



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET
Miha JAZBINŠEK, svetnik
Zeleni Slovenije

SI-1000 LJUBLJANA, Adamič-Lundrovo nabrežje 2
☎: 01 / 306 1294; 041 / 790 919; faks: 01 / 306 1013; e-mail: miha.jazbinsek@ljubljana.si

Številka:

Datum: 5. avgust 2005

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana s predlogom za sprejem po hitrem postopku

**GRADIVO PRIPRAVIL
IN POROČEVALEC:** Miha Jazbinšek, svetnik Zelenih Slovenije v MS MOL

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO** (določi županja):


PREDLOG SKLEPOV: **1. Mestni svet sprejme predlog, da se Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana sprejme po hitrem postopku.**

2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana.

**PREDLOG
DODATNIH SKLEPOV:** **1. Mestna uprava Mestne občine Ljubljana nemudoma pristopi skladno določilom 212. člena Zakona o graditvi objektov k izdaji odločb o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt v splošni rabi grajeno javno dobro lokalnega pomena po zakonu, za tista zemljišča in objekte, ki so že v lasti Mestne občine Ljubljana.**

2. Skladno določilom 213. člena Zakona o graditvi objektov Županja Mestne občine Ljubljana za ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra nemudoma in postopoma vloži na Mestni svet Mestne občine Ljubljana zahteve za izdajo sklepov o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena za vsa zemljišča in objekte v splošni rabi, za katera lahko Mestna občina Ljubljana izkaže pravico razpolagati z zemljiščem.

3. Mestna uprava Mestne občine Ljubljana pripravi vse potrebno za sprožitev postopkov razlastitve za zemljišča in objekte v splošni rabi, za katere Mestna občina Ljubljana ne more izkazati oz. pridobiti pravice razpolagati z zemljiščem v doglednem času.


Miha Jazbinšek,
svetnik Zelenih Slovenije v MS MOL

PRILOGI: - predlog sprememb in dopolnitev odloka z obrazložitvijo
- tekst osnovnega odloka, ki se spreminja in dopolnjuje

Na podlagi 85. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 08/03) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ___ seji dne _____ sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah odloka o določitvi območja predkupne pravice
Mestne občine Ljubljana

1. člen

Besedilo 2. člena Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 50/05), ki se glasi »vključuje: 1. območje poselitve (ureditvena območja naselij):« se nadomesti z besedilom, ki se glasi: »vključuje sledeča območja urejanja:«.

2. člen

Črtata se druga in tretja točka 2. člena Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana.

3. člen

Črtata se 3. in 5. člen Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana, šesti člen pa se preštevilči v 3. člen.

4. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3521-1/04-
Ljubljana, dne

ŽUPANJA
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV:

Uvodna obrazložitev

Mestnemu svetu MOL je bil za 4. izredno sejo dne 3. februarja 2003 posredovan v sprejem predlog Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana s predlogom za sprejem po hitrem postopku. MS je sklenil odlok sprejeti po dvofaznem postopku. Osnutek odloka je bil sporen zaradi nerazumne stopnje »aktivne zemljiške politike« kar počez in s tem zaradi nerazumne stopnje birokratizacije vsakršnega prometa z nepremičninami, čeprav je bilo treba preseči le pravno praznino za dotedanja posamezna nezazidana stavbna zemljišča, ki so potrebna za mestni razvoj. Nova zakonska dikcija je razširila možnost aktivne zemljiške na vse kategorije nepremičnin, vendar pa je stopnja te politike postala popolna fakultativna domena občine.

Na oblikovanje predloga odloka je poleg pripomb danih na seji mestnega sveta vplivala tudi okrožnica Ministrstva za okolje, prostor in energijo z dne 22. aprila 2003, kjer je MOPE občinam odsvetovalo, da bi v odlok vključile celotno poselitveno območje in hkrati opozorilo, da naj odlok upošteva realne finančne možnosti občine, kar oboje je bilo v osnutku odloka sporno že od vsega začetka. Vodilo pri pripravi bistveno različnega predloga odloka je bila določitev izbora konkretnih območij kompleksnega urejanja. Predlog odloka je bil uvrščen na dnevni red 14. seje Mestnega sveta MOL dne 18.10.2004, a ga je županja umaknila z dnevnega reda, ker med drugim ni bila jasna določitev finančnih sredstev v ta namen v proračunu MOL za leto 2005.

V odlok, ki je bil sprejet 16. maja 2005 na 34. izredni seji, pa sta bili vključeni tudi območje športnih objektov občinskega pomena in območje grajenega javnega dobra, kar v praksi povzroča pravno zmedo in za MOL škodne posledice, zato je ti dve kategoriji treba črtati.

AD. - besedilo 1. člena

Besedilo je redakcijske narave.

AD. - območje športnih objektov občinskega pomena

Vprašanje lastninjenja je že rešeno s Sklepom o določitvi športnih objektov občinskega pomena v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS št. 22/99, 24/00, 106/00, 14/01, 18/01, 31/01, 40/01, 50/01 in 63/01). Športni objekti so oziroma postanejo na osnovi točke III. Sklepa lastnina MOL aprila 1999 in na osnovi korektur Sklepa tudi pozneje. Tudi zahtevki društev, drugih pravnih ali fizičnih oseb na podlagi drugega odstavka 64. člena Zakona o športu so bodisi že rešeni ali pa so v reševanju. V kolikor pa gre za objekte ali zemljišča, ki sodijo v večje rekreacijske komplekse, pa še niso v lasti MOL, so zajeti v okviru v 2. členu Odloka določenih območjih urejanja.

AD. - območje grajenega javnega dobra

Popolna teoretična napaka Odloka je vključitev območja »grajenega javnega dobra« v območje predkupne pravice MOL, ker:

- območij grajenega javnega dobra v Ljubljani ni, ker še ni izdana nobena ugotovitvena odločba ne izvršena nobena zaznamba tega statusa v zemljiški knjigi ne za zatečene javne površine, gospodarsko javno infrastrukturo in druge objekte v splošni rabi ne za novogradnje;
- če pa bi že obstajala kakšna zaznamba, bi bila, torej, parcela že v lasti MOL, in bi bila predkupna pravica MOL brezpredmetna;
- zgrajene infrastrukturne površine in objekti v splošni rabi (in seveda že financirane iz javnih sredstev) ne morejo biti predmet predkupne pravice MOL, temveč ureditve statusa po določilih Zakona o graditvi objektov (ZGO);
- nedopustno je citirati parcele le v tistih katastrskih občinah, za katere je bilo gradivo ob sprejemanju odloka pripravljeno, v ostalih pa ne.

Pač pa ima mestna uprava za zatečena zemljišča in objekte v splošni rabi in v lasti MOL dolžnost postopati po 212. členu ZGO (grajeno javno dobro po zakonu):

- Šteje se, da ima tako zemljišče pridobljen status grajenega javnega dobra, če je z dnem uveljavitve Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini imela na njem pravico uporabe MOL ali če je za takšno nepremičnino v zemljiški knjigi vpisano, da je splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina;
- Odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt grajeno javno dobro lokalnega pomena, po uradni dolžnosti izda mestna uprava.

Za zatečena zemljišča in objekte v splošni rabi, ki pa v zemljiški knjigi še niso vpisani kot javno dobro, v njej pa tudi ni vpisano, da so ta zemljišča splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina, pa imajo županja, MS in mestna uprava uradno dolžnost postopati po 213. členu ZGO (ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra):

- Za taka zemljišča pristojno sodišče v zemljiško knjigo vpiše zaznambo o javnem dobru, ko prejme pravnomočno odločbo mestne uprave o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena;
- Odločbo izda mestna uprava, ko prejme sklep MS o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena;
- MS izda sklep na zahtevo, ki jo lahko vloži županja, kjer mora biti navedena pravna podlaga, priložen tudi ustrezen geodetski načrt in dokazilo, da ima MOL pravico razpolagati z zemljiščem (in objektom na njem), ki naj bi pridobilo status grajenega javnega dobra;
- Za dokazilo velja izpisek iz zemljiške knjige, da ima MOL na takšni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča ustrezno razpolaganje s takšno nepremičnino, in sicer, da ima pravico uporabe vpisano v zemljiško knjigo, da razpolaga s pisnimi kupoprodajnimi ali menjalnimi pogodbami, pisnimi izjavami ali soglasji lastnikov takih zemljišč, da na svojem zemljišču dovolijo gradnjo, in podobnimi izjavami volje ali pisnimi izjavami lastnikov takih zemljišč, da se odpovedujejo lastninski pravici na njih;
- Šele če MOL ne razpolaga s takimi dokazili ali je (so)lastnik potencialnega javnega dobra posameznik ali oseba zasebnega prava, lahko MS izda sklep samo v primeru, da MOL takšno nepremičnino odkupi ali pa jo pridobi v last po postopkih o razlastitvi, do takrat pa zatečeni zemljiškknjižni lastnik zemljišča ne more uveljaviti prenehanja uporabe brez soglasja pravne ali fizične osebe, ki s pomočjo takšnega objekta opravlja gospodarsko javno službo.

Za potrebe zaznambe občinskih cest kot grajenega javnega dobra v zemljiško knjigo je šele s sprejetjem odloka o kategorizaciji občinskih cest dana:

- ustrezna strokovna (dejansko je dana že prej) podlaga za samostojno ravnanje mestne uprave (ugotovitvena odločba) po 212. členu ZGO za zatečene nepremičnine v splošni rabi, ki so že v lasti MOL,
- in ustrezna pravna podlaga za ravnanje županje (zahteva na MS za izdajo sklepa o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra), ravnanje MS (izdaja sklepa) in ravnanje mestne uprave (ugotovitvena odločba) po 213. členu ZGO za nepremičnine v splošni rabi, ki še niso v lasti MOL.

Od dne uveljavitve Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini in Zakona o javnih cestah (1997) se je realiziralo nekaj novih špekulativnih vpisov lastnine v zemljiško knjigo na zatečenih občinskih cestah, ki nič ne pripomorejo(!?) k lažji zaznambi grajenega javnega dobra (obvezno v lasti MOL) v zemljiško knjigo.

Po sprejetju Odloka pa se je že prvi mesec zgodilo nekaj ponudb Mestni občini Ljubljana za odkup cest (z uveljavitvijo predkupne pravice) sklicujoč se na 2. člen Odloka in citirajoč zadevne proračunske postavke v letu 2005. Ker ni znano, kdo bi lahko bil sploh interesent za nakup obstoječih in uporabljenih javnih občinskih cest, se zdi, da sta zaostanek odlokov in vključenost »grajenega javnega dobra« v Odlok prirejena le (špekulativno dogovorjenemu?) interesu odliva finančnih sredstev iz mestnega proračuna nepremičninskim spretnežem. Še posebej, ker mestna uprava v dosedanjih obrazložitvah (odlok o kategorizacija občinskih cest) vztraja le na odplačnih oblikah pridobitve teh cest. Posebej opozarjamo na ceste in druga infrastrukturna zemljišča, ki so v lasti podjetij, ki so v (ne)posredni (so)lastnini MOL same (SCT, KPL, podjetja Holdinga itd.).

Potrebna je pravna presoja, kakšno pravično odškodnino lahko uveljavi zatečeni zemljiškknjižni lastnik potencialnega javnega dobra, če MOL sproži postopke razlastitve, saj sam ni prav nič investiral v izgradnjo cest, zemljišče pa je bilo že plačano, ali pa je bilo dodeljeno za gradnjo in ne za eksploatacijo.