



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR**

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 82 82

F: 01 478 81 39

E: gp.mzp@gov.si

**URAD VLADE RS ZA KOMUNICIRANJE**  
**gp.ukom@gov.si**

Številka: 092-1/2013

Datum: 31.5.2013

Zadeva: Predlagam.vladi.si predlog 4503-174: Odkup črnih gradenj politične elite po prijavljeni vrednosti

Zveza: vaš dopis številka: 092-174/2013/1

Spoštovani!

Na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor ste naslovili dopis, v katerem nam pošiljate predlog, posredovan preko spletnega orodja predlagam.vladi.si in nas prosite, da vam posredujemo odgovor za del vprašanja, ki se nanaša na naše delovno področje. V predlogu je navedeno, da se nepremičnine Vitoslava Turka ne ruši, temveč se mu jo odkupi po ceni, ki je navedena v registru nepremičnin ter iz nje naredi počitniški dom za astmatične otroke.

V zvezi predloga ugotavljamo, da predlagatelj vladi predlaga, da se inšpekcijski ukrep odstranitve nelegalne gradnje nadomesti z odkupom te lastnine po ceni, kot je prijavljena v registru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije in uporabi objekt za socialne in zdravstvene namene. Predlog se nanaša na več področij, ki jih ureja veljavna zakonodaja.

Nelegalno gradnjo in ukrepanje v zvezi s tem določa Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05-odl.US, 120/06-odl.US, 126/07, 57/09-skl.US, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 20/11-odl.US, 57/12; v nadaljevanju ZGO-1). Zakon določa, da se gradnja lahko začne samo na podlagi gradbenega dovoljenja, izjema so enostavni objekti. V obeh primerih je ena od bistvenih lastnosti objekta skladnost s prostorskim aktom. V kolikor objekt ni skladen s prostorskim aktom, gradbenega dovoljenja ni možno pridobiti oziroma ni dovoljeno postavljati enostavnih objektov. ZGO-1 predvideva sankcije, če se gradnja izvaja brez gradbenega dovoljenja oziroma se ga izvaja ali uporablja v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem. Pristojni gradbeni inšpektor odredi, da se taka gradnja ustavi ter da se že zgrajen objekt ali del objekta v določenem roku na stroške kršitelja odstrani, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira objekt, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna. Lahko pa odredi, da se takšna gradnja ustavi, dokler investitor ne pridobi spremenjenega gradbenega dovoljenja oziroma prepove uporabo objekta oziroma tistega njegovega dela, ki se uporablja v nasprotju s pogoji iz gradbenega dovoljenja. Če investitor ne zaprosi za spremembo dovoljenja v ali če pristojni upravni organ za gradbene zadeve njegovo zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja pravnomočno zavrne ali zavrže, odredi pristojni gradbeni inšpektor, da se tisti del objekta, ki je bil zgrajen v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, na investitorjeve stroške odstrani ter vzpostavi stanje, določeno v gradbenem dovoljenju. V vseh primerih se z inšpekcijskimi ukrepi zasleduje cilj ustrezne gradnje v prostoru, torej tudi skladnosti objektov s prostorskimi akti preko katerih je izkazan javni interes ustrezne namenske rabe prostora in objektov v prostoru.

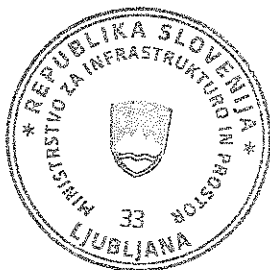
Nadalje predlagatelj omenja v predlogu prijavljena vrednost objekta, kar se nanaša na register nepremičnin, ki je v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS št. 47/06, 65/07 in 79/12 – odl.US) in Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS št. 50/06, 87/11, 40/12 –ZUJF) večnamenska zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije in se vodi zaradi zagotavljanja podatkov, ki odražajo dejansko stanje nepremičnin v naravi. Zakon o evidentiranju med drugim določa postopek zajema podatkov o vseh stavbah v Republiki Sloveniji in podatkov o posameznikih, ki imajo v stavbi s hišno številko prijavljeno stalno ali začasno prebivališče. Podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin, so tako prevzeti iz obstoječih javnih evidenc (zemljiškega katastra, katastra stavb, centralnega registra prebivalstva...) in dopoljeni s podatki popisa nepremičnin (postopek razgrnitve in izpolnjenih vprašalnikov). Zakon v kazenskih določbah predvideva tudi sankcioniranje ter določa globe od 10.000 do 600.000 eurov zaradi neposredovanja ustreznih podatkov. Glede podatkov o nepremičninah, pridobljeni z vprašalnikom, zakon v šestem odstavku 103. člena pa določa, da se uporabijo samo za namene vzpostavitve in vodenja registra nepremičnin.

V delu se pobuda nanaša na odkup nepremičnine, pri čemer gre za nerealno ceno nepremičnine, čeprav je ta določena v registru nepremičnin. Zato se predlog nanaša na prisilen odvzem nepremičnine. Lastninska pravica je ena temeljnih pravic, ki je zagotovljena z Ustavo Republike Slovenije. Država lahko samo v primeru javne koristi določi možnost razlastitve (odvzem ali omejitev lastninske pravice na nepremičnini v javno korist) kot jo določa 69. člen Ustave, vendar le proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini in pod pogoji, ki jih določa zakon. Natančneje razlastitev ureja Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 (8/03 popr.), 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 79/10- odl.US, 80/10-ZUPUDPP (106/2010 popr.); v nadaljevanju ZUreP-1), ki določa, da je razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna, če država oziroma občina že razpolaga z drugo ustrežno nepremičnino za dosego istega namena. Nepremičnina se lahko razlasti tudi za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva. Mora pa biti javna korist izkazana v državnem prostorskem načrtu oziroma občinskem podrobnem prostorskem načrtu, vlada oziroma občinski svet pa morata s sklepom ugotoviti, da je gradnja oziroma rekonstrukcija predvidena v javno korist.

Glede na zgoraj navedeno ugotavljamo, da je pobuda predlagatelja, ki se nanaša na odkup nelegalne gradnje nesprejemljiva iz vidika ustavnega načela sorazmernosti pri poseganju v lastninsko pravico. Veljavna zakonodaja že sedaj omogoča usklajeno ugotavljanje javne koristi preko postopkov sprejemanja prostorskih aktov ter ustrezno ukrepanje v zvezi kršitev predpisov. Zasedovan cilj v inšpekcijskih postopkih je zagotavljanje gradnje skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem in posredno z veljavnim prostorskim aktom. Že v samem postopku sprejemanja prostorskega akta se ugotavlja javni interes in sprejemljivost določenega posega v prostor. Cilj odstranitve objekta je prav v ščitenju javnega interesa iz naslova varovanja prostora kot javne dobrine. V kolikor je za objekt možno ugotoviti, da je le ta sprejemljiv v prostoru (kot je posredno predlagano v predlogu), si lahko lastnik nepremičnine sam pridobi pravico gradnje in uporabe. V kolikor pa gradnja na določenem območju ni možna, bi s s prenosom lastninske pravice nelegalnega objekta na državo, le ta postala »črnograditeljica« in posledično postala inšpekcijska zavezanka.

Glede na vse zgoraj navedeno je predlog 4503-174 neprimeren za nadaljnjo obravnavo.

Pripravila  
Tanja Mencinger, dipl.inž.arh.



mag. Tanja Bogataj  
generala direktorica  
Direktorata za prostor