



## 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: 17.9.2019

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RADOVLJICA

**Zadeva: SPORAZUMNA DOLOČITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA  
VEČSTANOVANJSKEMU OBJEKTU**

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

|   |
|---|
| <p align="center"><b>SPORAZUMNO DOLOČITEV PRIPADAJOČEGA ZEMLJIŠČA<br/>VEČSTANOVANJSKEMU OBJEKTU</b></p> |
|---|

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 po ureditvi služnosti za že vgrajene komunalne vode, s sporazumom o določitvi pripadajočega zemljišča, med etažnimi lastniki vseh delov stavbe 2155-646 in zemljiškoknjžnim lastnikom zemljišča Občino Radovljica, zemljišča s parc. št. 471/2, k.o. 2155-Hraše, v izmeri 258 m<sup>2</sup>, parc. št. 471/12, k.o. 2155-Hraše, v izmeri 218 m<sup>2</sup> in parc. št. 471/11, k.o. 2155-Hraše, v izmeri 270 m<sup>2</sup>, določijo kot splošni skupni deli stavbe 2155-646 z naslovom Koroška ulica 2, 4248 Lesce.
2. Stroške v zvezi z ureditvijo lastninske pravice v zemljiški knjigi nosijo pridobitelji lastninske pravice na splošnih skupnih delih stavbe.



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: 17.9.2019

**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)

**2. Obrazložitev**

Občina Radovljica je zemljiškoknjižna lastnica zemljišč, ki predstavljajo gradbene parcele večstanovanjskih objektov. Ta zemljišča so bila že ob sami gradnji stavb namenjena tem stavbam in so nujna za redno rabo objektov, v naravi pa predstavljajo dovoze, površine za parkiranje, dvorišča, vrtove in podobno. Ureditev pripadajočih zemljišč je potrebna, 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.

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 predlaganim sklepom občinski svet daje pooblastilo občinski upravi in županu, da sklene sporazum z etažnimi lastniki o določitvi pripadajočega zemljišča po spodaj opisanem načinu b.

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 Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL-1). V tem primeru ni doseženega soglasja vseh etažnih lastnikov stanovanj in lastnika zemljišča glede obsega pripadajočega zemljišča k stavbi. Postopek je dolgotrajen in lahko traja tudi 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-1 lahko vloži katerikoli lastnik enote v stavbi, lahko pa tudi zemljiškoknjižni lastnik zemljišča;
- b) izvensodno s sklenitvijo sporazuma o določitvi pripadajočega zemljišča k posamezni stavbi oz. več stavbam. V tem primeru je potreben 100% konsenz vseh lastnikov delov stavb v stavbi. V praksi je to primerno le za stavbe z malo enotami. 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 udeleženihih 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.

Zemljišča, ki so predmet sklepa, ležijo izven koridorja javne ceste 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. Občina Radovljica bo pred podpisom sporazuma o določitvi pripadajočega zemljišča z upravljavci že vgrajenih komunalnih vodov na zemljišču (NN elektro vod in zemeljski plin) sklenila služnostne pogodbe in služnosti vzdrževanja in upravljanja že zgrajenih komunalnih vodov na zemljišču vpisala v zemljiško knjigo.

Obstoječe zemljiške parcele so ob pripravi sporazuma na grobo sovpadale z dejanskim obsegom pripadajočega zemljišča, razen na skrajnem severovzhodnem vogalu, kjer javna površina - Tovarniška ulica ni bila ustrezno odmerjena. Na predlog strokovnih služb občinske uprave je bila izvedena geodetska izravnava, s katero je bila korigirana posestna meja bodočega pripadajočega zemljišča stavbe 2155 646 z zemljiščem javne ceste parc.št. 471/14 k.o. Hraše po dejanski uporabi (odločba GURS 02112-988/2019-2, z dne 18.9.2019). V tem postopku je parcela javne ceste parc. št. 471/14 k.o. Hraše na račun predlaganega pripadajočega zemljišča pridobila 18 m<sup>2</sup>. Tako urejena meja odraža tudi dejansko posestno mejo javnih površin na terenu in zagotavlja ustrezno zemljiško knjižno in prometno urejenost tega dela Lesca.

Prikaz pripadajočega zemljišča iz predlaganega sklepa:



Koroška ulica 2, Lesce (stavba 2155-646) skupaj s pripadajočim zemljiščem

### 3. Finančne posledice:

Realizacija sklepa nima neposrednih finančnih posledic. Finančno korist oziroma prihranke občine na račun ustrezne pravne urejenosti lahko pričakujemo na daljši rok.

Pripravil:  
Dominik Skumavec, univ.dipl.geod.,  
višji svetovalec



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