

Zemljiška politika in urejanje stavbnih zemljišč

UREJANJE in razvoj mesta Ljubljane je precej odvisen od komunalne zemljiške politike, ker brez jasno začrtane in kompleksne zemljiške politike ne more biti smotrnega in discipliniranega izvajanja splošnih in konkretnih urbanističnih dokumentov ter organiziranja stanovanjske graditve.

Pospešena rast mesta Ljubljane je povzročila skoraj enak položaj, kot je bil pred uvedbo nacionalizacije zemljišč, ker družbeni sklad stavbnih zemljišč naglo kopni. Takšno stanje je v letu 1968 narekovalo spremembo zakona o razlastitvi, na osnovi katere bi bila možna kompleksna razlastitev za potrebe stanovanjske in komunalne gradnje ter sprejetje zakona o določitvi stavbnega zemljišča v mestih in naseljih mestnega značaja, ki omogoča nadaljnjo nacionalizacijo zemljišč za omenjene potrebe.

Kompleksna razlastitev je v Ljubljani šele v povojih (Šiška, Bežigrad). Večina občin ni pristopila k razlastitvi večjih zemljiških kompleksov. Vzrok je v finančnih sredstvih, ki jih morajo občine zagotoviti za plačilo odškodnine. Poleg pomanjkanja finančnih sredstev ljubljanske občine tudi niso dovolj zavzete za organizirano akcijo za kompleksno razlastitev. V celotnem načinu pridobivanja stavbnih zemljišč, bodisi po postopku razlastitve, nacionalizacije, bodisi s kupoprodajno pogodbo je glavna ovira v tem, da občine ne pridobe zemljišč pravočasno, temveč šele takrat, ko se začne že gradnja.

Potrebno je omeniti probleme mestne rente, ki nastaja s prekvalifikacijo kmetijskega zemljišča v stavbeno. Mestno rento ne uživa samo zasebni lastnik zemljišča marveč tudi družbeno-pravne osebe, zlasti delovne organizacije, ki imajo pravico uporabe zemljišča v družbeni lastnini. Mnoge delovne organizacije z območja Ljubljane upravljajo z zemljišči, ki so družbena lastnina in jih ne potrebujejo kot proizvodno sredstvo, temveč odstopajo zemljišča drugim delovnim organizacijam kot investitorjem za izredno visoko ceno in si na tak način prisvajajo mestno rento.

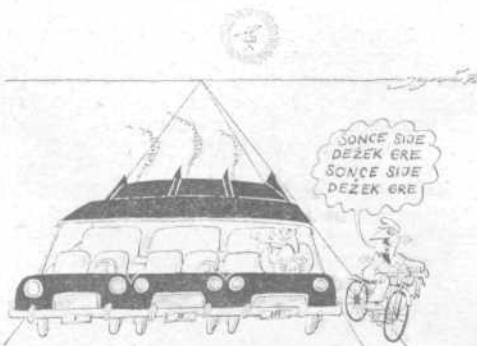
V Ljubljani je zelo veliko organizacij, ki se ukvarjajo s pridobivanjem stavbnih zemljišč. Edino »Soseska« je podjetje, ki je specializirano v ta namen in pokriva občini Bežigrad in Moste-Polje. Ostale organizacije so organizirane v okviru stanovanjskega podjetja (Dom), dalje komunalnega podjetja (Komunalni sklad Vič) in v občini Šiška v okviru podjetja Standard-invest. Pridobivanje stavbnih zemljišč po posameznih občinah v Ljubljani torej ni enotno organizirano temveč ukrepa vsaka občina po svoje. Kriteriji pridobivanja in oddajanja zemljišč in zbiranje sredstev za te namene so po občinah različni in tako ni možnosti za uveljavljanje enotne zemljiške politike, ki bi morala biti odločujoči dejavnik organizirane in programske usmerjene stanovanjske graditve. Posledica je, da so tudi pri organizacijah za pridobivanje in oddajanje stavbnih zemljišč pričeli prevladovati bolj kratkoročni podjetniški interesi teh organizacij, kot pa dolgoročni družbenopolitični cilji organiziranega urbanega razvoja mesta. Mesto in občine so zaradi pomanjkanja lastnih sredstev, s katerimi bi lahko zasnovale dolgoročnejšo politiko na tem področju, sledile tem kratkoročnim ciljem ter verificirale podjetniške predloge teh organizacij kot svoje družbene rešitve.

Razen teh globalnih ugotovitev, ki karakterizirajo neenotno zemljiško politiko in nje-no kratkoročno vsebino pa se organizacije in skladi za pridobivanje in oddajanje stavbnih zemljišč soočajo še z drugimi operativnimi problemi. Eden izmed osnovnih problemov je pravočasna pridobitev zemljišč.

Zakon o razlastitvi (54. člen) določa, da mora upravičenec predložiti predlogu za vknjižbo družbene lastnine tudi potrdilo banke o tem, da je bila prejšnjemu lastniku plačana odškodnina za razlašeno zemljišče. Ker s prejšnjim lastnikom ni bil dosežen sporazum o višini odškodnine, teče zaradi nejasnih meril in zaradi nepopolnih predpisov postopek pred sodiščem, ki je lahko zelo dolgotrajen.

Pridobivanje družbenih stavbnih predvsem perspektivnih zazidljivih zemljišč, ki so v upravi delovnih oziroma drugih organizacij, je kljub ustreznim zakonodaji zelo oteženo. Organizacije nasprotujejo odvzemu posesti ter so postopki zelo dolgotrajni, kar onemogoča racionalno in kompleksno realizacijo programiranih zasnov.

BREZ BESED



Nezadostno je urejen tudi promet z zemljišči družbene lastnine v upravnih delovnih organizacijah. Te so si pridobile zemljišča brezplačno ali po zelo nizki ceni in imajo možnost odtujiti pravico uporabe o visoki odškodnini.

Za izboljšanje stanja pri pridobivanju zemljišč bi bilo potrebno:

- ▲ poskrbeti za rezervni družbeni sklad zemljišč. Ustrezen družbeni sklad zemljišč je eden izmed osnovnih elementov organizirane gradnje oziroma načrtne urbanizacije; zato bi morale organizacije oziroma skladi za urejanje stavbnih zemljišč upoštevati potreben čas za pridobivanje stavbnih zemljišč in zemljiško politiko planirati za daljše časovno obdobje;

- ▲ zemljišča v načelu kupovati v svobodnem (pogodbenem) prometu in sicer kot kmetijska zemljišča. Metode pridobivanja stavbnih zemljišč po postopku razlastitve in nacionalizacije so prisilne mere in bi jih bilo potrebno uveljavljati predvsem tam, kjer pogodbeni način ne uspe oziroma, kjer gre za očitno spekulacijo z zemljišči;

- ▲ pri prometu z zemljišči uveljaviti tudi predpis zapore prometa z zemljišči zlasti pred sprejetjem zazidalnih načrtov;

- ▲ urediti problematiko prodaje stavbnih zemljišč po delovnih organizacijah;

- ▲ urediti odnos v postopkih za pridobivanje stavbnih zemljišč (občina, komunalni skladi, organizacije za urejanje stavbnih zemljišč, upravni organi in javno pravobranilstvo);

- ▲ zastaviti enotno politiko pri pridobivanju stavbnih zemljišč. Različni interesi organizacij za urejanje stavbnih zemljišč povzročajo pri pridobivanju stavbnih zemljišč veliko družbeno škodo. Z ustrežno organiza-

cijo zbiranja sredstev za odkup bi bilo možno stavbna zemljišča odkupovati načrtno in pravočasno. Na ta način bi omogočili organizirano zajemanje zemljiške rente, ki naj postane odločilni instrument družbenopolitičnih skupnosti za realizacijo programske urbanizacije mesta, stanovanjske in komunalne graditve. Organizacije za urejanje stavbnih zemljišč oziroma skladi pa prakticirajo drugače, saj večino sredstev investirajo v pripravo zemljišč ter komunalno opremo namesto v odkup zemljišč.

Nova republiška zakonodaja bo rešila nekatera pravna in sistemska vprašanja tega področja. Glede na to bi se morala Ljubljana odločiti čimprej, kako bo realizirala predvidene novosti, ki jih bo nakazala republiška zakonodaja. Te spremembe bo morala Ljubljana prilagoditi svoji specifični komunalni ureditvi in novim odnosom ter potrebam.

MESEČNA KRONIKA

ZVEZA KOMUNISTOV — Sekretar mestnega komiteja Zveze komunistov Ljubljane Vinco Hafner je organiziral pogovor s poslanci komunisti. Do tega pogovora je prišlo na pobudo mestnega političnega aktiva, ki je že junija predlagal takšen pogovor. Obravnavali so družbenopolitično dejavnost in politično odgovornost poslancev ter njihovo sodelovanje pri obdelavi in uresničevanju ustavnih sprememb. V ta namen je klub poslancev iz Ljubljane pripravil gradivo, ki služi za razpravo.

Deseta seja mestnega komiteja je bila v drugi polovici septembra. Obravnavali so dokument predsedstva ZKJ o zunanji politiki, ki je bil sprejet na junijski seji. Na tej seji je bil navzoč tudi član predsedstva ZKJ Mitja Ribičič.

Septembra je bila skupna seja mestnega komiteja ZKJ in mestne konference mladine Ljubljane, na kateri so obravnavali priprave na tretjo sejo konference ZKJ.

Pod vodstvom sekretarja mestne konference ZKJ je bilo posvetovanje političnega aktiva, na katerem so obravnavali ukrepe za pospešeno in racionalno stanovanjsko gradnjo v mestu. V ta namen je klub poslancev iz Ljubljane pripravil gradivo, ki služi za razpravo.

LJUBLJANSKE OBČINE — Komite občinske konference ZKJ Ljubljana-Center je na zadnji seji obravnaval priprave na analizo uresničevanja ustavnih sprememb v občini, poročilo o zunanji politiki, kakor tudi dokument predsedstva ZKJ v zvezi s tem.

Občinska konferenca socialistične zveze občine Ljubljana-Center namerava izdajati svoj občinski list. Za zdaj so izdelane le teze, po katerih naj bi izdajali lasten list ali pa bi razširili kakšnega izmed občinskih listov ljubljanskih občin tudi na to občino. Ne glede na to, katera izmed teh variant bo sprejeta, lahko zanesljivo napovemo, da bo vsaka družina v tej občini že do konca leta dobila svoj list, ki bo postal živ in pravočasen informator o dogajanjih v občini, mestu in krajevni skupnosti.

ZVEZA MLADINE — Mestna konferenca Zveze mladine Ljubljane je ocenila dosedanje delo mestne konference ZMS v Ljubljani.

MESTNA SKUPŠČINA — V začetku septembra je bila 38. seja mestne skupščine, na kateri so obravnavali informacijo o stanju v stanovanjski graditvi s posebnim poudarkom na problematiki urbanizma, zemljiške politike in urejanja stavbnega zemljišča. Na tej seji so obravnavali tudi poročilo o podražitvi nekaterih komunalnih storitev. Ob koncu septembra je bila 39. seja mestne skupščine, na kateri so znova obravnavali stanovanjsko problematiko. Razprava se je odvijala okoli odloka o ustanovitvi stanovanjskega solidarnostnega sklada mesta oziroma občine in o drugih skladih s tega področja.