



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI SVET

Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj

Številka: 803-01/13-8/
Ljubljana, 10. 12. 2013

EPA 1600-VI

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je na podlagi drugega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05-uradno prečiščeno besedilo, 95/09 - odl. US in 21/13 - ZFDO-F) in 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09 in 101/10) sprejela naslednje

M N E N J E

**k Predlogu zakona o dopolnitvi Zakona o graditvi objektov
(ZGO-1E) - nujni postopek**

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je na 18. seji 9. decembra 2013 obravnavala Predlog zakona o dopolnitvi Zakona o graditvi objektov, ki ga je Državnemu zboru v obravnavo predložila Vlada.

Komisija **podpira** predlog zakona.

Komisija se je seznanila z mnenjem Zakonodajno –pravne službe Državnega zbora, Skupnosti občin Slovenije in Občine Šentjur.

Komisija uvodoma ugotavlja, da se je Vlada odločila urediti problematiko nedovoljenih gradenj s posebnim zakonom, ki bo omogočil legalizacijo prepoznanih neproblematičnih nedovoljenih gradenj. Ker gradbeni inšpektorji izvršujejo izdane pravnomočne odločbe za odstranitev objektov, je treba do uveljavitve legalizacije sprejeti pravno podlago za izjemni odlog izvršitve odločb za odstranitev objektov, ki bodo predmet legalizacije, in na ta način v točno določenih primerih za določen čas zaustaviti postopek odstranitve objektov. Pri kriterijih za odlog izvršbe so upoštevane okoliščine, ki se nanašajo na socialni položaj zavezanca v povezavi z možnostjo zagotovitve nadomestnega bivališča, na gospodarsko funkcijo objekta in okoliščine, ki nakazujejo na to, da je zavezanec predlagal ustrezno spremembo prostorskega akta, ki bodo omogočile pridobitev gradbenega dovoljenja in je pobudo občina sprejela ali da je že vložil popolno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.

Komisija ugotavlja, da pristojno ministrstvo pripravlja poseben zakon o ravnanju z nezakonitimi gradnjami, obenem pa pripravlja tudi novo sistemsko zakonodajo s področja prostorskega urejanja in graditve objektov, ki bo bolj življenjska in fleksibilna, saj je sedanja toga zakonodaja tudi delno kriva za številne nelegalne gradnje. Čeprav se predlagatelj zaveda, da je predlog krivičen do vseh, ki gradijo v skladu z zakonodajo, je pojav črnih gradenj dovolj velik, da zahteva posebno

zakonsko obravnavo. Komisija je bila tudi seznanjena, da primerjava evropske pravne ureditve kaže, da skoraj vse evropske države (npr. tudi Avstrija, Nemčija, Švedska) poznajo problem črnih gradenj in poznajo reševanje tega problema z legalizacijo. Trenutno se razmišlja o večfazni legalizaciji, pri čemer bi določenim črnim gradnjam dali dolgoleten odlog ukrepanja, da bi skušali zadevo urediti, vendar ne bi dobili enakega statusa kot legalne gradnje. V drugi kategorijo spadajo tisti, katerih gradnja odstopa od gradbenega dovoljenja in bi s t.i. sanacijsko legalizacijo uredili stanje. Najpomembnejši del predstavlja učinkovitejšo ureditev inšpekcije in njihovih pooblastil. Sedaj gradbena inšpekcija opravlja delo na podlagi Zakona o splošnem upravnem postopku, kar pa ni ustrezna pravna podlaga za oblastno delovanje inšpekcije. Komisija je bila seznanjena, da je imel Inšpektorat za promet, energetiko in prostor leta 2012 odprtih 11.000 zadev, od tega 4000 takšnih, za katere so bile že izdane odločbe, pri čemer je delo inšpektorjev vezano tudi na razpoložljiva proračunska sredstva. Inšpektorat za promet, energetiko in prostor prejme na leto do 4000 prijav, ker pa se število gradbenih inšpektorjev (trenutno jih je 67) zaradi varčevalnih ukrepov (upokojenih inšpektorjev se ne nadomešča) zmanjšuje, ostajajo zadeve nerešene. V večini primerov obravnavajo inšpektorji manj zahtevne objekte in več kot tretjina jih stoji na kmetijskih zemljiščih. Na letni ravni se s spremembami prostorskih aktov ali spremembo zakonodaje legalizira v povprečju okoli 300 do 400 objektov. S sistemskim zakonom za legalizacijo črnih gradenj se želi preprečiti t.i. periodično legalizacijo oziroma ponovne amnestije in obenem povečati globe za črne gradnje, saj je sedanji povprečen strošek za uzurpacijo in degradacijo prostora le okoli 900 evrov.

Komisija izpostavlja primer, ko da inšpekcijski zavezanec pobudo za spremembo prostorskega akta in se bo v skladu z drugo alinejo drugega odstavka novega 151. a člena izvršba odložila do uveljavitve prostorskega akta, vendar za največ tri leta. V zvezi z določitvijo največ triletnega moratorija se komisiji postavlja vprašanje o ustreznosti triletnega obdobja, saj je sprejemanje občinskih prostorskih aktov dolgotrajen in nepredvidljiv postopek, ki lahko traja več kot tri leta. Komisija je bila seznanjena, da predlagatelj ocenjuje, da bodo občine, ki so v fazi osnutka prostorskega akta, ali celo brez sprejetih sklepov o začetku postopka priprave občinskega prostorskega načrta, težko v treh letih sprejele prostorske akte, vendar je predlagan triletni rok tudi v luči potrjenih Izhodišč normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov na seji Vlade 14. 11. 2013, ki predstavljajo osnovo za novo sistemsko zakonodajo na tem področju, ki predvideva učinkovitejše postopke sprejemanja prostorskih aktov. Komisija predlaga, da se na matičnem delovnem telesu Državnega zbora ponovno preuči predlog, po katerem velja v primeru spremembe prostorskega akta odlog izvršbe inšpekcijske odločbe za največ tri leta in ugotovi, ali bo možno v vseh lokalnih okoljih v tem času spremeniti prostorske akte, saj bodo v nasprotnem primeru zavezanci iz občin, ki jim v tem obdobju ne bo uspelo uveljaviti prostorskega akata, v slabšem položaju. Ob tem je treba upoštevati, da je napovedana nova sistemska zakonodaja, ki naj bi skrajšala postopke sprejemanja prostorskih aktov, negotovo dejstvo.

Ob podpori zakonu komisija opozarja, da se v Sloveniji s črnimi gradnjami soočamo na vsakih nekaj let, pri čemer jih skušamo periodično legalizirati in obenem vzpostaviti pravno ureditev, ki bo preprečevala nadaljnje nedovoljene gradnje, a brez uspeha. Komisija se strinja, da je predlog za legalizacijo krivičen do investorjev, ki gradijo v skladu z zakonodajo in posledično višjimi stroški. Komisiji se v zvezi s to

situacijo postavlja vprašanje učinkovitosti pristojnih inšpekcij, ki dopuščajo številne nelegalne gradnje. Po mnenju komisije bi morali enkrat za vselej odpraviti problem nadaljnjih nedovoljenih gradenj in odpraviti vzroke za črnograditeljstvo ter obenem jasno določiti strategijo prostorskega razvoja in vzpostaviti koordinacijo med vsemi izvajalskimi strukturami. Glede na to, da je število nedovoljenih gradenj popolna neznanka, komisija opozarja, da verjetno obstaja veliko primerov gradenj, za katere lastniki, ki so jih podedovali ali kupili, sploh ne vedo, da so nelegalne, saj imajo hišne številke in vse priključke (vodovod, kanalizacija, energetika). Po mnenju komisije bi morali preprečiti prodajo nelegalno zgrajenih nepremičnin.

Komisija ugotavlja, da bo predlagatelj zakona skušal slediti pripombi Občine Šentjur v zvezi s prisilnim vzdrževanjem objektov s strani občin v okviru prenove prostorske zakonodaje, in sicer v okviru prostorskih ukrepov (razlaščenje, začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora).

* * *

Za poročevalca je bil določen predsednik komisije Jernej Verbič.

Sekretarka
Meta Štembal, l.r.

Predsednik
Jernej Verbič, l.r.