

Zapisnik sestanka etažnih lastnikov Železničarske kolonije (ŽK) Prostori Toti DCA, Koloniale, 5. 6. 2017

Moderatorji: Matic, Kaja, Urška, Maja, aktivisti_ke Iniciative mestni zbor

Napovedan dnevni red:

1. Pozdrav
 2. Sklep Okrajnega sodišča
 3. Poziv MOM za izdelavo novega konzervatorskega načrta
 4. Poročilo o ugotovitvah za preprečitev nadaljnjega propadanja kolonije
 5. Poziv sokrajanom
 6. Vprašanja prisotnih
 7. Razno
-

Matic predstavi skupnostni dogovor o načinu komuniciranja na sestanku:

- k besedi se prijavljamo z dvigom roke
- moderator da besedo
- pogovarjamo se spoštljivo
- telefoni na tiho

Povabljenih je bilo precej predstavnikov strokovnih služb, kot je moč razbrati z vabila. A se je na vabilo odzval le predstavnik Zavoda za varstvo kulturne dediščine (ZVKD), Srečko Štajnbaher. Prisoten tudi novinar Večera, Darinko Kores Jacks.

Franc Augustinovič, sklicatelj sestanka, predstavi na kratko namen sestanka, ki je seznanitev z dejstvi, ki so se zgodila v letih aktivnega ukvarjanja s problematiko železničarske kolonije kot kulturnega spomenika. Ves material je na voljo na spletni strani Iniciative mestni zbor in zborov samoorganiziranih četrtnih in krajevnih skupnosti ali pa v papirni obliki pri tajniku MČ Magdalena, Luki Lubiju.

(spletna povezava: <http://www.imz-maribor.org/PROPADANJE-KULTURNEGA-SPOMENIKA-ZELEZNICARSKA-KOLONIJA.html>)

g. Augustinovič na kratko predstavi sklep Okrajnega sodišča v Mariboru, ki je decembra 2015 razsodilo za na primeru stavbe, v kateri tudi sam prebiva, da je celotno pripadajoče zemljišče (funkcionala) v solastništvu vseh etažnih lastnikov v tej stavbi in da je bila parcialna prodaja delov tega skupnega funkcionalnega zemljišča nelegalna. Skupaj z razsodbo je sodišče naložilo etažnim lastnikom spremembo vknjižb v zemljiški knjigi. Tudi ta dokument je objavljen na zgornjem spletnem naslovu.

Franc Augustinovič pove, da je njihova Iniciativa predlagala vzpostavitev komisije, ki bi preučila in oblikovala nov konzervatorski načrt. Vloga bi morala biti posredovana na sejo mestnega sveta MOM, pa svetnik Kancler, s katerim je bilo dogovorjeno, da jo vloži, zbolji in zadeva ni šla naprej. Potem so naprosili takrat podžupanjo Petelinovo, pa se tudi ni premaknilo. Občina je izdala odlok o ureditvenem načrtu, prav tako odlok o spomeniškem varstvu, zato so prav oni tisti, ki lahko uredbe spremenijo, prilagodijo.

Tudi MČ Magdalena se je lani pozanimala na MOM, kako ravnati. V ta namen so dobili natančna pisna navodila, kako postopati po ZVEtLu, da etažni lastniki zahtevajo pravičen zemljiško knjižni vpis. A o tem krajanj niso bili obveščeni.

Franc Augustinovič prebere še kronologijo boja Iniciative, katere zaključne ureditve so:

- Za ŽK še vedno veljata ureditveni načrt in odlok o spomeniškem varstvu.
- Leta 1990 je obnovljena vzorčna hiša, financirana s strani MOM, nato s pomočjo Min. za kulturo še ena hiša po principih varovanja dediščine. Služili bi naj kot vzorec, kako obnoviti večstanovanjske hiše v ŽK.
- Leta 1997 je bila zgrajeno plinsko omrežje, vodna inštalacija, delno asfaltirano cestišče, ena pešpot.
- Denar za obnovo je bil na voljo, ampak je bilo treba spoštovati veljavne odloke in zakonodajo, pa tega

nismo znali uporabiti.

- Ljubljanske železnice, ki so prodajale etažno lastnino približno polovice stanovanjskih enot v ŽK, so to naredile v skladu s predpisi. Pripadajoča zemljišča so bila ustrezno obravnavana kot skupna solastnina vseh etažnih lastnikov. V pogodbi je zapisan tudi člen, ki kupca obvešča, da je njegova lastnina del kulturno-zgodovinskega spomenika in da to za sabo potegne določene odgovornosti.
- TVT Boris Kidrič, prodajalec druge polovice lastnine v ŽK, pa je nezakonito kupcem prodajal pripadajoča zemljišča k stavbi - funkcionalo, katere solastniki so po zakonu tako in tako že bili. Prav tako TVT Boris Kidrič ni izpolnil svoje dolžnosti, da kupce seznani s posebnim statusom ŽK.
- V postopku iskanja pravice je najprej sodelovala odvetniška pisarna Kac, ki je postopke peljala malomarno, zaradi česar so zahtevali denar nazaj. Vprašanje je, če ga bodo kadarkoli videli, so pa zoper odvetnika Kac starejši in mlajši sproženi postopki na sodišču. Odvetniška pisarna Jenčič je nato postopek pripeljala do sklepa Okrajnega sodišča, ki je bil predstavljen pred tem.
- Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča so se že pričele spremembe vpisov v zemljiško knjigo.
- Želja je, da MOM prevzame odgovornost in najde rešitve, ki so v danem stanju ŽK še mogoče.

Razprava:

- G. Augustinovič ima črno gradnjo tudi na podstrešju. Je zdaj legalizirana, ampak me zanima, kako lahko je v tej bajti deveto stanovanje, ko pa po predpisih za zaščiteno področje/nepremičnino to ni možno.
- Kje so pristojne službe danes? Ne vidim smisla, da tukaj sedimo, ko pa njih ni. Nič novega nismo izvedeli, odgovorov ne bomo dobili nobenih.
- To je bila svoj čas družbena lastnina in je napako naredila MOM, ki je te vrtove dala TVT B. Kidrič. Kje na svetu pa obstaja, da nekdo nekaj kupi, vpiše v zemljiško knjigo, potem pa naenkrat ni več lastnik? V Sloveniji se vsake dve leti zakoni spreminjajo, ko smo kupovali, ta ni veljal. Naj pa zdaj denar vrnejo, če je bilo postopanje napačno.
- Zakaj se po 25 letih govori o spomeniku, ko so si vsi življenje po svoje uredili? Npr. po original načrtu bi morali še vedno imeti zunaj WCje. Ali to pomeni, da si bomo morali po novem spet zunaj stranišča postaviti? Pa še to, če Iniciativa tako močno zahteva ureditev po spomeniških napotkih, potem naj najprej začnejo pri sebi, ker tudi pri njih zadeve niso urejene.
- Komenskega ulica 9: dobil sem neke papirje s strani Občine, pa jih ne razumem. Ne vem, kaj želijo z našimi lesenimi garažami.
- Ni res, da se MČ Magdalena ne ukvarja s to zadevo. Se ukvarja, ima tudi delovno skupino. Ampak vsega pač ne more urediti.
- Gospod opozori na napako na vabilu glede lastnine in hkrati čestita Iniciativi za hrabrost. Meni, da je država že od osamosvojitve naprej napačno obravnava lastništvo znotraj kolonije (in drugje tudi). Po njegovem mnenju naj bi občina prodajala lastnino, ki ni bila njena. Problematika naj bi bil širša kot ŽK, saj naj bi država nekdanjo družbeno lastnino neupravičeno (nezakonito?) prekategORIZIRALA v državno. Gospod še omeni, da tudi zaradi te problematike namerava kandidirati za predsednika države, udeleženci pa nato poskus samo-promocije v nadaljevanju ustavijo.
- Gospe ni jasno stanje v njeni hiši. Celoten vrt so ves čas souporabljali vsi, ta vrt je imel eno parcelno številko. Ko so dele zemljišča kupovali, je imel pa vsak del svojo številko. Kako se bo to zdaj uredilo? Spet nazaj na eno parcelno številko ali kako? Ne razume.
- Je kdo tukaj prisoten kdorkoli, ki bi imel odgovore na naša vprašanja?
- Mislím, da moramo trend prilagajati današnjim potrebam ljudi, zato je treba odlok spremeniti (avtomobili, sanitarije, nadstreški, ...). Pristojnih pa danes ni, so nas lepo pustili, da se pokregamo med sabo.
- Zanima me, kako boste, g. Augustinovič, vi rešili vašo razpršeno gradnjo v skladu s sklepom sodišča?
- Zanima me, kaj želijo s parcelo na Komenskega 9? Nekateri so dobili vabila na sodišče, nekateri ne, kdo je podal prijavo na inšpekcijo? Je možno, da je inšpekcija sama prišla?
- Inšpekcija nikoli ne pride sama od sebe, vedno na podlagi prijave. Tako da je prijava zagotovo morala bit izvršena.
- Rekli so, da je šlo za izredni pregled.
- Zanima me, ali Iniciativa zagovarja osnovno velikost garaž na Komenskega 9 -> 9 m² ali 12 m²?
- Ne vem, v čem je problem. Edine pogodbe, ki jih imamo smo dobili od TVTja, najprej za bajte, potem za vrtove. Kaj ima občina s tem ali pa ZVKD? Kaj pa so v 25 letih sploh naredili? So kadarkoli kaj obnovili,

pomagali? Mi imamo vse terase in tudi vse ostalo vpisano, črno na belem, kje je zdaj problem?

- Na MČ se očitno nič ne dela, predsednice nikoli nikjer zraven.
- Ta sestanek ni konstruktiven. Mene bi zanimalo, kako ljudi, ki jih tukaj potrebujemo za odgovore, informacije, napotke, pripeljat sem, med nas. Mislil sem, da bomo lahko dobili odgovore na vprašanja, pa ni nikogar. Kako torej narediti zadevo bolj učinkovito, da se nekam premaknemo?
- Na zborih samoorganiziranih skupnosti, ki jih moderiramo, je izkušnja ta, da če ne pridejo predstavniki k nam, potem je pač treba najti drugo pot do njih oz. je pač treba k njim, če želiš odgovore, če želiš razpravljati. G. Augustinovič je s problematiko ŽK seznanjal ljudi na zborih Samoorganizirane četrtne skupnosti Magdalena, ki se vršijo v KC Pekarna Magdalenske mreže. Ta prostor vam je tudi zdaj na voljo za razpravo o ŽK, če si to želite. Če boste pustili elektronski naslov, boste dobili tudi informacijo o tem, pa se lahko na tem zboru pogovarjate naprej.
- Nadaljevanje po odločbi sodišča je tisto, kar nas zdaj zanima. Gre za sistemske spremembe in te nas bodo zelo bolele. Kako naj to kolonijo preuredimo za 170 let nazaj? Mislím, da drezamo v nekaj, kar nam bo na koncu eksplodiralo v obraz. Saj občina je že zdavnaj dvignila roke od kolonije.
- Sem priseljenka, 4 leta imam tu parcelo. Pozivam vse, da se poenotite, da poenotimo za moderno železničarsko kolonijo, skladno z potrebami današnjega časa. Namen zborov krajanov je, da se poenotimo v tem, kakšno kolonijo si želimo in na tem delamo.

Srečko Štajnbaher, ZVKD:

- Inšpekcija gre na teren vedno na osnovi prijave. Ne poznam primerov, ko bi inšpektorji sami raziskovali. Mi prijavi nismo nobenega.
- Kar se tiče posegov oz. del v koloniji s strani ZVKD pa tako: nobene vloge za načrtovane posege na ZVKD niso dobili s strani kogarkoli izmed lastnikov, da bi tudi ZVKD pristopil pri morebitni obnovi, ipd..
- Financiranje: Razpisov za sredstva za obnovo/sanacijo/vzdrževanje kulturnih spomenikov je zelo malo, letos npr. za obnovo (pa še ta se tiče enega objekta, ne pa področja, kot je ta) za celo Slovenijo 600.000 evrov.
- ZKD vseskozi zagovarjajo oblikovanje novega konservatorskega načrta. V tem času pa je država izdala povsem neživljenjski pravilnik, po katerem je izvedba česarkoli praktično nemogoča, sodeč po izkušnjah. Lažja in izvedljiva pot je sprememba oz. prilagoditev občinskega prostorskega načrta (OPN), ki bi rešil generalne urbanistične zahteve. O podrobnostih, kot je npr. velikost garaž na Komenskega 9 (9 m² ali 12 m²) zdaj ni moč govoriti, vse je stvar skupnega dogovora. Vem, da je tudi znotraj stavb, npr., prihajalo do predrugačenja razporeditve prostorov, kar ni v skladu z odlokom, a se verjetno tudi teh stvari ne bo spreminjalo. Cilj je, da dobi kolonija navzven enoten izgled, da ob sprehodu skozi dobiš občutek, da gre za spomenik, del zgodovine, ki smo se ga namenili ohraniti, seveda upoštevajoč aktualne potrebe in želje in ne tiste izpred 170 let. To, da se okolje razvija skupaj s tokom življenja, je najbrž logično. Včasih so bile garaže dovolj velike za Fičota, danes so avtomobili veliko večji. Kaj je mogoče zdaj narediti, je seveda v veliki meri odvisno tudi od današnjih potreb. Sklep o OPN sprejme mestni svet, občina potem postopke pelje. Si pa ne znam predstavljati, da vi pri oblikovanju predrugačenega načrta ne bi sodelovali. Upam, da boste.
- ZVKD je tudi predlagal sistemsko rešitev za financiranje kulturnih spomenikov – da davek na nepremičnine plačajo vsi (tudi cerkev) in se nabrana sredstva zbirajo v fondu za obnovo.
- ZVKD pričakujemo, da se bo delo na reševanju problematike železničarske kolonije nadaljevalo in upamo, da bo pri tem sodelovalo čim več prebivalcev ŽK. Mi smo na voljo. Priznam pa, da bi bilo lažje, če bi ZVKD in stanovalci komunicirali preko predstavnikov, da ne bi bilo tako velikih skupin. Najboljša rešitev bi za nas bila komunikacija preko upravitelja, če je mogoče. V vsakem primeru pa smo tu za vas.