

Poročilo o možnostih legalizacije objekta

PRIMER DOKUMENTA — izmišljeni podatki (stanovanjska hiša s prizidkom, Grosuplje). Vaše poročilo je pripravljeno iz vaših odgovorov.

Povzetek

Objekt: stanovanjska hiša, zgrajena leta 1982, s prizidkom (garaža + soba) iz leta 2001. Hiša ima gradbeno dovoljenje iz leta 1981, prizidek je bil zgrajen brez dovoljenja. Objekt stoji na stavbnem zemljišču v lasti vlagatelja.

Za hišo iz leta 1982 z obstoječim dovoljenjem posebni postopek ni potreben. Za prizidek iz leta 2001 je najprimernejša pot ODLOČBA O LEGALIZACIJI po 76.-81. členu Gradbenega zakona (GZ-1), ker je bil zgrajen pred 17. 11. 2017. Rok za vložitev zahteve: 31. 12. 2030.

Vaša pot: odločba o legalizaciji (GZ-1, 76.-81. člen)

Prizidek je bil dokončan pred 17. 11. 2017, zato se skladnost presoja po kateremkoli prostorskem aktu, ki je veljal od gradnje do danes — bistveno mileje kot pri novem gradbenem dovoljenju.

- Zahtevo vloži lastnik pri upravni enoti (od januarja 2026 prek sistema eGraditev ali fizično)
- Priloži se posnetek obstoječega stanja (geodetski posnetek in posnetek objekta)
- Dokazilo o času gradnje: letalski posnetek, račun izvajalca, izjave prič ali druga listina iz leta 2001 ali prej
- Plača se nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora (odmeri upravna enota)

Checklist dokazil za vaš primer

- Gradbeno dovoljenje hiše iz 1981 (že imate — priložite kopijo)
- Geodetski posnetek obstoječega stanja s prizidkom (naroči se pri geodetu)
- Dokaz časa gradnje prizidka: položnice za material 2001, fotografije, letalski posnetek GURS
- Dokazilo o pravici graditi: zemljiškoknjižni izpisek (lastništvo parcele)

Ocena stroškov

- Upravna taksa za odločbo: 18,10 €
- Geodetski posnetek/elaborat: običajno 300-800 €
- Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo: odvisno od velikosti in lokacije, za prizidek te velikosti tipično nekaj sto €
- Dokumentacija pri projektantu za to pot NI obvezna (velika razlika v primerjavi z novim dovoljenjem)

Naslednji koraki in tveganja

1. Pri geodetu naročite posnetek obstoječega stanja (2-4 tedne).
2. Zberite dokazila o času gradnje prizidka (2001).
3. Vložite zahtevo za legalizacijo pri upravni enoti in plačajte takso.

Tveganja: če prizidek posega na sosednjo parcelo ali varovano območje, bo postopek zahteval dodatna soglasja — za opisani primer iz odgovorov to ni razvidno.