



Mestna občina  
Ljubljana  
Mestni svet

**Svetniški klub N.Si**  
**Nova Slovenija –**  
**Krščanska ljudska stranka**

Krekov trg 10  
1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 45 45  
faks: 01 306 45 24  
nsi@ljubljana.si  
www.ljubljana.si

Številka: 023-38/2012-38  
Datum: 11. 12. 2012

MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
MESTNI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet  
Svetniški klub Nova Slovenija

NASLOV: **Problematika določitve pripadajočih zemljišč v večjih stanovanjskih  
soseskah**

POROČEVALKA: Mojca Kucler Dolinar, vodja svetniškega kluba N.Si

PRISTOJNO DELOVNO  
TELO MS MOL:

PREDLOG SKLEPA:

**Župan Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana najkasneje na februarski seji MOL predloži Program reševanja problematike določitve pripadajočih zemljišč k objektom v večstanovanjski lasti v Mestni občini Ljubljana s terminskim planom.**

  
Vodja svetniškega kluba N.Si  
*Mojca Kucler Dolinar*

Priloga:  
- Predlog Sklepa z obrazložitvijo

## PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07-uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na \_\_ seji dne \_\_\_\_ sprejel

## S K L E P

Župan Mestnemu svet Mestne občine Ljubljana najkasneje na februarški seji Mestnega sveta MOL predloži Program reševanja problematike določitve pripadajočih zemljišč k objektom v večstanovanjski lasti v Mestni občini Ljubljana s terminskih planom.

Številka:  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

## OBRAZLOŽITEV

### PRAVNI TEMELJ:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 s spremembami)
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list 45/08 s spremembami)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list 86/10 s spremembami)
- Statut Mestne občine Ljubljana in ostali zakonski in podzakonski predpisi

### RAZLOGI IN CILJI:

Večina večstanovanjskih stavb v Ljubljani še nima v celoti urejenih pripadajočih zemljišč. To so predvsem tiste stavbe, ki so bile zgrajene v času družbene lastnine pri čemer pa zaradi različnih vzrokov ni bilo usklajeno zemljiško knjižno stanje s stanjem v naravi. Župana in občinsko upravo zato pozivamo, da čim prej, najkasneje pa na februarški seji predstavi načrt reševanja te pereče problematike. Določitev pripadajočega zemljišča sicer urejajo določbe Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi, po katerem pa imajo občine pomembno vlogo v postopkih določanja pripadajočih zemljišč.

### OCENA STANJA

Problematika določitve pripadajočih zemljišč k večstanovanjskim stavbam je aktualna že dlje časa. Zadnji dogodki na nekaterih lokacijah, npr. Gotska ulica, Fondovi bloki, Ob žici, BS 3, dodatno utemeljujejo zahtevo po temeljiti razpravi in sprejetju konkretnih sklepov, tako s strani župana, kot mestnih svetnikov Mestne občine Ljubljana, in izvedbo le teh s strani mestne uprave MOL.

Predlagateljem zahteve za sklic izredne seje je znana tako zakonodaja s tega področja, kot tudi dejstvo, da je razlogov za zatečeno stanje več; družbena lastnina in spremembe zakonodaje; investitorji, ki so gradili stanovanjske soseske, niso pa uredili lastninskih razmerij; neustrezni občinski dokumenti; neusklajenost (neaktivnost) lastnikov in upraviteljev večstanovanjskih zgradb; premajhna aktivnost občine ali celo njeno nasprotovanje v postopkih določanja pripadajočih zemljišč.

Sklicevanje na ta dejstva in iskanje krivca, kot vidimo, ne vodi do uspeha. Zemljišča še vedno ostajajo v lasti propadlih gradbenih podjetij, tretjih oseb in tudi občine. Prav slednja je tista, ki mora odgovorno in v korist skupnosti opraviti svoj del naloge pri postopku določanja stavbam pripadajočega zemljišča.

### POGLAVITNE REŠITVE:

Župan mora skupaj z mestno upravo identificirati področja, ki bi morala biti določena kot pripadajoča oz. skupna zemljišča objektom, npr. zelenice, poti, parkirišča ipd. Prav občina je tista, ki razpolaga s prostorskimi akti iz časa gradnje in z drugo dokumentacijo (gradbeno, lokacijsko dovoljenje...). Ti so odločilni pri določitvi pripadajočih oziroma skupnih zemljišč. Za namen ureditve evidenc in uskladitve zemljiško knjižnega stanja s stanjem v naravi se že več let v proračunu MOL namenja izdatna sredstva, realizacija pa je minimalna (tako imenovani projekt CEN).

Župana in mestno upravo pozivamo k popolni transparentnosti, saj parcialno reševanje problematike lahko vodi k neenaki obravnavi posameznih stanovalcev v posameznih delih (četrtnih skupnostih) Ljubljane.

Glede na to, da postopki za določitev pripadajočega zemljišča po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi tečejo več let (po izkušnjah etažnih lastnikov so izjemno dolgotrajni) in v vseh letih od uveljavitve zakona še ni bila izdana nobena odločba, kot je bilo izpostavljeno na seji odbora za gospodarjenje z nepremičninami MOL, županu in mestni upravi predlagamo:

1. da se aktivno vključi v postopke določitve pripadajočih zemljišč in pripravi Program reševanja problematike pripadajočih zemljišč k objektom v večstanovanjski lasti ter ga predloži v razpravo in sprejem mestnim svetnikom MOL najkasneje do februarske seje;
2. da za zemljišča, ki so v lasti MOL, v skladu s predpisi pripravi predlog brezplačnega prenosa nepremičnin na vsakokratne lastnike večstanovanjskih stavb, ki v naravi predstavljajo zelenice, dostopne poti, parkirišča ipd. k tem stavbam in imajo status pripadajočega zemljišča k stavbi (funkcionalnega zemljišča po stari zakonodaji), pri čemer si občina pridrži služnostno pravico za potrebe gospodarske javne infrastrukture;
3. da na podlagi predloga iz prejšnje točke pripravi predlog dopolnitve načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL in ga predloži Mestnemu svetu MOL v sprejem;
4. da se v okviru svojih pristojnosti aktivno vključi tudi v tiste postopke določitve pripadajočih zemljišč, ki so sedaj v lasti (večinoma propadlih) gradbenih podjetij ali drugih tretjih oseb in skupaj z lastniki večstanovanjskih stavb išče rešitve za določitev pripadajočega zemljišča k tem objektom

## **FINANČNE POSLEDICE**

V tej fazi ni finančnih posledic za proračun MOL.

  
Mojca Kucler Dolinar  
Vodja Svetniškega kluba N.Si