



11

ŽUPAN

Številka: 351-1-0022/2007-396

Datum: 12.09.2012

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

ZADEVA: Brezplačen prenos nepremičnin parc. št. 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/11 in 120/12, vse k.o. Bistrica (pripadajoče zemljišče k večstanovanjskim stavbam v naselju Zelenica)

V skladu z 29. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10), 14. in 21. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10) ter 18. in 81. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01, 79/01), vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

**BREZPLAČEN PRENOS NEPREMIČNIN PARC. ŠT. 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8,
120/9, 120/10, 120/11 IN 120/12, VSE K.O. BISTRICA, NA VSAKOKRATNE LASTNIKE
STAVB NA NASLOVU ZELENICA 4, 6, 8, 10 IN 12**

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 53. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bo kot poročevalec na seji Sveta in delovnih teles sodelovala:

Vodja Urada za urejanje prostora, ga. Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.

PREDLOG SKLEPOV:

Sprejme se sklep, da se nepremičnine:

- parc. št. 120/4 in 120/5, obe k.o. Bistrica, neodplačno preneseta na vsakokratne lastnike stavbe št. 9 k.o. Bistrica, na naslovu Zelenica 4, Tržič,
- parc. št. 120/6 in 120/7, obe k.o. Bistrica, neodplačno preneseta na vsakokratne lastnike stavbe št. 10 k.o. Bistrica, na naslovu Zelenica 6, Tržič,
- parc. št. 120/8 in 120/9, obe k.o. Bistrica, neodplačno preneseta na vsakokratne lastnike stavbe št. 11 k.o. Bistrica, na naslovu Zelenica 8, Tržič,
- parc. št. 120/10 k.o. Bistrica, neodplačno prenese na vsakokratne lastnike stavbe št. 12 k.o. Bistrica, na naslovu Zelenica 10, Tržič,
- parc. št. 120/11 k.o. Bistrica, neodplačno prenese na vsakokratne lastnike stavbe št. 13 k.o. Bistrica, na naslovu Zelenica 12, Tržič,
- parc. št. 120/12 k.o. Bistrica, kot skupno pripadajoče zemljišče, neodplačno prenese na vsakokratne lastnike stavb št. 9, 10, 11, 12 in 13, vse k.o. Bistrica, na naslovih Zelenica 4, 6, 8, 10 in 12, Tržič.

Vse stroške v zvezi s prenosom nepremičnin, kot so na primer stroški sestave pogodb, notarske overitve, vknjižbe v zemljiško knjigo, morebitnega davka na promet nepremičnin, krijejo pridobitelji. Na prenesenih nepremičninah si Občina Tržič pridrži služnostno pravico dostopa, obratovanja, vzdrževanja, gradnje, nadzora in obnove gospodarske javne infrastrukture.



mag. Borut Sajovic
ŽUPAN



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Predmet prenosa so stavbna zemljišča, in sicer:

- parc. št. 120/4 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 1.049 m²,
- parc. št. 120/5 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 69 m²,
- parc. št. 120/6 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 726 m²,
- parc. št. 120/7 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 144 m²,
- parc. št. 120/8 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 552 m²,
- parc. št. 120/9 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 420 m²,
- parc. št. 120/10 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 848 m²,
- parc. št. 120/11 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 716 m²,
- parc. št. 120/12 k.o. Bistrica, dvorišče v izmeri 550 m², dvorišče v izmeri 254 m² in zelenica v izmeri 677 m².

Vse zgoraj navedene nepremičnine v naravi predstavljajo zelenice ob stavbah na naslovu Zelenica 4, 6, 8, 10 in 12, ter dostopne poti k tem stavbam in imajo status pripadajočega zemljišča k stavbi (oz. funkcionalnega zemljišča po stari terminologiji).

Določitev pripadajočega zemljišča k stavbam določa Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur. l. RS, št. 45/08, 59/11; v nadaljevanju: ZVEtL). ZVEtL v 7. členu določa, da je pripadajoče zemljišče k stavbi po tem zakonu last vsakokratnega lastnika stavbe. Če je stavba v etažni lastnini, je pripadajoče zemljišče k stavbi po tem zakonu skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe. V postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po ZVEtL-u sodišče kot pripadajoče zemljišče določi tisti del zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe. Pripadajoče zemljišče sodišče določi tudi na drugih zemljiških parcelah, če so te nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, in če to ne posega v pravice tretjih oseb. Za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe, se šteje zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče. Če pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga določi sodišče, upoštevajoč vse okoliščine primera, pri čemer upošteva zlasti tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobono, preteklo rabo zemljišča in merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži. Zakon določa tudi, da je v postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi poleg predlagatelja udeleženec med drugim tudi občina, na območju katere se nahaja stavba, h kateri se določa pripadajoče zemljišče.

Po določbah ZVEtL-a pripadajoče zemljišče k stavbam sicer določi sodišče, vendar pa zakon hkrati občinam podeljuje pomembno vlogo v postopku določanja pripadajočih zemljišč. Občine morajo zato aktivno pristopiti k reševanju te problematike. To pa še posebej zato, ker so se stanovanjske soseske gradile na podlagi veljavnih prostorskih aktov, ki so jih sprejemale občine in na podlagi teh izdajala tudi gradbena dovoljenja tako za komunalno opremljanje nezazidanih stavbnih zemljišč, kot tudi za gradnjo večstanovanjskih stavb, objektov družbene infrastrukture (šole, vrtci, rekreacijski objekti ipd.) in osnovne oskrbe (trgovine, gostinstvo ipd.). Določitev pripadajočega zemljišča k posamezni stavbi je tako v interesu etažnih lastnikov kot tudi v interesu občine, saj je za normalno rabo nepremičnine osnovni pogoj, da je tako dejansko kot tudi formalno urejeno lastništvo te nepremičnine. Postopki za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi na sodiščih v nepravdnem postopku so dolgotrajni (vlečejo se več let) in po naših podatkih v takem postopku na sodišču v Kranju sploh še ni bila izdana nobena odločba. Zaradi hitrejše rešitve zadeve se je Občina Tržič v primeru stavb na naslovu Zelenica 4, 6, 8, 10 in 12 odločila, da zadeve reši dogovorno, ker ne obstaja spor o velikosti zemljišč, ki pripadajo posamezni večstanovanjski stavbi.



OBČINSKA UPRAVA

V sistemu družbene lastnine so bila stanovanja v družbeni lasti, na katerih ni imel nihče lastninske pravice, obstajala je le razpolagalna pravica s stanovanji in stanovanjska pravica na stanovanju. Sistem družbene lastnine je temeljil na ločitvi stavbe, kot samostojnega predmeta lastninske pravice od zemljišča, ki je postalo družbena lastnina, na njej pa je bivši lastnik pridobil pravico uporabe. Pravico uporabe na funkcionalnem zemljišču se je vpisovalo v zemljiško knjigo. To so morali urediti investitorji stanovanjske gradnje po zaključeni gradnji in prodaji stanovanj, saj so bile te naloge sestavni del kupoprodajnih pogodb in cene stanovanj. Ob dosledni izpeljavi bi tako vsaka stavba morala imeti določeno gradbeno parcelo, ki bi obsegala stavbišče in funkcionalno zemljišče, na tej parceli pa bi imeli nosilci pravic na stavbi pravico uporabe zemljišča v družbeni lastnini. Zapletlo pa se je pri izvedbi, ker za pravno urejanje odnosov z nepremičninami vpis v nepremičninsko evidenco ni bil potreben. V večini primerov se tako pravica uporabe na funkcionalnem zemljišču ni vpisala v zemljiško knjigo. Posledica tega je bila ta, da lastniki stanovanj v postopku lastninjenja nepremičnin na podlagi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti (ZLNDL) niso postali tudi lastniki pripadajočih (funkcionalnih) zemljišč. ZLNDL je namreč v 2. členu določal, da nepremičnine postanejo last fizičnih oseb, ki imajo na nepremičnini pravico uporabe. Pri zgoraj navedenih nepremičninah (pred parcelacijo so bile to parc. št. 21/2, 21/11 in 120/2, vse k.o. Bistrica) pa je bil kot lastnik vse do 16. 4. 2012 vknjižen Stanovanjski sklad pri skupščini Občine Tržič – družbena lastnina. Glede na to, da lastniki stanovanj niso postali tudi lastniki funkcionalnih zemljišč po takrat veljavnih predpisih, za kar del odgovornosti nosi tudi Občina Tržič, ki ni poskrbela za pravilno vknjižbo lastninskih razmerij in pravice uporabe v zemljiško knjigo, se nepremičnine sedaj prenašajo neodplačno. To pa tudi zaradi dejstva, da so sedanji lastniki oziroma njihovi predniki predmetna zemljišča več kot 40 let uporabljali kot funkcionalno zemljišče ter ga ves čas tudi vzdrževali.

Enak zaključek ponuja tudi Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 18/91 s sprem. in dopol.; v nadaljevanju: SZ/91), na podlagi katerega je večina stanovalcev takrat odkupila stanovanja v teh stavbah. SZ/91 je v 9. členu namreč določal, da je funkcionalno zemljišče stanovanjske hiše tisto zemljišče, ki je neposredno namenjeno njeni redni rabi in brez katerega ne more funkcionirati, kot npr.: dostopne poti, dovozi, parkirni prostori, prostori za smetnjake, prostori za igro, počitek in podobno. Skupno funkcionalno zemljišče pa je po SZ/91 funkcionalno zemljišče, kadar služi večim stanovanjskim hišam neposredno ali posredno in ne sodi med dobrine v splošni rabi. Nadalje je SZ/91 v tretjem odstavku 12. člena določal, da so skupni prostori, deli, objekti in naprave v večstanovanjski hiši ter funkcionalno zemljišče v solastnini vseh etažnih lastnikov, pri čemer je solastniški delež vsakega etažnega lastnika sorazmeren vrednosti njegovega stanovanja glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši. Iz te pravne podlage torej izhaja, da so bili lastniki stanovanj dejansko tudi lastniki funkcionalnih (sedaj pripadajočih) zemljišč, vendar pa iz različnih razlogov ni prišlo do ustreznega prepisa lastništva v nepremičninskih evidencah (zemljiška knjiga). Tako tudi ta razlog narekuje, da je potrebno navedene nepremičnine na trenutne etažne lastnike stavb prenesti neodplačno.

Nepremičnine parc. št. 21/2, 21/11 in 120/2, vse k.o. Bistrica, so bile na podlagi izvršljive odločbe Oddelka za finance OBLO Tržič št. 03-2109/2-59 z dne 10. 9. 1959 in odločbe SO Tržič št. 466-31/63-4/9 z dne 25. 9. 1963 so bile odvzete iz posesti in uporabe takratnim lastnikom in se dodelile Stanovanjskemu skladu pri skupščini Občine Tržič v uporabo za zgraditev stanovanjskih blokov, trgovskega lokala in garaž. Nepremičnine, ki se prenašajo, je Občina Tržič oziroma Stanovanjski sklad pri skupščini Občine Tržič pridobil izključno z namenom gradnje stanovanjskih blokov, kar še dodatno potrjuje dejstvo, da gre v tem primeru za pripadajoče zemljišče k predmetnim stavbam.

Občina Tržič je na podlagi zgoraj navedenih dejstev in na podlagi potrjenega predloga določitve funkcionalnega zemljišča, ki so ga posredovali etažni lastniki stavb, dne 12. 9. 2011 naročila



OBČINSKA UPRAVA

parcelacijo predmetnih zemljišč, na podlagi katere so se parc. št. 21/2, 21/11 in 120/2, vse k.o. Bistrica, ukinile in so nastale nove parcele 120/4, 120/5, 120/6, 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/11, 120/12, 120/13, 120/14, 120/15, vse k.o. Bistrica, ki se (razen parc. št. 120/14 in 120/15, obe k.o. Bistrica, na podlagi zgoraj navedenih razlogov neodplačno prenesejo na etažne lastnike stavb na naslovu Zelenica 4, 6, 8, 10, 12. S tem razlogom se navedene nepremičnine uvrstijo na načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2012.

Priloga:

- skica parcel.

Pripravila:

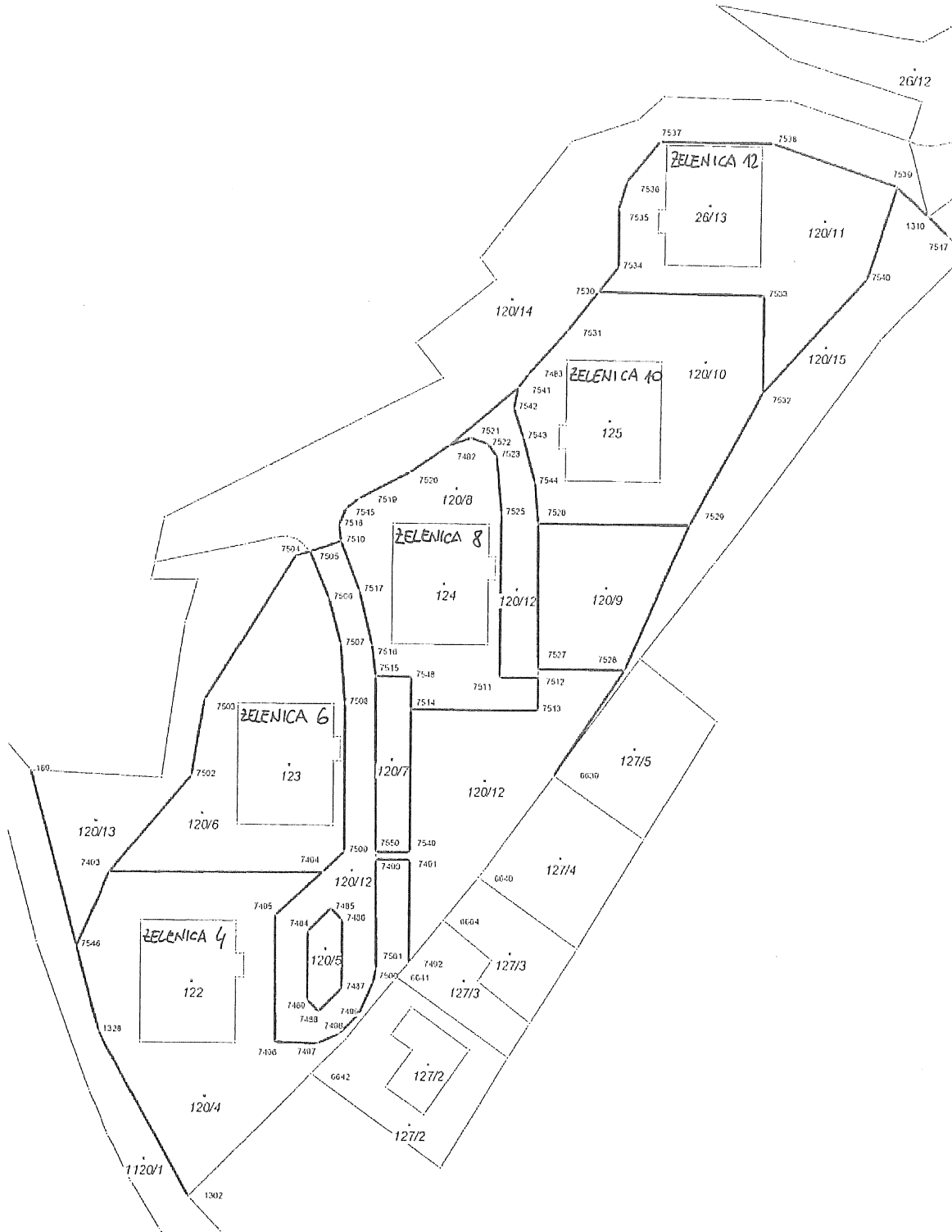
Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.,
vodja Urada za urejanje prostora

Tomaž Ropret, univ. dipl. prav.,
svetovalec III

Drago Zadnikar, spec.,
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE



GRAFIČNI PRIKAZ



Slovenski trg 2, SI-4000 Kranj, Slovenija
telefon: 04 2018 051, telefaks: 04 2018 071, www.gu.gov.si, e-pošta: ogu.gukr@gov.si

