



Gospod minister Samo Omerzel  
Ministrstvo za infrastrukturo in prostor  
Langusova 4  
1000 Ljubljana

**Zadeva: Stališče skupine Odgovorno do prostora! do osnutka predloga zakona o ravnanju z nelegalnimi gradnjami (10.3.2014)**

Skupina Odgovorno do prostora! je pretekli mesec prejela v pregled delovni osnutek predloga zakona o ravnanju z nelegalnimi gradnjami in se preko predstavnikov partnerjev odzvala na sestanek na Direktoratu za prostor (19.3.2014). Medtem je glede na sporočila v medijih dozorelo prepričanje, da se mora združena stroka oglasiti tudi javno. Očitno se odgovornih ni dotaknilo vztrajno in javno opozarjanje stroke, da problema nelegalne gradnje ni možno ločiti od siceršnjih problemov v urejanju prostora. Prizadevanja za legalizacijo se tako nadaljujejo tudi mimo skupnih prizadevanj strokovnih služb ministrstva in stroke v praksi za prenovo prostorske in gradbene zakonodaje, ki naj bi potekala s polno podporo vlade.

Dejstvo je, da sistem urejanja prostora in graditve objektov v Sloveniji že vrsto let ne deluje dobro. Zaradi tega se na eni strani soočamo z dolgotrajnimi in nepredvidljivimi postopki pri pridobivanju dovoljenj za graditev objektov. To predstavlja veliko tveganje in stroške za investitorje kar je še posebej problematično v razmerah gospodarske krize, ko so toliko bolj potrebne investicije, ki bi prinašale gospodarsko rast. Na drugi strani pa imamo opravka z velikim številom na nedovoljen način zgrajenih objektov, predvsem nelegalnih in neskladnih gradenj, ki predstavljajo degradacijo prostora ter zmanjšujejo kakovost bivanja ter obenem tudi manjšo privlačnost za investicije. Dejansko sistem urejanja prostora izraža znižano sposobnost delovanja naše države, hkrati pa jo tudi povzroča. Nedelovanje sistema močno ovira okrevanje gospodarstva in povzroča tudi občutek neenakosti državljanov pred zakonom. Nelegalne gradnje so zgolj ena od posledic slabega delovanja sistema, njihova legalizacija pa zato le delni odgovor na veliko širši in bolj zapleten problem. **Legalizacija nelegalne gradnje zato ne more biti učinkovita, če jo ne spremljajo še druge potrebne spremembe v sistemu urejanja prostora in gradnje objektov.**

Slovenija v tem trenutku nima popolne ocene obsega problema nedovoljenih gradenj. V gradivih vlade in MzIP je možno zaslediti ocene, da je v Sloveniji okoli 30 000 nelegalnih in neskladnih gradenj. Od tega gradbena inšpekcija obravnava okoli 8700 primerov, o 1450 zadevah pa je že izdan sklep o izvedbi izvršbe. Na IZS menijo, da je pravo število nelegalnih in nezakonito zgrajenih objektov nekajkrat višje. Realnejšo oceno števila gradenj, ki so nelegalne ali neskladne, dobimo, če upoštevamo izkušnje s Hrvaške, kjer je bilo prejetih okoli 750 000 vlog za legalizacijo nelegalnih in neskladnih gradenj. Iz tega lahko sklepamo, da imamo v Sloveniji okoli 400 000 primerov, ki bi jih investitorji ob podobnih pogojih kot na Hrvaškem, verjetno poskusili legalizirati. Pri tem je bistveno večje število neskladnih kot nelegalnih gradenj, a je neskladne seveda težje identificirati.

Verjetno so prav obseg problema črnih gradenj in nekateri razvpiti primeri v zadnjem času razlog, da je prišlo do politične odločitve za ponovno izredno legalizacijo črnih gradenj. Precej razširjen oje tudi mnenje, da ima namera legalizacije tudi ekonomsko ozadje. Država očitno nima sredstev in kadrov za sanacijo črnih gradenj v skladu z obstoječo zakonodajo, obenem pa sama legalizacija lahko močno poveča prihodke v državni in občinske proračune.

Vlada je v novembru 2013 sprejela Izhodišča normativnih sprememb na področju urejanja prostora, ki predstavljajo okvir za novo ureditev področja urejanja prostora in graditve objektov. V letu 2014 so bile na pobudo MzIP ustanovljene delovne skupine, v katerih MZIP pri iskanju najboljših rešitev sodeluje z različnimi strokovnimi združenji in organizacijami. Cilj delovanja vseh strokovnih združenj in organizacij je oblikovati, sprejeti in izvajati rešitve, s katerimi bi bil sistem urejanja prostora optimiziran, pridobivanje dovoljenj za posege v prostor manj negotovo in pojav črnih gradenj preprečen. **Zato je vse, ki neposredno in posredno sodelujemo pri delu delovnih skupin, negativno presenetila novica, da MzIP pripravlja zakon, s katerim namerava država legalizirati črne gradnje mimo tega skupnega dela in z očitno namerom, da se takšen zakon sprejme še pred celovito ureditvijo sistema urejanja prostora.**

Upošteva se zgoraj naštetih dejstva smo v okviru OdP! oblikovali naslednje stališče do nameravane legalizacije črnih gradenj:

1. **Pred nameravano legalizacijo obstoječih črnih gradenj je treba celovito urediti sistem urejanja prostora. Sistem mora biti urejen na način, da bo pojav črnih gradenj preprečen oziroma da jih bo sistem učinkovito zaznal in odpravil.** Za preprečevanje pojava črnih gradenj je potrebno sprejeti ukrepe na naslednjih področjih:
  - a. Področje pridobivanja dovoljenj za graditev objektov, na katerem so potrebne spremembe predvsem glede odgovornosti in nadzora nad skladnostjo objekta z izdanim gradbenim dovoljenjem. Potrebno je določiti obveznost izdaje uporabnega dovoljenja, ki potrjuje skladnost objekta z gradbenim dovoljenjem in vpis objekta v uradne evidence.
  - b. Področje evidentiranja objektov in drugih posegov v prostor v uradnih evidencah in sicer na način, da se pri vpisu objekta nadzira obstoj gradbenega dovoljenja in skladnost podatkov o objektu z gradbenim dovoljenjem. Treba je evidentirati vse objekte ne glede na zahtevnost.
  - c. Področje, ki ureja prenose lastninske pravice na nepremičninah in hipotekarne kredite (prodaje, nakupi, dedovanje, vpis hipoteke in podobno) in sicer na način, da se tudi v teh postopkih preverja obstoj gradbenega in uporabnega dovoljenja ter skladnost nepremičnine, ki je v postopku prenosa z izdanim gradbenim in uporabnim dovoljenjem.
  - d. Področje sistematičnega državnega nadzora nad stanjem v prostoru, ki bo omogočal odkrivanje čim večjega števila sprememb na objektih in v prostoru.
  - e. Področje ravnanja z odkritimi črnimi gradnjami. Na tem področju je smiselno premisliti o uvedbi učinkovitih finančnih vzvodov (v obliki davkov ali taks, v obliki vpisa terjatev na nepremičnine in podobno). S temi vzvodi se bo država lahko izognila stanju, kakršno je sedaj, ko ugotavlja, da za nadzor nad prostorom in sanacijo prostora nima sredstev.
  - f. Črnograditeljstvo je treba uvrstiti med kazniva dejanja.
2. **Sam postopek legalizacije se lahko uredi v posebnem zakonu, a šele po sprejemu in implementaciji vseh zgoraj navedenih ukrepov. Kakršna koli posebna legalizacije za nazaj (če že) je namreč smiselna le v primeru, če so črne gradnje preprečene v naprej. Pri tem pa je treba upoštevati:**
  - a. V legalizacijo je treba zajeti vse vrste nedovoljenih gradenj (ki jih laično imenujemo črne gradnje) in sicer: nelegalne gradnje, neskladne gradnje, nevarne gradnje in nelegalne kope.
  - b. Merila za legalizacijo objektov morajo biti postavljena tako, da bo vsem lastnikom črnih gradenj vnaprej jasno, ali in pod kakšnimi pogoji – glede na tiste, ki jih morajo izpolnjevati legalni objekti - bodo lahko legalizirali svoj objekt ter koliko jih bo to stalo.
  - c. Objekte, ki jih ne bo možno legalizirati, mora država zaznati sama ter poskrbeti za njihovo odstranitev in sicer večino takoj, ostale pa v naslednjih letih skozi mehanizme, ki jih navajamo pod točko 1, in izvesti ustrezne ukrepe.
3. **Za vse legalizirane objekte je potrebno v uradnih evidencah zabeležiti, da so bili naknadno legalizirani po posebnem postopku in zabeležiti tudi stanje glede izpolnjevanja bistvenih zahtev objekta** (mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred

požarom, higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom in varčevanje z energijo in ohranjanja toplote, ukrepi za omejevanje škodljivih vplivov na sosednje gradnje ali zemljišča). Izpolnjevanje bistvenih zahtev se nanaša na predpise in standarde obdobja, v katerem je objekt nastal. S tem se zagotovijo ustrezne informacije za morebitne kupce objektov, ki lahko vplivajo na tržno ceno objekta. Dejstvo namreč je, da nezakonit objekt, ki je bil zgrajen brez ustrezne dokumentacije, ne izpolnjuje vseh potrebnih bistvenih lastnosti oziroma izpolnjevanja ni možno ugotoviti ali pa je njihovo ugotavljanje povezano s stroški, ki so približno enaki stroškom, ki jih je imel investitor, če je objekt zgradil legalno.

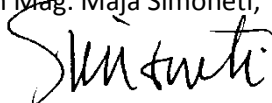
**Upošteva je zgornje tri točke partnerji združeni v OdP! ugotavljamo, da je priprava Zakona o ravnanju z nelegalnimi gradnjami mimo aktivnosti, ki jih izvajajo delovne skupine za spremembo gradbene in prostorske zakonodaje, nedopustna. Menimo, da lahko že dejstvo, da se takšen zakon pripravlja pred celovito ureditvijo sistema urejanja prostora, povzroči še dodatno poslabšanje stanja in zato pripravi Zakona o ravnanju z nedovoljenimi gradnjami nasprotujemo ter trdimo, da je treba posebnosti glede ravnanja z nedovoljenimi gradnjami regulirati šele po celostni ureditvi področja.**

---

Skupina Odgovorno do prostora!

Zanjo

Mag. Tomaž Černe in Mag. Maja Simoneti, Koordinacija



Posredovano:

- predsednica vlade mg. Alenka Bratušek
- direktorica direktorata za prostor mag. Tanja Bogataj
- Vlada RS, [gp.gs@gov.si](mailto:gp.gs@gov.si);
- Skupnost občin Slovenije, [info@skupnostobcin.si](mailto:info@skupnostobcin.si)
- Združenje občin Slovenije, [info@zdruzenjeobcin.si](mailto:info@zdruzenjeobcin.si)
- Združenje mestnih občin Slovenije
- mediji
- partnerji OdP in spletna stran OdP

---

To mnenje skupine Odgovorno do prostora! je usklajeno med partnerji: Inženirska zbornica Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Inštitut za politike prostora, Oddelek za krajinsko arhitekturo BF UL, Katedra za urbanizem FA UL, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, Oddelek za geografijo FF UL, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Zveza geodetov Slovenije in Društvo arhitektov Pomurja.