacije, končana zaključna gradbena dela in vgrajeno stavbno pohištvo. Za druge objekte velja, da so morali biti do tega datuma pretežno dokončani. V takih primerih lahko investitor predlaga legalizacijo v petih letih od uveljavitve zakona (torej do 17. 11. 2023). Tudi v tem postopku legalizacije se ugotavlja skladnost s prostorskimi akti, ki seveda, če gre za kmetijsko zemljišče, ne more biti podana. Zato je omogočena lokacijska preveritev, če gre za gradnjo na kmetijskem zemljišču z boniteto nižjo od 40, da se na ta način (ob predhodni lokacijski preveritvi) omogoči legalizacijo.

## 5. Vprašanje

**Koliko gradbenih dnevnikov bi se naj vodilo na gradbišču?**

### Odgovor

V osnovi je predpisano vodenje (enega) gradbenega dnevnika na gradbišču. Ker pa ima zakonsko in tudi dejansko investitor kot naročnik možnost skleniti:

- eno pogodbo z (vodilnim) izvajalcem, ta pa nekatere vrste del izvaja s podizvajalci, saj v Sloveniji ni več firme, ki bi sama zgradila objekt v celoti, torej izvedla vsa gradbeno-obrtniška-inštalacijska dela, ali

- več neposrednih pogodb s posameznimi izvajalci,

in je za običajno izgradnjo stavbe potrebnih približno 12 do 18 pod-/izvajalcev, je organizacijsko, pa tudi glede števila vpisov v gradbeni dnevnik nemogoče zagotoviti učinkovito vpisovanje v en gradbeni dnevnik. Zato je dopustno sočasno vodenje več gradbenih dnevnikov hkrati. V takem primeru naj način vodenja gradbenih dnevnikov določi **vodja gradnje**, ki je vodja del pri **vodilnem izvajalcu**. Vodilnega izvajalca mora določiti investitor, običajno to stori že z gradbeno pogodbo.

Če vodi **en dnevnik več izvajalcev**, mora biti ta dostopen v kontejnerju na gradbišču. Vsak izvajalec vsak dan prisotnosti na gradbišču vpisuje na svoj dnevni list. V tem primeru je kronologija poteka gradnje bolj pregledna.

## 6. Vprašanje

## Kako zahtevati ustrezen nadzor glede sodelovanja oseb z vseh potrebnih strokovnih področij

### Odgovor

Vprašanje, katere so potrebne pooblaščen osebe, ki izvajajo nadzor s **posameznih strokovnih področij**, ima dva odgovora. Z ozkega vidika pridobivanja uporabnega dovoljenja zadostuje samo vodja nadzora, kajti Izjavo v projektu izvedenih del PID, v dokazilu o zanesljivosti objektov DZO, in izjavo, skladno z drugo alinejo 2. odstavka 68. člena GZ podpišeta odgovorna oseba nadzornika in samo vodja nadzora.

Širše gledano je glede opravljanja nadzora predpisano,<sup>1</sup> da mora nadzornik zagotoviti sodelovanje **pooblaščenih arhitektov in inženirjev ustreznih strok s primernim strokovnim znanjem in izkušnjami**. Izbira je prepuščena družbi nadzora in je odvisno od vrste objekta ter vrste izvajanja del. Da nadzornik ne bi zagotovil nadzora nad vsemi vrstami del, lahko investitor kot naročnik v razpisni dokumentaciji zahteva sodelovanje pooblaščenih oseb, ki bodo izvajale nadzor s posebnimi znanji, ker investitor sam pozna specifične zahteve svojega objekta. Ta pozornost investitorja je utemeljena tudi s tem, ker nadzorniku ni predpisana globa, če ne bi zagotovil sodelovanja vseh potrebnih strokovnjakov. Morebitne težave zaradi neustreznega nadzora lahko investitorju povzročijo veliko škodo in bi se posledice reševale šele v civilnem odškodninskem sporu naročnika do nadzornika.

**Vodja nadzora** je oseba, ki glede na vrsto del prevladuje. Vrste del pri gradnji so gradbeno-obrtniška-inštalacijska dela. Katera stroka prevladuje, se ne presoja s finančnega vidika, ampak z vidika prevladujoče stroke; pri stavbah je običajno gradbena stroka, pri gradbeno inženirskih objektih pa so včasih stroke dokaj uravnotežene, npr. gradbena-inštalacije-tehnologije. V tem primeru pri izbiri vodje nadzora, ki ga določi nadzornik, prevladujejo osebne kompetence. Čeprav je nadzor dovoljen tudi arhitektom, lahko ti nadzirajo le dela, ki so vezana na arhitekturno področje (barve, uporabljeni materiali) in zato praviloma ne morejo biti vodje nadzora.

In za zaključek - **nadzorni inženirji** lahko v celoti opravljajo nadzor enakovredno kot pooblaščen inženirji. Lahko vodijo nadzor nad zahtevnimi, manj zahtevnimi ali nezahtevnimi objekti. Pooblastila so razvidna v imeniku pri IZS. Primer: **Poklicni naziv Nadzorni inženir** (Nz - nadzor nad gradnjo zahtevnega, manj zahtevnega, nezahtevnega objekta in posameznimi deli). Zato naročniki v razpisni dokumentaciji ne smejo pogojevati, da nadzor opravljajo le pooblaščen inženirji. Še iz prakse: v preteklosti so današnji nadzorni inženirji opravljali nadzor, zato niso opravili izpita za projektiranje, zato je verjetnost, da z izbiro nadzornega inženirja dobite bolj kompetentno osebo kot s pooblaščenim inženirjem, ki kot projektant sicer izpolnjuje pogoje, lahko pa da nima pa ustrezne prakse.

## 7. Vprašanje

**Kdaj v primeru ponovne uporabe zemeljskega izkopa ni treba pridobiti okoljevarstvenega dovoljenja?**

---

<sup>1</sup> 1. odstavek 13. člena GZ.

### Odgovor

- Ko je prostornina zemeljskega izkopa manj kot 30.000 m<sup>3</sup> in med izkopavanjem ni opažena onesnaženost, ter se ga uporabi na istem gradbišču, kjer je nastal, na drugih gradbiščih istega investitorja, ali drugih gradbiščih drugih investitorjev;
- Ko je iz analize zemeljskega izkopa s preskusnimi metodami razvidno, da le ta ni nevaren odpadek, ter se zemeljski izkop uporabi na gradbišču, kjer je bil pridobljen ali drugih gradbiščih istega investitorja

### **8. Vprašanje**

Investitor ima na svoji parceli dotrajano stanovanjsko hišo s hišno številko in osnovnimi priključki infrastrukture. Pridobil je gradbeno dovoljenje za novi nadomestni objekt. Objekt gradi v lastni režiji.

**Kakšno sestavo odgovornih vodij potrebuje za vodenja gradbišča, kakšno dokumentacijo mora voditi med gradnjo, kakšno dokumentacijo mora imeti pripravljeno za pridobitev uporabnega dovoljenja?**

### Odgovor

Investitor bo sam izdelal dokazilo o zanesljivosti o vgrajenih materialih in obveznih meritvah. Podpisal se bo kot vodja del. Če bo določena dela, posebno plinsko inštalacijo, izvedel zunanji izvajalec, naj le-ta pripravi svoj del DZO. Po zastarelem pravilniku o gradbiščih mu za gradnjo v lastni režiji ni potreben gradbeni dnevnik, izdelavo pa kljub temu zelo priporočam, saj sicer utegne imeti težave pri uporabnem dovoljenju.

Vsa ostala dokumentacija je enaka kot pri običajnih gradnjah.

### **9. Vprašanje**

**Kako do vrednosti ocene požarne ogroženosti?**

### Odgovor

Oceno požarne ogroženosti **za stavbo** dobimo s pomočjo formule za skupno vrednost (**V**) dejavnikov požarne varnosti.

$$V = O - Z + P$$

Pri čemer pomeni:

- V = skupna vrednost
- O = osnovni dejavnik
- Z = dejavnik zmanjšanja ocene
- P = dejavnik povečanja ocene

Po pridobitvi vrednosti »V« uporabimo **preglednice 5 iz priloge 1**, da dobimo končno vrednost ocene požarne ogroženosti za stavbo. Oceno se dela za stavbo kot celoto ne glede na to, koliko je različnih lastnikov ali najemnikov stavbe, in ne glede na različne delne namene uporabe stavbe.

Oceno požarne ogroženosti **za okolje in gradbeno inženirske objekte** dobimo s pomočjo **preglednice 1 v prilogi 2**, kamor vnašamo ocene posameznih okolij. Končno vrednost pa dobimo s presečiščem vrednosti posameznih okolij oziroma pri enem samem okolju je vrednost tega okolja tudi končna vrednost ocene.

**10. Vprašanje**

**Kaj potrebujemo v primeru odstranitve objekta?**

**Odgovor**

V primeru odstranitve potrebujete prijavo začetka gradnje na upravno enoto in prijavo gradbišča, če gre za nevarna dela po Uredbi o zagotavljanju zdravja in varstva na začasnih in premičnih gradbiščih. Prvi prijavi je treba priložiti PZI in načrt gospodarjenja z odpadki, drugi prijavi pa varnostni načrt.