



**Mestna občina Novo mesto**



**Občinska uprava  
Urad za prostor**

Seldlova c. 1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 287, faks: 07 / 39 39 282  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 013-6/2014-4 (1002)  
Datum: 23. 1. 2015

## ZAPISNIK

**1. seje Sveta za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto, ki je bila v sredo, 14. januarja 2015, ob 9. uri v mali sejni sobi Mestne občine Novo mesto na rotovžu, Novo mesto, Glavni trg 7**

Sejo je vodil predsednik Sveta za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto, Primož Skubic.

Svet za določitev funkcionalnih zemljišč v Mestni občini Novo mesto (v nadaljevanju: SDFZ) je na predlog predsednika sprejel naslednji dnevni red:

1. Ugotavljanje prisotnosti in sklepčnosti
2. Obravnava predloga in sprejetje programa dela za mandatno obdobje – določitev prioritet, organizacije in načina dela:
  - Predlog sklepa županu, da se v proračunu MONM določi znesek za nastale stroške, za reševanje problematike določitve funkcionalnih zemljišč v MONM
  - Določitev organa oz predstavnika znotraj MONM
  - Postopek izvedbe načrta za izvajanje rešitev tovrstne problematike
  - Predlog sklepa županu glede porušitve » črnih gradenj« (garaže) v MONM
3. Ureditev parkirnih mest v MONM
4. Vzorčni projekt: Mestne njive
5. Razno

### **Ad.1. Ugotavljanje prisotnosti:**

Prisotni: Primož Skubic, Gregor Klemenčič (Komunala in občinski svetnik), Izidor Jerala (Urad za prostor) in Stanislava Bjelajac (Urad za premoženjske zadeve in kmetijstvo).

Odsotni: 0

**Seja je sklepčna.**

## **Ad.2 Obravnava predloga in sprejetje programa dela za mandatno obdobje – določitev prioritete, organizacije in načina dela;**

1. Predsednik SDFZ Primož Skubic, predstavi svoj okvirni predlog programa in organizacije dela SDFZ
- Svet je posvetovalno telo župana s predstavniki etažnih lastnikov in upravnikov o pomembnih vprašanjih v zvezi z določitvijo funkcionalnih zemljišč ( predlog popravka - Izidor Jerala: Tu predlagam vsebinsko spremembo. Svet je posvetovalno telo, ki svetuje županu pri odločitvah, ni pa namenjen da namesto župana vzpostavlja dialog z etažnimi lastniki).
- Naloga sveta je, da spremlja, obravnava, vrednoti ter oblikuje priporočila in predloge županu glede funkcionalnih zemljišč v MONM.
- Svet obravnava tiste pomembne naloge, ki jih svetu v obravnavo posreduje župan, lahko obravnava tudi naloge na podlagi lastne pobude.

### **2. Prioritete;**

- V svetu ugotavljamo, da v večini starejših novomeških sosesk funkcionalna zemljišča še niso lastniško urejena, zato se je treba določanja lotiti celovito po funkcionalno zaokroženih območjih sosesk. Ker v soseskah obstaja tudi več drugih problemov, bo v mnogih primerih določanje funkcionalnih zemljišč potrebno povezati z ukrepi celovite prenove sosesk. V ta namen naj občina prouči možnost oblikovanja proračunske postavke, nosilca in okvirna sredstva, ki bodo namenjena za nastale stroške pri tovrstni izvedbi projektov za prenove sosesk.  
UE Novo mesto je treba zaprositi za informacije o odločbah, s katerimi je obstoječim objektom določala funkcionalno zemljišče oz. gradbeno parcelo.

### **3. Organizacija;**

- **1.faza:** povezovanje z upravniki večstanovanjskih objektov (Terca in Zarja) in ogled posameznih področij ter opis stanja
- **2.faza:** pilotni projekt: Mestne njive in zajem vsakega področja v MONM posamično, **3. faza;**
  - Projektiranje v času družbene lastnine
  - Razdelitev zemljišč
  - Podlaga za parcelacijo
  - Ureditev lastništva na obstoječih garažah, ki stojijo na nepremičninah v lasti MONM in skupnih javnih parkirnih mest (Če je služnost ustanovljena v korist osebe in gre za nepravo stvarno služnost, je omejena na 30 let, v kolikor pa tu govorimo o stavbni pravici, pa se lahko ustanovi za dobo 99 let, če je interes tak )

### **Razprava Ad.2:**

Z vsebino programa se udeleženi strinjajo. Primož Skubic predlaga, da se s prioritetai zaradi začetka priprave proračuna nemudoma obvesti MONM oz. župana.

### **Gregor Klemenčič;**

Predlaga, da občina v okviru svojih aktivnosti poskrbi za umestitev pojma »funkcionalna zemljišča« oz. »gradbena parcela« v zakonodajo na področju prostora in gradnje, kajti trenutno je aktualen le Zakon o vzpostavitvi o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL), ki pa

govori le o pripadajočem zemljišču. Predlaga tudi vzorčni primer določitve funkcionalnih zemljišč, in sicer Mestne njive, kjer mu je stanje najbolj poznano.

#### **Stanislava Bjelajac:**

Predstavi trenutno stanje v MONM in potrjuje, da je reševanje problematike za določitev funkcionalnih zemljišč v MONM nujno potrebno in je še vedno v fazi izvajanja, gre pa za dolgotrajen proces. Pojasni, da je nekaj pogodb o prenosu lastništva na pripadajočih zemljiščih na etažne lastnike že sklenjenih (Drska 46, Kandijska 42- 52 – nasproti nekdanjega DURS-a) in so že izvedene v zemljiški knjigi ali pa so v fazi vpisa. S to prakso se bo nadaljevalo, kjer bo to možno brez izvedbe parcelacij in bodo etažni lastniki za to. V kolikor ne bodo izpolnjeni ti pogoji, pa bo potrebno začeti s sodnimi postopki za določitev pripadajočega zemljišča. Prisotne obvesti, da je tak postopek napovedan za del Ulice Slavka Gruma. Nadalje pove, da so v teku parcelacije na Jerebovi 20 in na Trdinovi 5. V zvezi z garažami pove, da je del garaž zgrajeno legalno z gradbenim dovoljenjem (Mestne njive, morda tudi ob Smrečnikovi ulici – v bližini vrtca) in da se trenutno rešuje lastništvo na garažah na Mestnih njivah, in sicer s tistimi lastniki, ki so znani. S temi lastniki je MONM sklenila pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice za čas, dokler objekt stoji, vendar ne za dalj kot 50 let od sklenitve pogodbe, čeprav Stavnopravni zakonik pravi "dokler objekt stoji". Težava je v tem, da veliko lastnikov ni znanih, saj so se garaže prodajale in niso vezane na lastništvo stanovanj, nekaj lastnikov tudi ne živi v MONM in garaže oddajajo v najem. Reševanje problematike garaž, ki so postavljene nelegalno, bo treba reševati v soglasju z lastniki le-teh, sicer pa bo treba doseči njihovo odstranitev po sodni poti, saj za to ne zadostuje sklep župana ali občinskega sveta, vsekakor pa bo treba v to vključiti tudi etažne lastnike, ki so tudi solastniki pripadajočih zemljišč, na katerih so garaže, in upravnike.

#### **Izidor Jerala:**

- predstavi aktivnosti občinske uprave v zvezi s povezovanjem stavb in pripadajočih zemljišč v funkcionalna zemljišča oz. gradbene parcele (jasni urbanistični pogoji v veljavnih prostorskih aktih, vsebinski nadzor v postopkih pridobivanja gradbenih dovoljenj, pobude občine za spremembo zakonodaje in uvedbo javnih evidenc),
- predstavi problematiko nujne prenove stanovanjskih sosesk (neurejeno lastništvo, pomanjkanje parkirnih površin, neprimerna raba zelenih in javnih površin, neželene spremembe v socialni in starostni strukturi, nevarnost negativnega dožemanja bivalne kakovosti v starejših soseskah ipd),
- predlaga, da se v funkcionalno zaokroženih območjih razmišlja o celostni urbani prenovi, ki vključuje reševanje vseh prepoznanih problemov v enotnem dokumentu. Celostna urbana prenova sosesk bo eden najzahtevnejših projektov občine v naslednjih letih, zato se bo občina z organizacijo in zagotavljanjem sredstev morala prilagoditi.
- pripravljeni projekti, v prvi fazi vsaj vzorčni projekt, lahko pomaga pri iskanju primernih finančnih virov (nepovratna sredstva, javno-zasebna partnerstva, dogovarjanje z etažnimi lastniki)

#### **Primož Skubic:**

- predstavi problematiko nedovoljeno zgrajenih garaž na območju sosesk. Primerno bi bilo, da se občinski svet s primernim sklepom zavzame za rušenje črnih gradenj takšnih garaž v MONM. Ker niso vse zgrajene garaže črne gradnje je potrebna obravnava od primera do primera, se občinskemu svetu poda pobuda za zavzetje stališča na podlagi konkretnih in preverjenih podatkov. Najbolje lahko izboljšajo stanje nedostojnih garaž lastniki zemljišč, zato je treba pospešiti določanje funkcionalnih zemljišč.

### **Ad.3. Ureditev parkirnih mest v MONM:**

- V MONM je v starejših soseskah zelo malo parkirnih mest, saj so bili pri gradnji uporabljeni standardi iz časa gradnje, ko je bila stopnja motorizacije bistveno nižja. Med ukrepi celovite urbane prenove sosesk, ki pomembno vplivajo na iskanje dogovorov z etažnimi lastniki o urejanju funkcionalnih zemljišč, je tudi urejanje dodatnih površin za parkiranje vozil. Proučiti je treba možnost urejanja skupnih javnih in razumno plačljivih parkirišč, zlasti na najbolj kritičnih lokacijah. Funkcionalno zemljišče, kjer bi bilo javno parkirišče bi ostalo v lasti MONM, etažni lastniki oz. uporabniki pa bi za uporabo plačevali najemnino ali pa bi jim zaračunavali služnost za določeno obdobje. Ureditev le teh bi izvajali vzporedno z določitvijo funkcionalnih zemljišč.

### **Ad.4 Vzorčni primer Mestne Njive:**

- V kolikor bodo zagotovljena sredstva iz strani MONM za določitev funk. zemljišč, smo se skupno odločili, da bi za vzorčni primer oz. projekt vzeli problematiko določitev funk. zemljišč na Mestnih Njivah, kjer parkirajo na pločniku glavne dovozne ceste. Nadaljnji projekti bi bili Drska, Kandijska, Jurčičeva, Jakčeva,....

### **SKLEP:**

Na 1. seji Sveta za določitev funkcionalnih zemljišč spoznavamo, da je problematika glede določitev funkcionalnih zemljišč v MONM precej obsežna in od področja do področja različna. Stanislava: Pri reševanju pripadajočih zemljišč gre dejansko za reševanje zasebne lastnine, zato ne vem, koliko je upravičeno, da MO NM zagotavlja ta sredstva, razen v primeru, da bomo ta sredstva tako rekoč založili in potem izterjali od etažnih lastnikov.

Dejstvo je, da mora MONM v tem trenutku poskrbeti za bolj perečo zadevo, to je ureditev lastništva na kategoriziranih cestah, ker se zna zgoditi, da bomo poleg sankcij Ustavnega sodišča (sodbe o razveljavitvi odloka o kategorizaciji občinskih cest, kjer ni urejeno lastništvo in so lastniki vložili tožbe) dobili še kakšno (MONM je prejela tudi dopis Ministrstva za infrastrukturo, da moramo zadeve čim prej rešiti, ker nas k temu zavezuje zakon o cestah). Opozarjam praktično od začetka službovanja na MONM, saj je treba zadevo rešiti sistemsko, ampak je vedno težava v denarju (če je že rezerviran na postavki, ga pa ni na računu in na koncu je realizacija slaba, ko kdo zahteva plačilo zamudnih obresti).

Na 2.seji SDFZ bi obravnavali nedokončane predloge 1.seje glede na odgovor g. župana ter pričeli diskusijo 1. faze organizacije glede na razpoložljiva sredstva.

Predsednik: Primož Skubic, l. r.

