



Zakonodajni kažipot za gradbeni sektor - ključne spremembe v letu 2026

Mag. Maja Koršič Potočnik, odvetnica specialistka v Odvetniški družbi Potočnik in partnerke

Slovensko gradbeništvo vstopa v obdobje 2026 na prelomu med tradicijo in tehnološkim prebojem, kjer se zdi, da panoga še nikoli ni imela na voljo toliko sodobnih orodij za dvig učinkovitosti. Uvedba informacijskega modeliranja (BIM), sistema eGraditev in celo modulov umetne inteligence obljublja korenito skrajšanje postopkov ter večjo transparentnost. Vendar pa ta ista moderna orodja prinašajo prav toliko izzivov, kot ponujajo rešitev – razgaljajo namreč sistemske vrzeli, od razpršenosti pristojnosti med številna ministrstva do neenotne upravne prakse in potrebe po popolni prevetritvi zakonodajnega okvirja. Soočanje s temi digitalnimi in trajnostnimi zahtevami tako ni več le vprašanje tehnološke posodobitve, temveč ključni strateški premik, ki bo določil konkurenčnost panoge v prihodnjem desetletju.

Povzetek leta 2025 in napoved zelenega in digitalnega preboja v 2026

Leto 2025 je v slovenskem gradbeništvu minilo v znamenju stabilizacije po obdobju visokih cen materialov in intenzivnega osredotočanja na po-poplavno obnovo, hkrati pa je (znova) razgalilo globoke sistemske vrzeli – od dolgotrajnih postopkov pridobivanja dovoljenj do birokratske razdrobljenosti. Vstop v leto 2026 napoveduje zeleni in digitalni preboj, ki panogo postavlja pred največjo transformacijo zadnjih desetletij. Digitalizacija s polno uveljavitvijo sistema eGraditev in širitvijo standardov BIM prehaja iz faze pilotnih projektov v obvezno operativno prakso, medtem ko strožja evropska okoljska zakonodaja (direktiva EPBD) gradbeništvo sili v radikalen premik proti stavbam z ničelnimi emisijami in krožnemu gospodarstvu.

Leto 2026 tako ne bo le leto novih predpisov, temveč naj bi bilo tudi leto tehnološkega preskoka, kjer bosta digitalna zrelost in trajnostna naravnost postali ključna pogoja za pridobitev poslov in dolgoročni uspeh na trgu.

eGraditev in BIM

5. januar 2026 si bomo zapomnili kot datum, ko je bil sistem eGraditev uveden po celotni Sloveniji, od tedaj pa je poslovanje z upravnimi enotami praviloma izključno elektronsko prek eGraditve, ob zakonsko določenih izjemah za pisne vloge/prijave. Prehod na pretežno elektronsko vodenje postopkov ni le administrativna sprememba, temveč korenito posega v delo projektantov, investitorjev in upravnih organov. Glavni učinek, ki ga že opažamo v prvem tednu polne uveljavitve, je neizprosna sledljivost. Digitalna pot vloge ne dopušča več »predalčkanja« ali izgovorov o izgubljeni dokumentaciji. Standardizacija vlog je močno zmanjšala vpliv t. i. »lokalnih praks« različnih upravnih enot, kar prinaša večjo pravno varnost. Vendar pa sistem prinaša tudi nova tveganja. Digitalni podpisi, pravilno strukturiranje prilog in visoka kakovost dokumentacije so postali ključni; sistem je namreč rigiden – če dokumentacija ni strukturirana po predpisanem protokolu, je obdelava onemogočena. Za investitorje in projektante je zato zdaj ključno, da so interni procesi (pooblastila, e-podpisi, DGD-ji) brezhibni. eGraditev ne pozabi ničesar, zato vsaka napaka v formatu priloge ali podpisu pomeni takojšen zastoj.

Vzporedno z eGraditvijo se vse bolj uveljavlja BIM (Informacijsko modeliranje zgradb). Čeprav se je

o njem v preteklosti govorilo predvsem kot o trendu, novela GZ-1B, ki velja od 15. oktobra 2025, in strokovne smernice (ZAPS/IZS) jasno nakazujejo smer, da naj bi ta digitalni dvojček postal hrbtenica za določene tipe objektov. BIM je za določene objekte normativno določen že v GZ-1 in se uporablja od 1. 1. 2025; leto 2026 pa bo ključno predvsem za njegovo standardizacijo v praksi (enotnejše zahteve, smernice in digitalna zrelost udeležencev).



Novela GZ-1B in konec »deljenja mnenj«

Ena najpomembnejših pridobitev, ki jo v praksi s pridom izkoriščamo od lanske jeseni, je učinkovitejše upravljanje mnenj mnenjedajalcev. Po noveli GZ-1B vloga ni več zgolj talec neskončnega čakanja. Če mnenjedajalec ne odgovori v zakonskem roku, ga upravni organ zdaj lahko pozove in opozori na institut domneve soglasja (z izjemo specifičnih primerov, kot so integralni postopki). To je v zadnjih treh mesecih bistveno pospešilo prvo fazo postopka, vendar zahteva od investitorja tudi precejšnjo mero skrbnosti. Dokazati namreč mora, da mnenje ni bilo dano v roku, dokumentacija pa mora biti pripravljena tako brezhibno, da upravni organ sploh lahko samostojno presoja skladnost.

Več fleksibilnosti pri prostorskem načrtovanju

Če je bilo leto 2025 leto pripravljanja sistema z novelo ZUreP-3C (sprejeto septembra 2025), nam

začetek leta 2026 prinaša še konkretnije premike. Vlada je prav ta mesec (januar 2026) sprejela predlog dodatnih sprememb (ZUreP-3D), ki je trenutno v zakonodajnem postopku in obeta precej več operativne fleksibilnosti pri občinskih (OPN) in podrobnih (OPPN) prostorskih aktih.

Ključne novosti, ki jih prinaša leto 2026, so:

- Predlog ZUreP-3D predvideva možnost, da občine vodijo več vzporednih postopkov ciljnih sprememb prostorskih načrtov za projekte gospodarske javne infrastrukture (GJI) in družbeno infrastrukturo. To pomeni, da strateško pomembni projekti niso več ujeti v dolgotrajne celovite revizije občinskih načrtov;
- Predlog predvideva širitev lokacijske preveritve tudi na bolj podrobne prostorske akte. Za investitorje to pomeni, da lahko manjša odstopanja od predpisanih pogojev rešujejo hitreje, ne da bi pri tem ogrozili celovitost prostorskega akta.
- Predlog prinaša strožja in jasnejša navodila za geodetske organizacije v katastrskih postopkih, zlasti pri določanju gradbenih parcel. S tem se zmanjšuje število napak v fazi projektiranja, ki so v preteklosti pogosto ustavljale postopke na upravnih enotah.
- Predlagane spremembe pri razlastitvenih postopkih (glede pritožb in učinkov na izvršitev) so namenjene pospešitvi javnih investicij, kar pa bo od izvajalcev zahtevalo še večjo pravno preciznost. Večja fleksibilnost pri prostorskih aktih pa je tudi dvorezen meč. Čeprav potencialno prinaša hitrejše umeščanje v prostor, ustvarja tudi več procesnih aktivnosti (lokacijske preveritve, ciljne spremembe, specifični pritožbeni roki). Vsi ti elementi morajo biti natančno vključeni v terminski plan že v fazi zasnove projekta, saj lahko nepravilno izbran postopek izniči vse časovne prihranke, ki jih prinaša digitalizacija.

Kako evropska direktiva EPBD in novi PURES spreminjata energetske izračune v letu 2026

Na področju energetske učinkovitosti vstopamo v

leto 2026 pod močnim vplivom evropske direktive EPBD (2024/1275). Ta dokument je trenutno glavni motor sprememb, saj se 29. maja 2026 izteče rok za njeno polno transpozicijo v slovensko zakonodajo. Do konca lanskega leta so bile države dolžne pripraviti osnutke nacionalnih načrtov prenove stavb, kar pomeni, da bodo v prihodnjih mesecih pravila igre postala še bolj neizprosna, zlasti v smeri stavb z ničelnimi emisijami (ZEB – Zero-Emission Buildings). Za projektante in energetske svetovalce je v tem trenutku ključna posodobitev Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES) iz konca novembra 2025. Ta je prinesla pomembno prehodno olajšanje – rok za obvezni prehod na zahtevnejšo urno (nestacionarno) metodo izračunavanja energetske bilance za zahtevne stavbe se je premaknil z leta 2025 na leto 2027.

Vse te zahteve se zlivajo tudi v spremenjeno in dopolnjeno Uredbo o zelenem javnem naročanju, ki se uporablja od 18. septembra 2025. Ta od ponudnikov pri javnih gradnjah zahteva ne le energetske učinkovitost, temveč tudi dokazila o krožnosti materialov in certifikate (npr. EPD), kar v praksi pomeni, da brez urejene trajnostne dokumentacije podjetja sploh ne morejo več konkurirati na trgu javnih naročil.

Varnost in zdravje pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih – kje smo in kaj pričakovati

Za obrtnike in izvajalce je leto 2026 pomembno tudi zato, ker se na ravni države pripravlja prenova pravil varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih. Ministrstvo je že poleti 2024 javno napovedalo, da bo v javno razpravo poslalo predlog Zakona o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih ter spremljajoča podzakonska akta (o zahtevah varnega dela na gradbiščih in o usposabljanju koordinatorjev VZD). Do uveljavitve novega zakona še naprej velja obstoječi okvir ZVZD-1 in veljavna ureditev za začasna/premična gradbišča, zato bodo podjetja tudi v letu 2026 “živela” v dvojnosti – po eni strani z narašča-

jočimi pričakovanji glede nadzora in dokumentiranja ukrepov na gradbišču, po drugi strani pa še z obstoječimi formalnimi pravili.

Za izvajalce v praksi to pomeni večji poudarek na realni izvedbi in dokazljivosti ukrepov (ne zgolj na “papirju”), ker se dokazna kultura nadzora zaostrojuje, večja odgovornost pri koordinaciji več izvajalcev in pri urejanju vlog koordinatorjev VZD (če je na gradbišču več izvajalcev), pričakovati pa je mogoče tudi dodatno normiranje tem, ki so na gradbiščih najbolj občutljive (npr. delo v vročini), saj je bila prav ta tematika izpostavljena kot del prenove.



Hkrati pa velja poudariti, da je bilo področje dela v vročini že konkretno normirano. Objavljen je bil Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih¹, ki delodajalce zavezuje k ukrepom za varno delo na prostem pri visokih temperaturah. Med najbolj izpostavljenimi obveznostmi (tudi za gradbišča) so pogoji za delo pri temperaturah nad 30 °C: najmanj 15-minutne prekinitev dela na vsaki 2–3 ure, zagotovitev brezplačnih brezalkoholnih napitkov ter (v največji možni meri) zaščita delavcev pred soncem in neugodnimi vremenskimi vplivi v času prekinitev. Prav ta pravilnik je v praksi sprožil veliko razprav v gradbeni panogi, ker ne-

¹ V Uradnem listu RS št. 53/2025 z dne 11. 7. 2025.

posredno posega v organizacijo dela, termenske plane in stroške izvedbe.

Predlog ZVO-3 – spremembe odgovornosti izvajalcev in več podzakonskih predpisov

Med okoljskimi spremembami, ki lahko najbolj vplivajo na izvajalce, izstopa Predlog Zakona o varstvu okolja (ZVO-3). Po javno dostopnih podatkih na e-Demokraciji je bil predlog sredi leta 2025 v fazi medresorskega usklajevanja in obravnave na Službi Vlade RS za zakonodajo.

Za gradbeni sektor je ključno predvsem to, da predlog ZVO-3 (tudi v obrazložitvah) močno poudarja logiko “povzročitelj plača” ter krepí sistemsko ureditev okoljske odgovornosti in ravnanja z odpadki, pri čemer se pomemben del konkretnih pravil prenaša na podzakonske predpise. V praksi se to tipično prevede v strožja pričakovanja glede sledljivosti kdo je odgovoren, katera dokazila so potrebna, in kako se preverja skladnost. Posebej pomembno za gradbeništvo je tudi, da se v materialih k predlogu izrecno navaja priprava podzakonskih predpisov, ki bodo določali merila za predelane materiale mineralnega izvora (prenehanje statusa odpadka / sekundarni materiali) ter merila, kdaj je zemeljski izkop pri gradnji stranski proizvod in ne odpadke.

Tri “gradbiščne” uredbe – gradbeni odpadki, mineralni izvor, zemeljski izkop

V krožnem delu gradbeništva pa se hkrati (še vedno) pripravljajo tri ključne uredbe, vse tri pa so bile, po e-Demokraciji 20. 6. 2025 označene kot “v pripravi znotraj ministrstva” (MOPE). Gre za (a) Uredbo o ravnanju z gradbenimi odpadki, katere namen naj bi bil določiti enotna pravila ravnanja, ločevanja, oddaje in dokazovanja, kar bo za izvajalce praviloma pomenilo strožjo operativno disciplino na gradbišču (organizacija zbirnih mest, ločevanje frakcij, dokazila o oddaji/prevzemu); (b) Uredbo o predelavi odpadkov mineralnega izvora v nadomestne gradbene materiale in o njihovi uporabi, v kateri je pričakovati merila, ki bodo omogočala

(pod določenimi pogoji) večjo uporabo predelanih mineralnih materialov kot nadomestnih gradbenih materialov, kar je praktično pomembno za asfalt, beton, opeko ipd. ter za zmanjšanje administrativnih ovir pri uporabi sekundarnih surovin; ter (c) Uredbo o merilih, kdaj je zemeljski izkop pri gradnji stranski proizvod in ne odpadke. Za tematika je za izvajalce pogosto prelomna tema, ker pravni status izkopa neposredno vpliva na stroške, roke in dovoljenja. Predlogi v tej smeri naj bi postavili enotna merila, kdaj se viški izkopa lahko obravnavajo kot stranski proizvod (in se zakonito uporabijo), namesto da avtomatično zdrsnejo v režim odpadkov.

Sklepna misel za leto 2026

Slovensko gradbeništvo je s polno digitalizacijo (eGraditev) in novimi trajnostnimi standardi (EPBD, CPR) vstopilo v fazo visoke profesionalizacije. Vendar pa bi bilo naivno pričakovati, da bo prehod v digitalno in trajnostno prihodnost potekal gladko. Če so pretekla ravnanja najboljši prediktor prihodnjih, se moramo pripraviti na resne ‘porodne krče’ in administrativna ozka grla. Zgodovina slovenskega gradbeništva je namreč polna primerov, kjer so ambiciozne reforme trčile ob zid neizprosne realnosti. Spomnimo se večletnih zamikov pri vzpostavitvi sistema eProstor, ki je bil večkrat napovedan kot ‘rešitelj’, a je v praksi povzročil precejšnjo zmedo pri usklajevanju podatkov. Podobno se je zgodilo z nenehnimi menjavami gradbene zakonodaje (od GZ do GZ-1), kjer so se popravki uvajali tako hitro, da jim niti upravne enote niti projektanti niso mogli slediti, kar je namesto obljubljenih krajših rokov prineslo pravno negotovost in podaljšanje postopkov. Ali pa uvajanje BIM-a v javna naročila, ki je bila sprva napovedana kot obveza, nato pa se je zaradi neenotnih standardov in nepripravljenosti naročnikov prelevila v neobvezno sivo cono. Ti primeri nas opominjajo, da brez jasne, centralizirane strategije in morebitne zelo zaželeno ustanovitve Direktorata za gradbeništvo – tvegamo, da bodo tudi napovedane spremembe v letu 2026 postale le še en neizkoriščen tehnološki potencial, ujet v mlino birokratske neučinkovitosti.