



REPUBLIKA SLOVENIJA  
DRŽAVNI SVET

*Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj*

Številka: 803-01/15-1/  
Ljubljana, 19. 2. 2015

EPA 333-VII

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, 21/13 - ZFDO-F) in 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10 in 6/14), sprejela naslednje

**M N E N J E**

**k Predlogu zakona o spremembi Zakona o graditvi objektov  
(ZGO-1F) - nujni postopek**

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj je na 41. seji 18. februarja 2015 obravnavala Predlog zakona o spremembi Zakona o graditvi objektov, ki ga je Državnemu zboru v obravnavo predložila Vlada.

Komisija **podpira** predlog zakona.

2013 je bila za nekatere nedovoljene gradnje predvidena zakonska možnost enkratnega odloga izvršbe odločb za odstranitev objektov, in sicer enoletni odlog za nedovoljene gradnje, ki predstavljajo stanovanjsko stavbo in v kateri bivajo osebe, ki nimajo drugega primerne stanovanja, in za nedovoljene gradnje, v katerih se opravlja gospodarska dejavnost in bi zaradi izvršitve inšpekcijskega ukrepa grozila hujša gospodarska škoda. Zakon je določil največ triletni odlog izvršbe za nedovoljene gradnje, za katere je inšpekcijski zavezanec vložil pobudo za spremembo prostorskega akta na občini. Odlog izvršitve inšpekcijske odločbe velja tudi za nedovoljene gradnje, za katere je inšpekcijski zavezanec vložil popolno zahtevo za izdajo gradbenega ali uporabnega dovoljenja. Ker so se nekaterim inšpekcijskim zavezancem odlogi izvršb inšpekcijskih odločb že iztekli, obenem pa so v pripravi spremembe zakonodaje, ki bodo omogočile legalizacijo nekaterih nedovoljenih gradenj, Vlada predlaga podaljšanje moratorija na rušenje nezakonito zgrajenih objektov oziroma podaljšanje odloga izvršb v primeru nedovoljene gradnje iz enega oziroma treh let na največ pet let. Kot ugotavljajo na Inšpektoratu za okolje in prostor, okoli 600 inšpekcijskih zavezancev, ki jim je bila izvršba odložena na podlagi 156. a člena ZGO-1, čaka na sprejem tega zakona, na podlagi katerega bo Inšpektorat za okolje in prostor po uradni dolžnosti prolongiral izvršbe in jim s tem dal možnost, da legalizirajo nedovoljene gradnje v skladu z načrtovano spremembo zakonodaje.

Komisija ugotavlja, da Vlada predlaga sprejem zakona po nujnem postopku, ker bi lahko brez podaljšanja moratorija na rušenje nezakonito zgrajenih objektov nastala večja premoženjska škoda za državo v primeru, če bo sprejeta zakonodaja, ki bo nedovoljeno zgrajenim objektom omogočila legalizacijo, saj bi lahko inšpekcijski zavezanci vlagali odškodninske tožbe. Dodaten razlog za nujen postopek je v dosedanjih stališčih Evropskega sodišča za človekove pravice, da bi morala zakonodaja pri uzakonjanju inšpekcijskih ukrepov pri nelegalnih gradnjah upoštevati pravico vsakogar do spoštovanja njegovega doma in načelo sorazmernosti pri normiranju področja izvajanja oblastvenih ukrepov. Predlagatelj zakona izpostavlja tudi opozorilo Upravnega sodišča glede relativno kratkega zakonskega odloga inšpekcijskih izvršb in njegovo zahtevo za oceno ustavnosti 152. člena ZGO-1 (inšpekcijski ukrepi pri nelegalni gradnji), ki jo je sprožilo pred Ustavnim sodiščem. Kot ugotavlja komisija, je predlagan petletni rok določen tudi v povezavi z oceno Upravnega sodišča, da je enoleten zakonski rok odloga inšpekcijskih izvršb prekratek rok za rešitev stanovanjskega problema. Komisija je bila dodatno seznanjena, da je Inšpektorat za okolje in prostor izdal 3.000 odločb o nelegalnih gradnjah, v okoli 6.000 zadevah pa še vodi postopek in ugotavlja, ali gre za nelegalno gradnjo ali ne. V tem trenutku bi lahko začeli rušiti nelegalne gradnje v 1.200 primerih, od katerih je bilo vloženi okoli 1.000 predlogov za odlog izvršbe inšpekcijskih ukrepov.

Ob podpori zakonu komisija opozarja, da poskušamo v Sloveniji že dalj časa vzpostaviti pravno ureditev, ki bo preprečevala nadaljnje nedovoljene gradnje, vendar nismo naredili praktično nobenega premika. Ob vprašanju učinkovitosti pristojnih inšpekcij, ki so leta dopuščale številne nelegalne gradnje, komisija ugotavlja, da se kar 80 % dela inšpektorjev nanaša na nedovoljene gradnje, pri čemer jih je premalo oziroma je prijav preveliko, da bi lahko že takoj po prijavi začeli z inšpekcijskim postopkom in tako preprečili črno gradnjo že pri temelju. Po mnenju komisije je treba odpraviti vzroke za črnograditeljstvo in obenem jasno določiti strategijo prostorskega ter tudi kadrovske in finančne okrepiti Inšpektorat za okolje in prostor.

Glede na to, da se več kot polovica odloženih izvršb nanaša na vloženo pobudo inšpekcijskega zavezanca za spremembo prostorskega akta in da je okoli 100 občinskih prostorskih aktov še v postopku sprejemanja, se postavlja vprašanje, ali bodo občinski prostorski akti sploh sprejeti v roku petih let, čeprav se je rok iztekel že 2008. Če na podlagi 2013 sprejetih izhodišč normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov, ki predvidevajo učinkovitejše postopke sprejemanja prostorskih aktov, ne bo kmalu predložena prenovljena zakonodaja, bomo s podaljšanjem roka izvršb le preložili reševanja tega problema na kasnejše obdobje.

Komisija izpostavlja tudi inšpekcijske zavezance, ki jim je bila odložena izvršba zaradi vložene pobude za spremembo občinskega prostorskega akta, vendar je evidentno, da njihova pobuda ni upravičena in ne bodo mogli legalizirati nedovoljene gradnje. Na območju Triglavskega narodnega parka je kar nekaj nelegalnih gradenj, ki bi jih morali rušiti, vendar se inšpekcijski ukrep ne izvrši. Komisija ob tem ugotavlja, da gradbeni inšpektorji v skladu z jasno določenimi kriteriji in strokovnimi argumenti najprej rušijo nevarne objekte, ki ogrožajo varnost ljudi. Komisija opozarja na finančno podhranjenost Inšpektorata za okolje in prostor, saj jim letos primanjkuje sredstev za rušenje tudi najbolj kritičnih in nevarnih objektov, ki ogrožajo ljudi in druge objekte.

V razpravi je bilo tudi opozorjeno, da so tisti, ki so nezakonito zgradili stanovanjsko stavbo, ki predstavlja edino primerno stanovanje, v boljšem položaju kot investitorji, ki gradijo v skladu z zakonodajo in posledično višjimi stroški, poleg tega imajo vsi možnost najeti ali kupiti primerno stanovanje na nepremičninskem trgu. Dodatno komisija opozarja, da se nam lahko zgodi, da inšpekcijski zavezanci, ki jim nedovoljena gradnja predstavlja edino primerno stanovanje, v tem času ne bodo uspeli rešili problema oziroma legalizirati nedovoljene gradnje in ne bodo imeli v lasti ali posesti drugega primerne stanovanja. Komisija se sprašuje, ali to pomeni, da bomo čez pet let ponovno novelirali zakon in podaljšali zakonski rok za odlog izvršbe inšpekcijske odločbe.

Komisija ugotavlja, da se pri vsakem objektu, ki ima odločbo o nedovoljeni gradnji, vpiše v zemljiško knjigo plomba in od tega vpisa naprej se tak nelegalen objekt uradno ne more prodajati. Je pa problem z vidika geodetske zakonodaje, saj lahko dobi nelegalno zgrajen objekt hišno številko, na takem naslovu pa je možno prijaviti stalno prebivališče. Komisija pričakuje, da bo pristojno ministrstvo pristopilo k spremembi zakonodaje, na podlagi katere nelegalno zgrajenim stavbam ne bo možno določiti hišne številke in zato ne bo mogoča prijava stalnega oziroma začasnega prebivališča in sedeža opravljanja dejavnosti.

Komisija tudi ugotavlja, da Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije zakupnike svojih zemljišč prijavlja zaradi nedovoljenih gradenj, pri čemer na Inšpektoratu za okolje in prostor menijo, da ima sklad tudi svoje mehanizme in bi v primeru nedovoljenih gradenj lahko odpovedal najemne pogodbe z zakupniki svojih kmetijskih zemljišč.

Nekateri državni svetniki menijo, da bi morali javno objaviti strukturo odloženih izvršb odločb.

\* \* \*

Za poročevalca je bil določen predsednik komisije Jernej Verbič.

Sekretarka  
Meta Štembal, l.r.

Predsednik  
Jernej Verbič, l.r.