

Intervju

Željko Uhlir

namestnik
hrvaške ministrice
za gradbeništvo
in urejanje
prostora

✍ Marjeta Kralj, Blaž Petković
☑ Luka Cjuha



Najpomembnejše vprašanje je, kaj želimo z legalizacijo doseči, pravi Željko Uhlir, ko pojasnjuje, kako se je množične legalizacije črnih gradenj lotila sosednja Hrvaška. Sprva sicer odgovor tudi v tej državi ni bil jasan. Leta 2011 je vlada Jadranke Kosor prvič spisala zakon o legalizaciji, ki pa je bil po Uhlirjevih besedah težko izvedljiv. Zato ga je nova vlada naslednje leto popravila in pri tem povzela marsikatero strokovno priporočilo. »Če želimo legalizacijo tukaj in zdaj, je treba napisati tudi takšen zakon,« pragmatično utemeljuje Uhlir.

Kaj vas je torej vodilo v množično legalizacijo?

Predvsem evropski denar, ki ga lahko dobimo le za projekte, namenjene legalno zgrajenim objektom, pa naj gre za investicije v kmetijstvu, turizmu, gospodarstvu... Ob tem je bilo seveda smiselno izvesti še legalizacijo drugih nezakonitih gradenj in torej celovito evidentirati stanje v prostoru. S tem smo popisali vse tiste, ki že vrsto let ne plačujejo nobenih dajatev za svoje nepremičnine. Tudi sam sem na svojem dvorišču zgradil garažo, od katere mesto nikoli ni imelo nič. Zdaj sem jo legaliziral in vsak mesec dobim položnico za plačilo komunalnega prispevka v višini 15 kun (približno dva evra, op. p.). Drugi bodo plačali veliko več, črnograditeljev na Hrvaškem pa je kar 820.000. Dubrovnik je recimo doživel preporod, ko je začel na svoj račun dobivati denar od legalizacije. Z njo smo priskrbeli delo geodetom, arhitektom in gradincem. Na fakultetah je nastal pravi zastoj pri diplomskih nalogah, ker so se vsi ukvarjali z legalizacijo. Hkrati pa smo želeli državljanom jasno sporočiti, da sedaj izvajamo legalizacijo z jasnimi rokami, do kdaj je treba urediti stvari, da od tega dobivamo denar za rušenje črnih gradenj in da pri tem ne bomo več popuščali niti za milimeter.

Vse, česar ne bo mogoče legalizirati ali je zraslo po 21. juniju 2011, ko ste izvedli skrivno zračno snemanje prostora, bo torej porušeno.

Tako je. Vse, kar smo ujeli na zračne posnetke, je mogoče legalizirati, razen gradenj v nacionalnih parkih in na občutljivih mestih, ki so pomembna za razvoj vodne,

Postopki so preprosti, roki pa jasni. Pritiski na podaljšanje roka za oddajo vlog, ki se je iztekel 30. junija lani, so bili ogromni. Toda mi nismo popustili, medtem pa je inšpekcija rušila objekte...

cestne, energetske in druge infrastrukture. Za legalizacijo morajo lastniki plačati posebno odškodnino, komunalni in vodni prispevek ter geodetske in projektantske storitve za pripravo dokumentacije, ki pa je precej skromnejša od tiste za pridobitev gradbenega dovoljenja v rednem postopku. S tem denarjem bomo lahko pripravili prostorske načrte in izboljšali stanje v prostoru, pri čemer mislim predvsem na komunalno in drugo infrastrukturno opremljanje doslej nezakonitih naselij.

Sprva je želela vlada od črnograditeljev iztržiti visoke odškodnine, kljub njihovem znižanju pa legalizacija tudi zdaj ni poceni. Tisti, ki so gradili po predpisih, so zelo ježni na tiste, ki želijo legalizirati svojo gradnjo za majhne zneske. Mislim, da smo med obema skupinama našli primerno ravnotežje. Najnižja odškodnina – za objekte velikosti do 50 kvadratnih metrov – znaša 500 kun (okoli 65 evrov, op. p.). Postopki so preprosti, roki pa jasni. Pritiski na podaljšanje roka za oddajo vlog, ki se je iztekel 30. junija lani, so bili ogromni. Govorilo se je, da v naši državi tako ali tako nihče ničesar ne spoštuje in da bo gotovo mogoče zadeve urediti vsi do konca leta. Toda mi nismo popustili, medtem pa je inšpekcija rušila objekte...

Ali niste ustavili rušenj?

Za zgradbe, ki so bile že predvidene za rušenje, je veljal skrajšani rok za oddajo vlog do konca leta 2012. Tistim, ki do tedaj niso predložili zahteve, smo po novem letu začeli rušiti. Takih, ki niso spoštovali novega zakona oziroma so spregledali našo medijsko kampanjo, je bilo kar nekaj. Inšpekcija pa odstranjuje tudi tiste objekte, ki so jih lastniki začeli graditi po 21. juniju 2011 in jih je veliko predvsem na morju.

Pri nas je nekaj vplivnih in javnosti dobro znanih oseb, ki so lastniki črnih gradenj. So se pri vas vplivni posamezniki prav tako »proslavili« na tem področju?

Seveda. En primer je še posebno zanimiv. Gre za osebo, ki je bila nekoč na ministrskem položaju, vodila pa je tudi pomembno in veliko podjetje. Gospod, ki je na enem od Kornatskih otokov v 90. letih kupil 190.000 kvadratnih metrov zemlje, da bi zgradil turistično naselje, je dobil informacije, da bo sprejel zakon o legalizaciji. Ker je vedel, da se bliža prelet letala in zračno snemanje prostora, je zakon želel

izigrati tako, da je postavil temelje za šest objektov in nanje fiktivno položil strehe. Čeprav smo črne gradnje na morju preverjali tudi s čolnov, so njegove konstrukcije iz zraka seveda delovale kot prave zgradbe in so bile izdelane, kot zahteva zakon. Imele so vse predpisane osnovne konstrukcijske elemente. Toda gospod je imel smolo. Fiktivnih gradenj se je lotil teden dni po preletu letala.

Če ste zadeve preverjali iz zraka in z morja, vas je projekt verjetno drago stal. Ti stroški so zanemarljivi v primerjavi s prihodki od legalizacije. Doslej smo pravnomnočno rešili 170.000 vlog, na državnem računu pa se je od njih nabralo za okoli 400 milijonov kun (dobrih 52 milijonov evrov, op. p.).

Hrvaški mediji so že začeli poročati o zamudah pri reševanju zahtevkov, tudi na račun počasnega dela lokalnih skupnosti. Prav tako smo naš novi zakon že po nekaj mesecih popravljali. Morali smo uvesti roke, po katerih morajo mesta, občine in županije vsakih šest mesecev obdelati novih 20 odstotkov vlog. Če jim to ne uspe, posebej za to ustanovljena državna agencija prevzame manjkajoči delež vlog in jih obdelata namesto lokalne skupnosti.

Torej ste za ta projekt morali na novo zaposlovati?

Da, v agenciji, ki se financira izključno z denarjem od legalizacije, smo zaposlili okoli sto ljudi, ki so doslej od lokalnih skupnosti v reševanje prevzeli okoli 45.000 vlog. Sodelovanje v tem vladnem projektu se splača vsem lokalnim skupnostim, vendar nekatere iz določenih neracionalnih oziroma političnih razlogov tega ne počnejo. S komunalnim in vodnim prispevkom lahko sicer lokalni šerifi počnejo, kar želijo. Če želijo biti populisti, lahko prispevek znižajo na eno kuno (0,13 evra, op. p.). Hkrati pa 20 odstotkov odškodnine za nezakonito gradnjo dobi institucija, ki obdela vlogo za legalizacijo. Nekatere skupnosti so zelo hitro izračunale, da lahko na tak način lokalne blagajne napolnijo z milijoni. Da bi čim prej obdelale vse prejele vloge, so celo dodatno zaposlovala, zdaj pa gre 30 odstotkov odškodnine še županiji, ki bo sprejemala prostorske načrte, sanirala prostor in skrbela zanj v

prihodnosti. Petdeset odstotkov pa dobi država za rušenje črnih gradenj, vzdrževanje in izboljšave informacijskega sistema ter stalno spremljanje stanja v prostoru.

Veste, kolikšnega deleža objektov ne bo mogoče legalizirati?

Ne, popolnoma nas je presenetilo še številno vlog in obseg problema.

Postavili pa ste zelo malo pogojev za legalizacijo.

Tako je. Ena glavnih omejitev je, da gradnja ne stoji na infrastrukturnih koridorjih. Pa še v tem primeru jo lahko posameznik legalizira, če dobi soglasje pristojne institucije, recimo HEP (Hrvatska elektroprivreda, op. p.), da gradnja ne bo motila poteka načrtovanega daljnovođa. Če želite hitro in učinkovito rešitev, potem morate temu podrediti vse. Tudi pri nas se je stroka uprla, da smo pripravili nestrokovni zakon. Res je, naš cilj je bil namreč rešiti problem. Arhitekti so recimo vztrajali, da je treba ustanoviti komisije, ki bi pomagale pri prilagajanju nezakonitih gradenj urbanističnim zahtevam. Toda ne vem, kam bi nas privedlo, če bi morali v naselju z 2000 hišami lastniki vsem obrtnim streham, da bi ustrezale predpisani orientaciji streh v primorskih krajih. Od tega gotovo ne bi imeli prihodka, temveč bi spet samo trošili in problemu spet ne bi bilo konca. Srbi imajo recimo težavo, da je kupna moč pri njih res tako nizka, da od ljudi ne morejo pričakovati nobenega plačila za legalizacijo. Zato so se odločili, da lahko ljudje to odplačujejo 20 let. Ampak to pomeni, da bodo ostali brez prihodkov za reševanje tiste druge strani enačbe. Samo iz državnega proračuna je nemogoče odvajati dovolj denarja za rušenje nezakonitih gradenj. Če ni realne grožnje s sankcijami, pa novih črnih gradenj ne morete preprečiti.

Te boste vi torej preprečevali s stalnim snemanjem prostora, rušenj...

Da. Virgi smo se v temeljito informatizacijo celotnega sistema, ki smo ga zasnovali povsem na novo. Najprej smo napisali tri nove zakone – o gradnji, o prostorskem urejanju in o gradbeni inšpekciji – in povsod uvedli informatizacijo. Naš cilj je intenzivno in ažurno spremljanje dogajanja v prostoru, da ne bomo nekoč spet odvisni od štirih inšpektorjev, ki so zdaj pristojni za celotno območje Reke in seveda ne morejo slediti vsem črnograditeljem. ×