

PR3-Legalizacija-TEZE za okroglo mizo:

KAKO REŠEVATI PROBLEM ČRNIH GRADENJ?

I. IZHODIŠČE

V Sloveniji že več desetletij narašča problem »črnih gradenj«, torej objektov, zgrajenih (ali adaptiranih) v nasprotju ali vsaj ne povsem v skladju z veljavno zakonodajo na tem področju. Natančnih podatkov, koliko je teh primerov, nimamo, ocene pa se gibljejo od 10.000 navzgor pa vse tja do 30 ali celo 50.000.

Izvornih vzrokov za tako veliko število nelegalnih ali vsaj spornih posegov v naravo (nelegalne novogradnje) ali objekte (sporne adaptacije) je več, med njimi moramo uvodoma opozoriti vsaj na naslednje tri:

- komplicirana zakonodaja, ki uzakonja dolgotrajne in drage postopke pridobitve potrebnih soglasij in dovoljenj;
- slabo, pogosto nezainteresirano in neprijazno delovanje številnih državnih služb, pristojnih za izdajo teh preštevilnih soglasij in odločb;
- naraščajoče nespoštovanje pravnega reda.

II. NEKAJ TEZ ZA RAZPRAVO

2.1 Ločiti problem legalizacije od problema oblikovanja nove zakonodaje.

Tudi nova vlada bo verjetno morala sprejeti dejstvo, da je praktično nemogoče v enem samem zakonu uspešno rešiti vprašanja legalizacije obstoječih »črnih gradenj« in oblikovati novo, bistveno enostavnejšo in debirokratizirano zakonodajo in postopke za podeljevanje gradbenih dovoljenj v bodoče.

Zato je smotrno, da se ta problema tudi postopkovno ločita in da teče vprašanje legalizacije nemoteno in pospešeno, medtem ko bo oblikovanje nove zakonodaje verjetno zahtevalo več časa, več strokovnega dela in usklajevanja.

2.2. Kategorije »črnih gradenj« za potrebe legalizacije.

Črne gradnje je mogoče po različnih kriterijih razvrščati v različne skupine. Zagovarjamo tezo, da bi za potrebe legalizacije morali v razvrščanju izhajati prav iz interesa in možnosti legaliziranja, ne penaliziranja, ob smotrnem, vendar ne prenapetem in togem upoštevanju vseh ostalih vidikov. Legalizacija bi torej lahko v določenem, vendar pa ne absolutnem smislu pomenila tudi amnestijo. Ko gre za starejše ali manjše objekte (adaptacije) na neproblematični lokaciji.

Izhajajoč iz te benevolentne politične volje, ki naj konča vojno države (državnih uradnikov) proti svojim državljanom, bi lahko pogojnooblikovali naslednje kategorije črnih gradenj:

- KATEGORIJA A: črne gradnje z lokacijo na prepovedanih področjih (narodni parki, vodno-varstvena območja, obala), kjer je gradnja prepovedana in nedopustna in objektov NI (ne bo) mogoče legalizirati;
- KATEGORIJA B1 in B2: nelegalna gradnja gospodarskih objektov, kjer ekonomska korist bistveno presega eventualno degradacijo okolja in je objekte, ponekje z manjšimi popravki, SMISELNO legalizirati;
- KATEGORIJA C1 in C2: adaptacije legalnih stanovanjskih ali podjetniških objektov, ki ne posegajo bistveno v funkcionalnost prostora in ne delajo škode oz povzročajo nevarnosti drugim uporabnikom prostora je smiselno LEGALIZIRATI PO HITREM (SKRAJŠANEM) POSTOPKU;

- KATEGORIJA D1 in D2: manjše stanovanjske objekte in vikende (do 100m²) na zazidljivih področjih (D1) legalizirati po hitrem postopku, za večje oz objekte, kjer zazidljivost ni bila predvidena, uvesti »komisijsko presojo«.

2.3. Glavne nevarnosti poštene legalizacije: političen pritisk

Kar nekaj črnih gradenj so zakrivali vplivni politični posamezniki, ki pri tem niso kršili samo splošne družbeno veljavne zakonodaje, temveč tudi svojo obveznost ali celo prisego, da bodo kot nosilci političnih funkcij posebej spoštovali in branili to zakonodajo.

Takih objektov praviloma NI MOGOČE legalizirati, za vse objekte, katerih cena pa presega dohodke zadnjih treh let, pa uvesti postopek obveznega dokazovanja izvora premoženja investitorja in legalnega investiranja. Hkrati je potrebno to premoženje zamrzniti in razveljaviti transakcije z njim od določenega preteklega datuma dalje.

2.4. Glavne nevarnosti poštene legalizacije; pritisk »strokovnih cehovskih združenj«.

Eden glavnih razlogov za kompliciranost naše gradbene zakonodaje je legitimiziran cehovski interes večine cehovskih združenj, ki pod krinko, da nekaj ščitijo (zgodovinsko ali spomeniško dediščino, prostor, okolje, požarno varnost, itd, itd) zahtevajo, da jim zakonodaja v posebni alineji zagotovi izdajanje soglasij in s tem trajne prihodke visoko nad njihovo realno vrednostjo ali vložnim delom. Številne novogradnje, ki jih redno zaliva že malo večja voda, ogrožajo ali odnašajo plazovi, itd, tako močno relativizirajo strokovno vrednost teh soglasij oz njihovo smiselnost in upravičenost, da je treba resno razmisliti o njihovi nadaljnji funkciji.

Ne dvomimo, da se bodo ti parcialni pridobitniški interesi takih združenj poskušali uveljaviti tudi v zakonu o legalizaciji, kjer pa jih je treba radikalno onemogočiti.

2.5. Stroški in prihodki legalizacije

V zakonu je treba natančno uravnovežiti stroške in prihodke celotnega procesa legalizacije, po načelu, da tu po eni strani ne gre za kaznovanje kršitelja, po drugi pa naj prihodki, kjer je to upravičeno, pripadajo proračunu, tako državnemu kot občinskemu.

V vseh primerih, ko gre za legalizacijo po hitrem postopku, naj državni proračun določi ceno legalizacije, ki je nekakšno nadomestilo za stroške, ki bi jih imel črnograditelj, če bi gradil po rednem postopku. Zdi se mi smiselno, da bi ta cena znašala 10-30 evrov za m², ko gre za objekte, manjše od 100 m², 30-50 evrov za objekte velikosti 101-200 m² in 70 evrov za objekte, večje od 200 m². Ti prihodki pripadajo državnemu proračunu.

Posebej pomembno je, da se precizno določi tudi pravica občin za plačilo komunalnega prispevka. Ta se lahko uveljavlja samo za tiste elemente komunalne ureditve, ki jih je občina dejansko izvedla: cestni priključek, dovod elektrike na parcelo, vodovodni priključek, odvajanje odpadne in meteorske vode. Če parcela v tem smislu ni bila komunalno urejena, zahteva po komunalnem prispevku ni upravičena.

Osnutek nekaterih osnovnih misli za razpravo je pripravil Emil Milan Pintar, SINTEZA-KCD