

# XVI.c



## OBČINA RADOVLJICA ŽUPAN

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84  
[www.radovljica.si](http://www.radovljica.si), e-naslov: [obcina.radovljica@radovljica.si](mailto:obcina.radovljica@radovljica.si)

Datum: 11.6.2018

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RADOVLJICA

**Zadeva: SPORAZUMNA DOLOČITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA  
VEČSTANOVANJSKIM OBJEKTOM**

V skladu s 17. in 31. členom Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) ter 87. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) vam pošiljam v obravnavo

### SPORAZUMNA DOLOČITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA VEČSTANOVANJSKIM OBJEKTOM

V skladu z 90. členom poslovnika bo kot poročevalec na seji sodeloval:

- Dominik Skumavec, vodja Referata za gospodarjenje z nepremičninami.

#### **PREDLOG SKLEPOV:**

1. Občinski svet Občine Radovljica dovoli, da se s sporazumom o določitvi pripadajočega zemljišča med etažnimi lastniki vseh delov stavbe 2156-328 in zemljiškoknjižnim lastnikom zemljišča Občino Radovljica, zemljišče s parc. št. 200/10, k.o. 2156-Radovljica, v izmeri 384 m<sup>2</sup>, določi kot splošni skupni del stavbe 2156-328 z naslovom Ulica Staneta Žagarja 39, Radovljica.
2. Občinski svet Občine Radovljica dovoli, da se s sporazumom o določitvi pripadajočega zemljišča med etažnimi lastniki vseh delov stavbe 2156-338 in zemljiškoknjižnim lastnikom zemljišča Občino Radovljica, zemljišče s parc. št. 200/28, k.o. 2156-Radovljica, v izmeri 371 m<sup>2</sup>, določi kot splošni skupni del stavbe 2156-338 z naslovom Ulica Staneta Žagarja 29, Radovljica.
3. Občinski svet Občine Radovljica dovoli, da se s sporazumom o določitvi pripadajočega zemljišča med etažnimi lastniki vseh delov stavbe 2156-339 in zemljiškoknjižnim lastnikom zemljišča Občino Radovljica zemljišče s parc. št. 194/9 k.o. 2156-Radovljica, v izmeri 262 m<sup>2</sup>, določi kot splošni skupni del stavbe 2156-339 z naslovom Ulica Staneta Žagarja 27, Radovljica.
4. Občinski svet Občine Radovljica dovoli, da se s sporazumom o določitvi pripadajočega zemljišča med etažnimi lastniki vseh delov dveh stavb 2155-602 in 2155-604 in zemljiškoknjižnim lastnikom zemljišča Občino Radovljica, zemljišče del parc. št. 481/1 k.o. 2155-Hraše, v izmeri 880 m<sup>2</sup>, določi kot skupni del stavb 2155-602 z naslovom Finžgarjeva ulica 24, Lesce in 2155-604 z naslovom

Finžgarjeva ulica 26, Lesce. 2 m širok zahodni del parc. 481/1 k.o. Hraše ob Finžgarjevi ulici, v izmeri približno 40 m<sup>2</sup>, se pred sklenitvijo sporazuma o določitvi pripadajočega zemljišča, odmeri kot koridor za ureditev pločnika ob javni cesti.

5. Občinski svet Občine Radovljica dovoli, da se s sporazumom o določitvi pripadajočega zemljišča med etažnimi lastniki vseh delov stavbe 2155-606 in zemljiškoknjižnim lastnikom zemljišč Občino Radovljica, zemljišča s parc. št. 480/68, 480/70, 480/84 in 480/85 k.o. 2155-Hraše, v skupni izmeri 430 m<sup>2</sup>, določi kot splošni skupni del stavbe 2155-606 z naslovom Finžgarjeva ulica 20, Lesce.
6. Občinski svet Občine Radovljica dovoli, da se s sporazumom o določitvi pripadajočega zemljišča med etažnimi lastniki vseh delov stavbe 2155-607 in zemljiškoknjižnim lastnikom zemljišča Občino Radovljica, zemljišča s parc. št. 480/72, 480/76 in 480/82 k.o. 2155-Hraše, v skupni izmeri 412 m<sup>2</sup>, določi kot splošni skupni del stavbe 2155-607 z naslovom Finžgarjeva ulica 18, Lesce.
7. Stroške v zvezi z ureditvijo lastninskih pravic v zemljiški knjigi nosijo pridobitelji na splošnih skupnih delih stavb.



Ciril Globočnik l.r.  
ŽUPAN



**OBČINA RADOVLJICA  
OBČINSKA UPRAVA**

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84  
[www.radovljica.si](http://www.radovljica.si), e-naslov: [obcina.radovljica@radovljica.si](mailto:obcina.radovljica@radovljica.si)

Datum: 11.6.2018

**O B R A Z L O Ž I T E V**

**SPORAZUMNA DOLOČITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA  
VEČSTANOVANJSKIM OBJEKTOM**

**1. Zakonska podlaga**

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13)
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL-1, Uradni list RS, št. 1841/17 )

**2. Obrazložitev**

Občina Radovljica je zemljiškoknjižna lastnica zemljišč, ki so v bistvu gradbene parcele večstanovanjskih objektov. Ta zemljišča so namenjena uporabnikom teh objektov in so nujna za redno rabo objektov v naravi pa predstavljajo dovoze, površine za parkiranje, dvorišča, vrtove.... Urejanje lastništva stanovanj v teh objektih pripadajočih skupnih površin ni uredilo, med drugim tudi zaradi takrat še ne razvitega instrumenta etažne lastnine.

Ureditev pripadajočih zemljišč je potrebno, saj neurejenost povzroča težave pri določanju odgovornosti za vzdrževanje teh površin ali pa pravno formalne zaplete pri upravljanju teh površin, dajanju soglasij za posege na teh zemljiščih itd. V mnogih primerih gradbene parcele niso oblikovane k posameznim stavbam ampak so skupne skupinam več stavb ali pa celo niso oblikovane. V teh primerih je določevanje pripadajočih zemljišč dokaj zahtevna naloga.

V primerih za katere predlagamo sklepe o sporazumni določitvi pripadajočega zemljišča so bila ta zemljišča določena in odmerjena kot samostojne parcele, zato jih lahko obravnavamo kot skupne dele posameznih stavb ali kot skupni del dveh stavb. Izjema je četrti sklep (Finžgarjeva 24 in 26) pri katerem je potrebno od samostojne parcele odmeriti koridor širine 2 m ob cesti za katerega je smiselno, da v bodoče postane javno dobro – občinska cesta. Na tem koridorju bo možno zgraditi pločnik in kolesarski pas. V primeru sklepa 5 (Finžgarjeva 20), je bilo to že izvedeno. Odmera sicer na dan priprave še ni bila pravnomočna, kljub temu pa smo uporabili že nove parcelne številke, ki so na Geodetski upravi že rezervirane.

Ureditev lastništva v zemljiški knjigi je sicer naloga lastnikov stanovanj oziroma po njihovem pooblastilu upravnikov posameznih stavb, Občina kot zemljiškoknjižni lastnik pa je pri tem pripravljena in zelo zainteresirana konstruktivno sodelovati. S predlaganimi sklepi Občinski svet daje pooblastilo občinski upravi in županu, da kot zemljiškoknjižni lastnik sklene sporazume z etažnimi lastniki o določitvi pripadajočih zemljišč.

Ureditev pripadajočih zemljišč kot splošnih skupnih delov stavb je sicer možna na dva načina:

- a) Z vložitvijo zahteve za določitev pripadajočega zemljišča na sodišče po ZVEtL. V tem primeru ni potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov stanovanj. Postopek je dolgotrajen in lahko traja do nekaj let, poleg tega je povezan z določenimi stroški. Občina

Radovljica v vseh postopkih aktivno sodeluje, ne glede na to ali ga sproži sama ali kdo drug. Zahtevo po ZVetL lahko vložijo katerikoli lastnik enote v stavbi, lahko pa tudi zemljiškoknjižni lastnik zemljišča, torej občina.

- b) Izvensodno s sporazumom o določitvi pripadajočega zemljišča k posamezni stavbi oz. stavbam. V tem primeru je potreben 100% konsenz vseh lastnikov stanovanj v stavbi oz. stavbah. V praksi je to primerno le za stavbe z malo enotami, saj je običajno nemogoče pridobiti vse podpise v razumnem času. Poleg tega lahko te sporazume dodatno zapletejo zemljišča, ki so dejansko v skupni rabi več stavb, v tem primeru mora biti zagotovljen 100% konsenz lastnikov stanovanj v vseh udeleženih stavbah. Tudi v tem primeru je občina zainteresirana sodelovati v postopkih v kolikor seveda lahko upravniki zagotovijo 100% konsenz lastnikov. Dodatna velika težava pri sporazumnem določanju pripadajočih zemljišč so tudi morebitna nesoglasja in različni pogledi med različnimi lastniki o velikosti in obliki parcel, ki naj bi stavbam pripadale

Predlagani sklepi so namenjeni reševanju po varianti b. V kolikor za posamezni objekt ne bo 100% soglasja glede predlaganega obsega pripadajočega zemljišča, bomo lastnikom oziroma upravnikom stavb predlagali ureditev preko postopka po ZVetL-1, ki ga lahko vsak lastnik sproži na Okrajnem sodišču v Radovljici. V tem postopku pripadajoče zemljišče določi sodišče na osnovi izvedeniškega poročila in gradbene dokumentacije ter pravnih listin.

Zemljišča, ki so predmet sklepov ležijo izven koridorjev javnih cest in drugih javnih površin. Predlagana ureditev je v interesu Občine Radovljica, saj je občina v tem trenutku kot zemljiškoknjižna lastnica dolžna plačevati predpisane dajatve (v primeru uvedbe npr. davka na nepremičnine) in skrbeti za nepremičnine, čeprav te dejansko niso v njeni posesti.

Shematični prikaz pripadajočih zemljišč iz predlaganih sklepov:



1. Ulica Staneta Žagarja 39



2. Ulica Staneta Žagarja 29



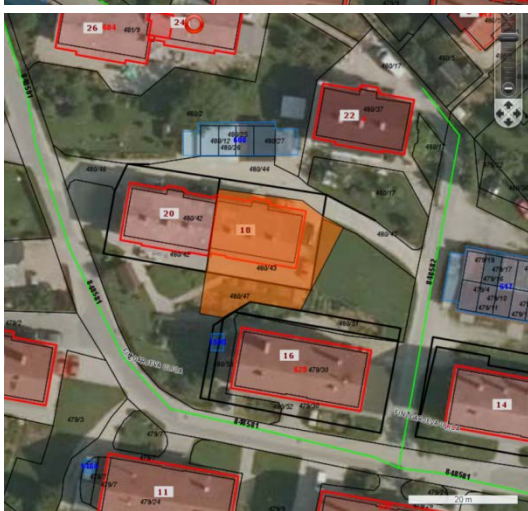
3. Ulica Staneta Žagarja 27



4. Finžgarjeva ulica 24-26



5. Finžgarjeva ulica 20



5. Finžgarjeva ulica 18

### 3. Finančne posledice:

Realizacija sklepov nima neposrednih finančnih posledic. Finančno korist oziroma prihranke občine na račun večje pravne urejenosti lahko pričakujemo postopno na daljši rok.

Pripravil:

Dominik Skumavec, univ.dipl.geod.

Višji svetovalec



**Alenka Langus l.r.**  
Direktorica občinske uprave