

ODŠKODNINA ZA RAZLAŠČENO NEPREMIČNINO PO ZAKONU O RAZLASTITVI IN PRISILNEM PRENOSU PRAVICE UPORABE

KAJ SE ŠTEJE ZA STAVBNO ZEMLJIŠČE?

Odškodnino za razlaščeno zemljišče se določi posebej za stavbno in posebej za kmetijsko zemljišče. Za stavbno zemljišče se po zakonu o razlastitvi in o prisilnem prenosu uporabe šteje:

- zemljišče, ki je komunalno opremljeno (če so na njem dovodne poti, ki so priključene na cestno omrežje in je na njem urejena preskrba s pitno vodo ter električno energijo) ter je po veljavnem urbanističnem in zazidalnem načrtu namenjeno za graditev;
- zemljišče, za katero je pristojni urbanistični organ izdal lokacijsko dovoljenje;
- zemljišče, na katerem je stavba in
- zemljišče, ki je potrebno za redno uporabo stavbe.

Vsa druga zemljišča po tem zakonu se štejejo za kmetijska zemljišča.

KAKO SE DOLOČI ODŠKODNINO?

Odškodnino za razlaščeno stavbno zemljišče se določi po dohodku od stavbnega zemljišča, ki bi ga prejšnji lastnik pridobil, če bi na stavbnem zemljišču v površini 500 kv. metrov sezidal družinsko stanovanjsko hišo v uporabi tlorisni površini 150 kv. metrov po povprečni gradbeni ceni v razlastitvenem območju ob času razlastitve, zmanjšani za poprečne stroške komunalnega urejanja zemljišča.

Kot osnovo za izračun dohodka se jemlje enoletno stanarino za stanovanjsko hišo, določeno z veljavnimi predpisi in preračunano na kvadratni meter površine (500 kv. metrov). Tako izračunan dohodek za kv. meter se preračuna na dejansko površino razlaščenega zemljišča.

Poprečno gradbeno ceno in poprečne stroške komunalnega urejanja zemljišča ugotavlja vsako leto za svoje območje občinska skupščina z odlokom.

Odškodnino za razlaščeno kmetijsko zemljišče se določi po tržni ceni kmetijskega zemljišča, ki se oblikuje na območju kraja oziroma naselja, v katerem je kmetijsko zemljišče, ali na sosednem območju.

Tržna cena za kmetijsko zemljišče in razlaščeno stavbno zemljišče je odraz okoliščine, da je zemljišče v naselju ali na turističnem območju ali pa v bližini naselja, prometnih zvez, umetnih jezer, prekopov, melioracijskih in drugih objektov. V odškodnino se razlaščenemu lastniku prizna tudi vrednost vloženi neamortizirani investicij, pomembnosti za trajno ohranitev ali izboljšavo zemljišča.

Odškodnino za stanovanjsko hišo ali stanovanje se določi po 3. členu zakona o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnici (Ur. list SRS, št. 20/71) tako, da se namesto prometne vrednosti zemljišča upošteva vrednost zemljišča, kot smo to navedli zgoraj. Če je razlaščena stanovanjska hiša ali stanovanje kot posamezni del stavbe, mora razlastitveni upravičenec, preden stavbo proda ali jo uporabi za druge namene, zagotoviti prejšnjemu lastniku in drugim imetnikom stanovanjske pravice v isti hiši ali stanovanju drugo ustrežno stanovanje, razen če se prizadeva drugače sporazumevati. Prejšnji lastnik nima pravice do odškodnine za tisto, kar je vložil v nepremičnino po dnevu, ko je bil obveščen, da je vložil predlog za razlastitev.

Če gre za razlastitev hiše ali posameznega dela stavbe, zgrajene brez predpisane dovoljenja pristojnega organa, prejšnji lastnik nima pravice do odškodnine za tako nepremič-

nino, pa stavbo podre in odpelje gradivo v roku, ki mu ga določi pristojni organ.

POSTOPEK ZA DOLOČITEV ODŠKODNINE JE HITER

Prejšnji lastnik razlaščenega zemljišča ima pravico pospraviti z zemljišča posevke in plodove. Če prejšnji lastnik ni mogel pospraviti posevkov in plodov zato, ker je bilo razlastitvenemu upravičencu dovoljeno, da začne z deli na razlaščenem zemljišču, še preden so bili pospravljani posevki in plodovi, ima prejšnji lastnik pravico odškodnine za posevke oziroma plodove.

Če se ustanovi služnost, je odškodnina enaka znesku, za kolikor se je zmanjšala vrednost nepremičnine, kar se ugotovi po postopku za določitev odškodnine, kot smo zgoraj navedli.

Odškodnina za začasno uporabo zemljišča ali začasno omejevanje pravice uporabe na zemljišču v družbeni lastnici se določi v višini in na način, kot če se vzame zemljišče v zakup. Če gre za začasno uporabo na tem zemljišču, se da odškodnina za dejansko škodo vselej, druga odškodnina pa samo, če bi bilo treba po določbah tega zakona dati odškodnino za prenos uporabe zemljišča ali kake druge pravice.

Odškodnina za prisilni prenos pravice uporabe zemljišča po tem zakonu mora znašati toliko, da si prejšnji imetnik pravice uporabe oziroma druge pravice lahko zagotovi podobne možnosti za dejavnost, za katero je bila namenjena prenesena nepremičnina.

Če zavzame razlastitve nepremičnin takšen obseg, da se mora zaradi tega izseliti večji del prebivalstva iz kraja, v katerem so nepremičnine, lahko občinska skupščina z odlokom predpiše posebne oblike in pogoje za odškodnino.

Postopek za določitev odškodnine je hiter, zato mora premoženjsko-pravni organ takoj po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi razpisati in opraviti ustno obravnavo za sporazumno določitev odškodnine za razlaščeno nepremičnino ter pozvati obe stranki, da dasta pisni ponudbi za določitev odškodnine. Premoženjsko-pravni organ si lahko tudi sam preskrbi podatke, potrebne za odmero odškodnine.

Premoženjsko-pravni organ občine si mora prizadevati, da se stranki sporazumeta o odškodnini ter mora opozarjati na njune pravice. Sporazum je sklenjen, ko obe stranki podpišeta zapisnik. V zapisniku, ki ima moč izvršilnega naslova, morajo biti vpisani vsi podatki, potrebni za izpolnitev obveznosti (oblika in višina odškodnine ter rok, v katerem mora razlastitveni upravičenec iz-

polniti svojo odškodninsko obveznost).

Če sporazum o odškodnini ni dosežen v roku 3 mesecev po pravnomočnosti odločbe, pošlje premoženjsko-pravni organ odločbo s spisi brez odlašanja občinskemu sodišču, na območju katerega je razlaščena nepremičnina. Sodišče odmeri odškodnino v nepravdnem postopku. Če premoženjsko-pravni organ po preteku navedenega roka spisov ne pošlje na sodišče, lahko prejšnji lastnik razlaščene nepremičnine zahteva odmero odškodnine naravnost od sodišča.

Stroške postopka za sporazumno določitev odškodnine plača razlastitveni upravičenec.

OBRETI ZA ZAMUDO

Razlastitveni upravičenec mora v 30 dneh po vročitvi pravnomočne odločbe, s katero je bila določena odškodnina, v denarju plačati to odškodnino prejšnjemu lastniku. Če je bila upravičencu izročena nepremičnina še pred pravnomočnostjo odločbe o razlastitvi, mora plačati prejšnjemu lastniku na odškodnino letne obresti, kot veljajo v bankah za hranilne vloge na vpogled od dneva, ko mu je bila izročena nepremičnina do pravnomočnosti odločbe. Če upravičenec ne plača odškodnine v 30 dneh po vročitvi pravnomočne odločbe o odškodnini, mora prejšnjemu lastniku na neizplačano odškodnino plačati 12 % letnih obresti od izteka omenjenega roka do dneva izplačila. V odločbi o odškodnini mora biti določen tudi rok za izpolnitev nedejavnih obveznosti.

Če so zaradi razlastitve ugasile hipoteka, užitek ali kaka druga stvarna pravica, ki je pred razlastitvijo obstajala na razlaščeni nepremičnini, mora razlastitveni upravičenec zanjo založiti odškodninski znesek na poseben račun pri banki. Banka izplača imetnikom stvarne pravice odškodnino na podlagi omenjenega pismenega sporazuma med lastnikom razlaščene nepremičnine in imetnikom stvarne pravice ali na podlagi sodne odločbe.

Vknjižbo lastniške pravice in drugih stvarnih pravic na razlaščeni nepremičnini se sme opraviti le tedaj, če predloži razlastitveni upravičenec sodišču poleg drugih potrebnih listin zapisnik o sporazumu ali odločbo o odškodnini in potrdilo banke, da je izpolnil svoje obveznosti, kar zadeva poravnavo odškodnine za razlaščeno nepremičnino. Vknjižbo lastniške pravice in drugih stvarnih pravic na nepremičnini, ki je bila dana kot odškodnina prejšnjemu lastniku razlaščene nepremičnine, se opravi na podlagi pravnomočnih odločb o razlastitvi in odškodnini.

Z denarno kaznijo do 20.000 dinarjev se kaznuje za gospodarski postopek razlastitvenega upravičenca, ki plača odškodnino lastniku hiše ali posameznega dela stavbe, zgrajene brez predpisane dovoljenja pristojnega organa, odgovorno osebo razlastitvenega upravičenca pa z denarno kaznijo do 5.000 din.

SMETI NA PARKIRIŠČU



Tole divje odlagališče smeti je tik ob Litjski cesti. „Iznajdljivi“ domačini so parkirni prostor spremenili v smetnjak

Gremo se diferenciacijo

(Nadaljevanje s 1. strani)

Ob 16.000 otrokih v občini, ki so v VVZ, jih je samo okoli 70, ki bodo plačevali „polno“ ekonomsko ceno (551 din za dojenčka in 410 za predšolskega otroka). Če bi svet oziroma skupščina sprejela predvideni predlog, bi mesečno primanjkovalo več kot 13 milijonov starih dinarjev; letno bi to pomenilo več kot 160 starih milijonov, ki jih bo moral nekdo plačati.

Svet za prosveto in kulturo je menil, da je takšen predlog nesprejemljiv, ker že naprej obvezuje občinsko skupščino, da poišče dodatna nemajhna sredstva, s katerimi naj v prihodnje krije takšen primanjkljaj. Problem je namreč dosti širši, saj je najbrž podoben položaj v vseh petih ljubljanskih občinah. Po približni oceni bi bilo treba v prihodnjem letu zagotoviti več kot 500 starih milijonov za kritje predvidenega primanjkljaja.

KAKO V PRIHODNJE?

Se to naj povemo, da je treba preiti na diferencirane cene postopno in da zgolj do konca letošnjega leta, četudi vseh pet ljubljanskih občin sprejme takšno lestvico plačevanja, TIS s svojimi sredstvi lahko krije predvideni primanjkljaj. V prihodnje pa bo Temeljna izobraževalna skupnost prispevala manj. „Bogatih“ staršev nimamo. Občinski proračun ni raztegljiva vreča. Kdo bo torej ti-

sti, ki bo dal dodatna sredstva – so se spraševali člani sveta za prosveto in kulturo.

Gotovo je res, da so se VVZ našli v dokaj hudi situaciji. Iskanje potrdil in preverjanje le-teh gotovo ni njihova naloga. Čeprav so nekateri utemeljeno sumili, da so nekatera potrdila prirerjena, da so pri obracunu dohodka upoštevani tudi babice, strici, tete itn., še zmeraj ne moremo pričakovati, da bi s temeljito kontrolo – pa naj bo to davčna uprava ali kod drug – lahko zmanjšali predvideni primanjkljaj. Res pa je tudi, da bo treba zmanjšati že tako in tako očitne razlike med bogatimi in revnimi in da so diferencirane cene zanesljivo pomemben prispevek za to. Spričo tega se je svet odločil, da predlaga vsem ljubljanskim občinam kakor tudi mestu Ljubljana, naj še enkrat pretresejo diferencirane cene. Tako imenovani koordinacijski odbor naj poišče ustreznejšo rešitev, in sicer: kako zagotoviti dodatna sredstva za prihodnje leto ali pa spremembo dosedanjega koncepta o diferenciranih cenah.

KAKO V PRIHODNJE?

Seveda nove odločitve ne velja iskati, tako da bi škodovali tistim kategorijam naših občanov, ki že tako ali tako preračunavajo, ali bi kupili kilogram sladkorja ali liter olja več ali manj.

M. D.

MODELARSKI KROŽEK V DVEH IZMENAH

Tudi v šolskem letu 1972/73 so modelarji na osnovni šoli Polje krepko zastavili svoje delo. Njih število se je v primerjavi z lanskim letom več kot podvojilo in dolgoletni mentor Maks Oblak ne zmore več vsega sam. Tako bo del modelarjev vodil letos tudi Jože Leven, učitelj tehničnega pouka na tej šoli. S skupnimi močmi bosta poslej učitelja in mentorja modelarjem posredovala vse prvne vzgoje, tehničnega pouka in modelarstva.

M. D.

Glosa

Poštenje na tehtnici

Dandanes mnogo govorimo in pišemo o korupciji; drugače rečeno o podkupovanju.

Ta huda nadlega se je pri nas že tako udomačila in dohila take razsežnosti, da smo lahko upravičeno zaskrbljeni.

Naša zaskrbljenost pa v tem trenutku ni naravnana samo na ljudi, ki že po naravi in značaju naginajo k pokvarjenosti in nepoštenosti in bi se prodali ali (pod) kupili za bedne groše, čeprav jih ne kaže zanemarjati, marveč vztrajno, dosledno in vsepovsod preganjati. Z odločno družbeno akcijo jih bomo – in jih moramo – ugnati v kozji rog.

Bolj nas mora skrbeti, da se je – denimo – dala podkupiti ta ali ona uradna oseba, ki je prva poklicana skrbeti za red in zakonitost. Kako težko je človeku, ko v

časniku prebere vest, da so pripravili advokata, sodnika, ki sta osumljena prejemanja podkupnine.

Človeku zapre sapa in ostane brez besed, ko bere, da sta miličnik in carinik skupaj tihotapila čez mejo perilo.

Kaj je gnalo te ljudi, da so se tako hudo pregrešili zoper etične in moralne norme in so kot varuhi zakonitosti slednjo grobo poteptali? Pohlep po denarju, ki je danes mnogim cilj, ne pa sredstvo za življenje? Najbrž jih v tako ravnanje ni privedla socialna stiska!

Kakorkoli že, zlorabili so zaupanje ljudi in družbe. Slaba vest in občutek krivde jih bosta brzkone kot mora spremljala skozi vse življenje. To pa je za človeka najhujša kazen.

FRANCE FAJDIGA

VEČ TOPLE VODE

V bivši ljubljanski Toplarni, ki je delovala v sklopu elektrogospodarstva Maribor, sta se organizirali dve organizaciji združenega dela. Ena od njiju je podjetje za proizvodnjo in prodajo toplotne energije, imenovano Komunalna energetika Ljubljana.

Kateri motivi so bili odločilni za odcepitev od matičnega podjetja, smo vprašali direktorja novega podjetja inž. Milana Štrca.

„Težave, s katerimi se srečuje elektrogospodarstvo v naši republiki, so bolj ali manj znane. Petnajst milijard starih dinarjev nepokrite izgube, problemi, ki so bili povezani z združevanjem elektrogospodarskih podjetij, in drugi, ob tem pa tudi določen dohodek, ki smo ga ustvarjali s toplotno energijo in ga precejšen del prispevali za razvoj elektrogospodarstva, so gotovo pomemben razlog za našo odločitev. Še več. Z dosedanjim načinom ne bi mogli še naprej zado-

voljevati potreb Ljubljane. Poudariti pa moram, da je v energetskega pogledu Ljubljana zelo skromno preskrbljena.

„Kakšne so sedanje toplotne zmogljivosti vašega podjetja?“

„Imamo dva obrata: V Šiški in v Mostah. V vsakem proizvajamo 100 milijonov kilokalorij toplotne energije, praktično to pomeni, da s to energijo lahko pokrivamo 30 tisoč stanovanjskih enot (s povprečno površino 60 kvadratnih metrov). Sem so vključeni tudi poslovni prostori.“

„Nameravate v prihodnje zmogljivosti povečati?“

„Naš kratkoročen razvoj predvideva, da bomo že v nekaj

letih naše zmogljivosti podvojili in bo vsak od obeh obratov proizvajal po 200 milijonov kilokalorij toplote.“

„Toplotna energija se je močno podražila. Je ta vrsta ogrevanja v primerjavi s drugimi kurili (olje, elektrika, klasično ogrevanje) še zmeraj cenejša?“

„Res je. Prav spričo poceni postopka.“

„Kakšni so vaši načrti?“

„Vsaki dve do tri leta se energetske potrebe v mestu podvojijo. Ker smo postali samostojna komunalna organizacija z določenimi sredstvi, ki jih ustvarimo vsako leto, se bomo lahko podredili domala vsem zahtevam in potrebam mesta. Res pa je, da ob tem pričakujemo ne samo razumevanje, ampak tudi pomoč naših porab-

nikov prav pri investiranju toplotnega omrežja. Po urbanističnih programih, ki predvidevajo gradnjo velikih stanovanjskih sosesk, je povsem normalno, da tudi naše podjetje, že v začetku gradnje zgradi toplotni kanal z vsemi priključki. Seveda taka investicija ni poceni, zato bi bilo škoda, če bi toplotni kanal obstojal, soseska pa ne bi bila zgrajena, kar se je že dogajalo.

V kratkem predvidevamo gradnjo toplotnih kanalov za novo demonstracijsko sosesko Štepanjsko naselje in sosesko BS-3 za Bežigradom. Upamo, da bo gradnja potekala po programu, da bomo lahko tudi mi prispevali svoj delež k ceni stanovanjski gradnji, zlasti v Štepanjskem naselju.

M. D.