

Danijel Kastelic  
državni svetnik

Številka: 803-01-2/2023/1  
Ljubljana, 9. 3. 2023

2

Gospod  
Marko Lotrič  
predsednik  
Državnega sveta Republike Slovenije

**ZADEVA: Pobuda za spremembo Gradbenega zakona glede obveznosti graditve dostopnih objektov**

Na podlagi 66. in 98. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14, 26/15, 55/20, 123/20 in 67/22) predlagam, da se na Ministrstvo za naravne vire in prostor naslovi naslednjo pobudo:

**Ministrstvo za naravne vire in prostor naj pripravi spremembo Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP), po kateri naj obveznost univerzalne graditve in uporabe objektov, ki so dostopni vsem ljudem, velja za večstanovanjske stavbe s tremi in več stanovanji in za gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev s tremi in več nastanitvenimi enotami.**

Obrazložitev:

Na podlagi 25. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljevanju: GZ-1) je zagotavljanje univerzalne graditve in uporabe objektov ena od bistvenih zahtev pri gradnji objektov. Na podlagi prvega odstavka 32. člena GZ-1 univerzalna graditev in uporaba objektov vključuje tudi graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem, kar po drugem odstavku istega člena pomeni takšno projektiranje, gradnjo in uporabo objektov, ki omogoča neoviran dostop in njihovo uporabo vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost.

Na podlagi petega odstavka 32. člena GZ-1 se mora na takšen način univerzalne graditve in uporabe projektirati, graditi in omogočiti uporabo tudi za najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj in skupnih delov večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji. Na podlagi šestega odstavka 32. člena GZ-1 mora te zahteve pri hotelskih in podobnih gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev izpolnjevati vsaj ena nastavitvena enota v stavbi z desetimi in več nastanitvenimi enotami oziroma na vsakih dodatnih deset nastanitvenih enot še vsaj ena dodatna nastavitvena enota. Če torej povzamemo, velja obveznost univerzalne graditve in s tem graditve in uporabe dostopnih objektov za večstanovanjske stavbe z deset in več stanovanji in za nastanitvene objekte z deset ali več enotami.

V praksi se na nepremičninskem trgu gradi vse več stanovanjskih objektov, ki imajo manj kot deset stanovanj (npr. t. i. »vila bloki« in podobni manjši stanovanjski objekti), za katere zgornje obveznosti ne veljajo, to pa nadalje pomeni, da imamo vse večji stanovanjski fond, ki ni prilagojen osebam z različnimi oviranostmi. Za te objekte sicer že sedaj obstaja obveznost gradnje prilagodljivih objektov iz sedmega odstavka 32. člena, kar pomeni, da bi morali biti projektirani in zgrajeni tako, da jih je mogoče ustrezno prilagoditi brez nesorazmernih stroškov, kar pa se v praksi ne izvaja, prav tako se tega ne preverja oziroma nadzoruje.

Zato se na pristojno ministrstvo daje pobuda, da se obveznost univerzalne gradnje in uporabe objektov prenese tudi na manjše večstanovanjske objekte in sicer na tiste, ki imajo tri ali več stanovanja. Za gradnjo takšnih objektov lahko namreč trdimo, da presegajo gradnjo za lastne potrebe in se gradijo za prodajo na trgu. Zato naj bodo takšni objekti dostopni vsem ljudem in sicer na način, da bodo skupni prostori teh objektov prilagojeni univerzalni rabi že, če ima objekt tri ali več stanovanj, prilagoditi pa je treba eno od prvih treh stanovanj, nato pa vsako deseto, kot to že velja sedaj.

Ker GZ-1 trenutno določa smiselno enako obveznost univerzalne graditve in uporabe tako za večstanovanjske objekte, kot za nastanitvene objekte, ki imajo deset ali več enot, se zaradi poenotenja predlaga tudi spremembo za slednje. Tudi za nastanitvene objekte se predlaga, da naj obveznost univerzalne graditve in uporabe velja v primeru, ko imajo tri ali več nastanitvenih enot, na vsakih nadaljnjih deset enot pa se mora zagotoviti še eno dodatno prilagojeno enoto.

Zato se predlaga, da se peti in šesti odstavek 32. člena GZ-1 spremenita tako, da se glasita:

*»(5) Na način iz drugega in tretjega odstavka tega člena morajo biti projektirani, grajeni in se uporabljati:*

- objekti v javni rabi ali deli objektov, ki so v javni rabi, in*
- -najmanj eno stanovanje na prva tri stanovanja in nato najmanj eno dodatno stanovanje na vsakih dodatnih deset stanovanj ter skupni deli večstanovanjskih stavb s tremi in več stanovanji.*

*(6) Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka zahtev iz drugega in tretjega odstavka tega člena ni treba izpolnjevati objektom na težko dostopnih krajih. Pri hotelskih in podobnih gostinskih stavbah ter drugih gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev pa mora te zahteve izpolnjevati vsaj ena nastavitvena enota v stavbi s tremi in več nastanitvenimi enotami oziroma na vsakih dodatnih deset nastanitvenih enot vsaj ena nastavitvena enota.«.*

Državni svetnik  
Danijel Kastelic, l.r.