



Mestna občina
Ljubljana
Mestna uprava

Direktorica

Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 13 35
faks: 01 306 11 00
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 007-23/2018-4
Datum: 26. 2. 2018

Ministrstvo za okolje in prostor
Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

ZADEVA: Pripombe Mestne občine Ljubljana na Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona, EVA 2018-2550-0012

V Mestni občini Ljubljana smo proučili besedilo v naslovu navedenega zakona, ki ste ga posredovali z dopisom št. 007-110/2018 z 21.2.2018 posredovali občinam v mnenje. Na določbe zakona podajamo pripombe, kot izhaja iz nadaljevanja.

1. Ne strinjamo se s spremembo prvega odstavka 60. člena, predlagano v 6 členu predloga zakona, saj je treba pri zakoličenju upoštevati izrek gradbenega dovoljenja in v njem določene pogoje, saj le to zagotavlja, da bo objekt zgrajen v skladu s PGD. Poleg tega čistopis določbe z upoštevanjo spremembo vsebinsko ni jasen.
2. V 7. členu predvidenih dopolnitvah 82. člena, je treba določbo 1. točke, smiselno enako tudi 5. točko šestega odstavka spremeniti tako, da se glasita:
»1. ali je objekt že pred uveljavitvijo tega zakona predstavljal posameznikov dom,« in
»5. trajno (dejansko in neprekinjeno) bivanje (npr.) vsaj 12 mesecev pred uveljavitvijo tega zakona.«
Navedeni spremembi sta po našem mnenju nujni zato, da ne bo prihajalo do zlorab, ko bodo posamezniki zagotovili izpolnitev pogoja po uveljavitvi tega zakona ali šele po obisku inšpektorja (»vsaj od začetka inšpekcijskega postopka«), na primer s prijavo stalnega bivanja in vzpostavitev pogojev doma, čeprav so ga pred tem imeli drugje, in na ta način preprečili inšpekcijsko ukrepanje (z odlogom izvršbe) zoper nelegalni objekt ali neskladno uporabo objekta. Določen bi moral biti razumen dovolj dolg rok za utemeljevanje pravice do doma v skladu z odločbo US. V nasprotnem primeru bo izvajanje predlaganih določb lahko povzročalo številne sodne postopke, v katerih bodo posamezniki dokazovali svojo pravico do doma iz neutemeljenih razlogov, zgolj zaradi preprečitve inšpekcijskega ukrepa zoper njihovo nelegalno nepremičnino. Navedeno pomeni tudi neenakost državljanov pred zakonom, to je tistih, ki bi si na tak način, dejansko s prevaro, lahko zagotovili pravico do bivanja v nelegalnem objektu, in tistih, ki si takšno pravico zagotovijo z gradnjo objekta na zakonit način. Predvsem pa bo predvidena ureditev, v kolikor bo uveljavljena brez ustreznih sprememb na podlagi navedenih pripomb, na spoštovanje predpisov s področja urejanja prostora in graditve objektov učinkovala nestimulativno!

Predlagamo še, da se v šestem odstavku 7. člena črta 9. alineja, saj je romska problematika pokrita z določbo 8. točke, sicer pa je urejena v posebnem zakonu, zato vsebina določbe ne sodi v GZ.

3. V 9. členu naj se v šestem odstavku 91. a člena določba spremeni tako, da se »prizadetemu posamezniku« naloži rok za odpravo neskladij in legalizacijo ter ponovno odloča po preteku roka.



Organizacija Združenih
narodov za izobraževanje,
znanost in kulturo

LJUBLJANA:
MESTO/CITY
OF/ITERA-
TURE ...
Unescovo
kreativno mesto
od 2015

4. V 10. členu predvidene spremembe določb prvega in petega odstavka 93. člena (posebne prepovedi) lahko v praksi povzročijo vrsto problemov, predvsem oškodovanj udeleženih strank, ki bodo v postopkih razpolaganja s takimi nepremičninami in sklepanja drugih, v zakonu navedenih poslov, zaupale uradnim podatkom, vpisom, overitvam, izdanim dovoljenjem in soglasjem ter podobno. Do tega bo lahko prišlo v vseh primerih, ko za nedovoljen objekt in neskladno uporabo objekta še ne bo izdana inšpekcijska odločba s prepovedmi ter vpisana v zemljiško knjigo. Z ureditvijo, da je ugotavljanje dejanskega stanja v zvezi nedovoljenimi objekti, to je črnimi gradnjami, samo v pristojnosti inšpekcije, se glede na možne posledice, ne strinjamo. V prvem odstavku prepovedana dejanja, ki bodo zaradi črtanja obveznosti v petem odstavku navedenih pristojnih organov, da pred izvedbo dejanj preverijo, »ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano«, kljub temu izvedena, se bodo lahko kasneje v skladu s tretjim odstavkom izkazala za nična! V obrazložitvi navedena trditev, da npr. notar ne more vedeti, ali je za nek objekt potrebno gradbeno dovoljenje, je nevzdržna, še zlasti v primerih, ko gre za notarske zapise pogodb. Enako velja za druge organe, ki zaradi svoje strokovnosti veljajo za zaupanja vredne, in bi morali skrbeti za zakonitost izvedbe vseh dejanj, tako z vidika zagotovitve, da ne pride do škodnih primerov zaradi ničnosti, kot z vidika preprečitve izvedbe prepovedanih dejanj. S tem ni zagotovljena pravna varnost, kar je v nasprotju s temeljnimi ustavnim načelom pravne države. Bo pač treba od strank zahtevati ustrezna dokazila oziroma pridobiti podatke iz evidenc nepremičnin, ko bodo vzpostavljene v skladu s predpisi.

Svoje nestrinjanje utemeljujemo s številnimi primeri, znanih tudi iz sredstev javnega obveščanja, ko so bile stranke oškodovane, ker so ob nakupu nepremičnin zaupale notarski overitvi ali celo notarskemu zapisu pogodbe, dejansko pa je šlo za objekte, ki so bili sicer priključeni na komunalno opremo in imeli hišne številke, zgrajeni pa so bili brez gradbenih dovoljenj, pogosto v izvedbi, ki ne omogoča kasnejše legalizacije! Investitorji in prodajalci takih objektov praviloma niso dosegljivi in sposobni prevzeti odgovornosti (stečaj ipd.), ko pride do škodne situacije. Iz istih razlogov so lahko oškodovane tudi banke, zavarovalnice in druge pravne in fizične osebe, ki obveznosti lastnika nepremičnine zavarujejo z vpisom hipoteke v zemljiški knjigi. Glede na stanje na področju nelegalnih gradenj, ko zaradi njihovega števila ter kadrovskih in drugih možnosti inšpekcij še nekaj časa ni pričakovati, da bo z izvedbo postopkov in vpisi ukrepov v zemljiško knjigo zagotovljena njihova identifikacija, je treba z ustreznimi določbami zagotoviti čim večjo pravno varnost.

5. V 11. členu dodan drugi odstavek 106. člena ima nepravilno določen naziv dokumenta, ki ga je treba priložiti ob prijavi začetka gradnje: pravilno je, da se priloži projekt za izvedbo (PZI) in ne projekt izvedenih del (PID), saj se le-tega ga izdelava šele po končani gradnji.

Lep pozdrav.

V. d. direktorice
Mestne občine Ljubljana
Urška Otoničar



Poslati:

1. naslovniku (po e-pošti: gp.mop@gov.si)

V vednost:

1. Združenje mestnih občin Slovenije, (po e-pošti: zmos@koper.si)
2. Skupnost občin Slovenije, (po e-pošti: posta@skupnostobcin.si)