

## P3 - Legalizacija črnih gradenj

### **Predstavitev Projekta**

#### *Izhodišče*

Dobrih 20 let po zadnji legalizaciji črnih gradenj (1993) se je Slovenija ponovno znašla v situaciji, da se mora ukvarjati s problemom neurejenega katastra ter zgrajenih objektov, ki niso legalizirani. Vprašanje se je politično zaostriло po eni strani zaradi naraščajočega števila političnih in tajkunskih namernih kršitev gradbene zakonodaje (primeri gradenj M. Jakliča nad Polhovim Gradcem, gradnje »turških dvorov« V. Turka na Obali ali »haciende Bužekijan«), po drugi pa zaradi vztrajanja gradbenih inšpekcij, da se ruši nekatere bistveno manj problematične gradnje »nepomembnim državljanom«.

Podatki kažejo, da je problem dejansko bistveno manjši, kot pa je njegova politična pomembnost zaradi navedenih dejstev. V letu 2013 izdelana analiza inšpekcijskih podatkov kaže le 8.724 primerov črnograditeljstva. Tudi, če upoštevamo, da je dejansko število črnih gradenj dvakrat večje, je stanje sicer zaskrbljujoče, še zdaleč pa ni alarmantno. Podatki namreč kažejo, da je le kaka 2% teh gradenj zares problematičnih, ker so se zgodile na prepovedanih lokacijah (vodni ali elektro - rezervati, parki, drugače zaščitena območja) in so torej v pravem pomenu besede »nedovoljene gradnje«, ostali primeri pa so zgolj kršitev posameznih določil in bi zanje morali uporabljati naziv »neurejene/črne gradnje« (Nemci dosledno uporabljajo za take kršitve pojem »Schwarzbau«), ne pa pretenciozem pojem »nedovoljene gradnje«.

#### **1. Vzroki črnograditeljstva**

Izhodiščno vprašanje, na katerega moramo odgovoriti, saj je od njega odvisen pristop in koncept reševanja celotnega problema črnograditeljstva, je vprašanje vzrokov, zakaj prihaja do tega pojava.

Če se opredelimo, da je osnovni vzrok črnograditeljstva razpadanje pravnega reda, potem bomo rešitev iskali v zaostreni inšpekciji, povečevanju pristojnosti inšpekcijskih služb, nadzora nad njimi in povečevanju sankcij nad črnograditelji.

Nasprotno pa, če se zavemo, da je črnograditeljstvo dejansko oblika državljske nepokorščine zaradi neustrezne zakonodaje na eni in neustreznega ravnanja pristojnih državnih služb na drugi, potem v Zakonu o legalizaciji ne smemo težiti h kaznovanju črnograditeljev, temveč dejansko k legalizaciji kot odpravi »pravno neurejenih situacij«, nato pa k bistveno spremenjeni gradbeni zakonodaji in praksi pristojnih služb.

Podatki kažejo, da je v približno 98% primerov črnograditeljstva pravi drugi odgovor. Tako moramo kot prave razloge črnih gradenj pripoznati zlasti naslednje:

- neverjetno zapletena zakonodaja, v kateri se na izdaji gradbenih dovoljenj »pase« čezmerno število raznih izdajateljev soglasij, vsi v breme časa in stroškov graditelja;
- neusklajena, neustrezna praksa pristojnih služb, ki si za izdajo dovoljenj jemljejo nesorazmerno veliko časa in prelagajo na graditelja nepotrebna dokazovanja (npr dokazovanja o lastništvu parcel in podobno);
- tudi 15 do 20 let trajajoče sodne spore, ki jih gradnja »prehiteva«;
- neupravičene zahteve, da investitor plača komunalni prispevek za komunalno opremo parcele (vodovodni, kanalizacijski, cestni, elektro in drugi priključki na parceli), ki dejansko ni izvedena;
- politično šikaniranje pri obravnavi posameznih vlog;
- itd.

## **2. Smeri reševanja**

- 2.1. Prvo vprašanje, ki ga moramo rešiti, je pojem »lokacijsko-gradbenega projekta«. Ta projekt mora namreč inkluzivno vsebovati vsa »soglasja«, od lokacijskega, vodnega, elektroenergetskega, cestnega, kanalizacijskega itd. Projekt, ki teh soglasij ne vsebuje, ni »lokacijsko-gradbeni projekt«, temveč zgolj nekakšna skica gradnje. Iskanje navedenih in podobnih »soglasij« (v nekaterih primerih je potrebno 8 – 11 takih soglasij) ne sme pasti v breme graditelja, temveč mora biti sestavni del lokacijsko-gradbenega projekta. Podpis legitimnega izdelovalca gradbenega projekta mora investitorja osvoboditi iskanja teh soglasij, hkrati pa pomeni prevzemanje odgovornosti za vsa ta soglasja.
- 2.2. Za potrebe legalizacije obstoječih črnih gradenj mora torej zadoščati v točki 2.1. opisani »lokacijsko-gradbeni projekt« ter nazorno dokumentiranje, kje dejanska izvedba objekta odstopa od projekta, ki ga zagotovi črnograditelj.
- 2.3. Objektov, zgrajenih na zaščitanih (varovanih) lokacijah, ni mogoče legalizirati, razen v izrednih primerih (npr. dodaten gospodarski objekt lastnika, katerega kmetija ima lokacijo v parku – v takem primeru je potrebno specifično soglasje, ki omejuje promet s takim objektom).
- 2.4. Iz Zakona o legalizaciji je potrebno povsem izključiti razne parazitske izdajatelje soglasij, črnograditelja pa obremeniti zgolj s pravično odškodnino, izračunano na temelju velikosti objekta (npr. 20 – 30 evrov na m<sup>2</sup> za objekte – prizidke do velikosti do 70 m<sup>2</sup>, 30 – 50 evrov za objekte velikosti do 150 m<sup>2</sup> in 50 – 70 evrov za objekte, večje od 150 m<sup>2</sup>. Kmetijski objekti so teh pravičnih odškodnin oproščeni) in plačilom sorazmernega komunalnega prispevka v skladu z dejansko komunalno opremljenostjo parcele.
- 2.5. »Pravična odškodnina« pripada državnemu, eventualni komunalni prispevek občinskemu proračunu.
- 2.6. Oblikovanje eventualnih komisij in njihove pristojnosti je treba bistveno omejiti. Njihovo delovanje gre na stroške občin, ne črnograditeljev.
- 2.7. V Zakonu o legalizaciji je treba določiti inšpekcijske pristojnosti in pritožbeni organ, ki je Ministrstvo za OP.
- 2.8. V Zakonu je treba določiti rok za prijavo črne gradnje, ne glede na to, ali je inšpekcijsko evidentirana ali ne. Kasnejše reševanje takih primerov mora potekati pod bistveno težjimi pogoji za črnograditelja (npr. eno ali dve leti).
- 2.9. V Zakonu je treba določiti rok, v katerem morajo pristojne službe izdati Odločbo o legalizaciji. (npr. 3 mesece po vložitvi »lokacijsko-gradbenega projekta«). Odločba se izda po plačilu pravične odškodnine za poseg v prostor in ev. komunalnega prispevka).

## **3. Povabilo k sodelovanju**

To so le začetna razmišljanja, kako na področju (črno)graditeljstva učinkovito vzpostaviti pravni red. Smatramo namreč, da so za črnograditeljstvo v pretežni meri odgovorni preveč zapletena zakonodaja, zajedalski lobiji raznih združenj in zbornic, ki so si v obstoječi zakonodaji izborili vsak svojo alinejo za ekskluzivno pravico izdaje soglasij (»stroke«), ponekod pa tudi slabo delo pristojnih državnih institucij itd. Vsega tega ni mogoče reševati na plečih črnograditeljev.

Priprava prvega predloga Zakona o legalizaciji v okviru MOP je pokazala, da so oblikovalci zakona podlegli agresivnemu nastopu prav teh »strok« in njihovim plenilskim apetitom. Zlasti se je to pokazalo v poskusih usklajevanja v krogu »strokovne javnosti«, kjer so posamezni legitimni nosilci »žigov« kar tekmovali, kdo se bo uspešneje plasiral v zakon.

Naloga vseh organiziranih subjektov Civilne družbe je, da pozorno spremlja oblikovanje tega zakona, kajti sicer se nam lahko zgodi »veličastna zmaga državne birokracije in strokovnih plenilcev«.

Vabimo vas, da se organiziramo in postanemo subjekt dogovarjanja o Zakonu o legalizaciji.