



Številka: 300-41/2004-23

Datum: 28. november 2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA,
MESTNI SVET, tu

ZADEVA:

Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta MOL

NASLOV:

IZGRADNJA KOMPLEKSA ŠUMI, operativni sklepi za zaščito javnega interesa

GRADIVO PRIPRAVIL IN POROČA:

Miha Jazbinšek, svetnik Zelenih Slovenije v MS MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO (predlog županu, ki določi):

Odbor za urejanje prostora in urbanizem

ZAINTERESIRANA DELOVNA TELES (predlog predsednikom odborov):

- Odbor za finance
- Odbor za gospodarske javne službe in promet
- Odbor za gospodarjenje z nepremičninami
- Odbor za kulturo in raziskovalno dejavnost

PREDLOG SKLEPOV:

- 1.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o aktivni legitimaciji investitorja kompleksa Šumi.
- 2.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o uveljavitvi predkupne pravice MOL na delu zemljišča kompleksa Šumi
- 3.) Varianta v primeru, da sklep št. 2.) ni sprejet:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o podelitvi stavbne pravice na grajenem javnem dobru Slovenske ceste
Varianta v primeru sprejetega sklepa št. 2.):
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o podelitvi stavbne pravice na grajenem javnem dobru Slovenske ceste in malem trgu kompleksa Šumi
- 4.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o garažno-parkirni ureditvi kompleksa Šumi in Kongresnega trga
- 5.) Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o razveljavitvi sklenjene in sklenitvi nove Urbanistične pogodbe za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama

Miha Jazbinšek,
svetnik Zelenih Slovenije v MS MOL

PRILOGE:

- Uvodno pojasnilo
- Odlok o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006)
- Urbanistična pogodba za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (štev.: 350-39/2006-3)

IZGRADNJA KOMPLEKSA ŠUMI, operativni sklepi za zaščito javnega interesa

UVOD

1.

Mestni svet MOL je na 31. seji 26. 6. 2006 sprejel Odlok o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006 – v nadaljevanju: ZN Šumi). Na tej podlagi je Mestni svet MOL sprejel tudi Program opremljanja zemljišč za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (v nadaljevanju: Program opremljanja). Obveznosti investitorjev v javno korist se po četrtem in petem odstavku 41. člena ZN Šumi **urejajo ločeno** s sklenitvijo:

- 1.1. **pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice** na grajenem javnem dobru Slovenske ceste;
- 1.2. **pravnih aktov za ureditev pravnega in zemljiškopravnega statusa** nepremičnin v splošni rabi v postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja;
- 1.3. **urbanistične pogodbe** za objekte, naprave in površine v javno korist, manjkajoča parkirna mesta in opremljanje zemljišča s komunalno in energetske infrastrukturo.

2.

Za primer urbanistične pogodbe z investitorjem stanovanjsko poslovnega kompleksa Šumi so relevantna tudi povezana določila 16. in 41. člena ZN Šumi, da se **»za potrebe objekta« in garažiranje zagotovi:**

- **»minimalno 350 parkirnih mest** v podzemni parkirni hiši v drugi, tretji in četrti kleti objekta«;
- **»manjkajoča parkirna mesta** v podzemni garažni hiši pod Kongresnim trgom« (»obveznosti investitorjev«, »obveznost zagotovitve«);
- **do njene izgradnje** pa »se manjkajoča parkirna mesta zagotovijo v drugih parkirnih hišah mestnega središča s pogodbo« (»obveznosti investitorjev«);
- **»investitor je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev**, dopustiti uporabo uvoza/izvoza iz/v parkirne(o) hiše(o) iz Slovenske ceste kot uvoz/izvoz ... parkirne hiše pod Kongresnim trgom«.

JAVNOPRAVNE LISTINE

1.

22. 10. 2006 sta R.E. INVEST d.o.o., direktor Dušan Habjan, univ. dipl. ing. grad. in Mestna občina Ljubljana, Županja Danica Simšič, sklenila Urbanistično pogodbo za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (v nadaljevanju: Urbanistična pogodba), katere predmet presega določila zakona, posebej pa še določila 41. člena ZN Šumi kot njene obvezne podlage in je **sporna pravnoformalno, vsebinsko, tehnično in finančno v škodo MOL**.

2.

Predmet Urbanistične pogodbe je očitno predimenzioniran z namenom, da se v okviru te pogodbe (in za drugo rabo na osnovi te pogodbe) **prejudicira naslednja dejstva:**

- **R.E.INVEST d.o.o. ne izpolnjuje pogojev za sklenitev Urbanistične pogodbe**, saj še ni uredil svoje aktivne legitimacije investitorja stanovanjsko poslovnega kompleksa Šumi, v peti alineji 1. člena Urbanistične pogodbe pa se celo (skupaj z MOL) neresnično deklarira kot lastnik zemljišča, na katerem bo zgrajen poslovno stanovanjski kompleks Šumi.
- **Prejudicira se vsebina, ki bi morala biti reševana z inštrumenti točke 1.1. in 1.2. tega pojasnila** (»uskladiti obseg javnega dobra z ZN«, »vzpostaviti posebni parceli«, »prenesti dela parcele na investitorja«, »izstaviti vknjižbeno dovoljenje«, sklepati o »(delni) odmeni«, »služnost javne /in zasebne/ rabe«, dolgoročne pogodbe o stroških obratovanja in vzdrževanja), ko pa so na voljo enostavnejše in dolgoročne rešitve (predkupna pravica MOL, javno dobro, etažna lastnina).
- **Prejudicira se »nadomestilo za podelitev stavbne pravice«** v višini 1.260 € / m² gradbene parcele (tačas ko KD Holding d.d. bremeni R.E.INVEST, d.d. na sosednjih parcelah s hipoteko 1.500 € / m², kar pomeni da to zemljišče ceni najmanj v višini 3.000 € / m², torej 2,4 x več kot MOL) in razporeditev brezobrestnega(!) letnega nadomestila na 99 let (tačas ko KD Holding d.d. izčrpava R.E.INVEST, d.d. oz. črpa dobičkanosno mestno rento z 8 %-no obrestno mero).
- **Tudi MOL ne izpolnjuje pogojev za sklenitev Urbanistične pogodbe**, saj ne razpolaga s programskimi kapacitetami novogradnje kompleksa Šumi (številom sedežev kinodvoran, m² neto poslovnih površin, številom sedežev v gostinskih lokalih, bruto trgovskimi površinami in številom stanovanj), niti z odločitvijo o izboru minimalnega ali maksimalnega parkirnega standarda (razlike so tudi do 1:3), niti s projektiranimi

kapacitetami treh parkirnih kleti, niti z izračunom na tej osnovi v objektu manjkajočih parkirnih mest. MOL ne razpolaga niti s prometno ureditvijo za potrebe mirujočega prometa - uvozno/izvozna rampa v javno korist (list št. 13 je »prazen«, kljub navedbi v 16. členu ZN Šumi).

- **Izprevržena je obveznost začasne in trajne zagotovitve 60 manjkajočih parkirnih mest** brez predhodnega izračuna za potrebe objekta Šumi, iz »obveznosti investitorjev« po ZN Šumi je v Urbanistični pogodbi prenešana med obveznosti MOL (tačas, ko bodo izračuni pokazali daleko večjo številko, ki bo na novo obremenjevala okolico objekta v mestnem Centru, ki je že danes »podhranjen« s parkingi za stanovalce in obiskovalce).
- **Predvideva se »sprememba narave služnosti na uvozno-izvozni rampi«** v (bodočo) garažo Kongresni trg v odplačno, kar je v direktnem nasprotju z eksplicitnimi določili ZN Šumi (tudi primer garaže kot »del javne infrastrukture« je prejudiciran).
- **Poizkuša se prejudicirati in izsiliti pravna osnova** ne samo za gradbeno dovoljenje za »ureditve v javno korist«, temveč (neločljivo) gradbeno dovoljenje za cel »objekt v korist investitorja«, v 4. členu (predmet pogodbe) »pravica graditi na zemljiščih v lasti MOL tako za stavbo kot tudi ...«.

3.

Vzporedno ima investitor (brez aktivne legitimacije) nekaj zahtevkov, ki se s strani organov mestne uprave v upravnem postopku **razrešujejo promptno, a sporno**:

- vloga za izdajo **potrdila o predkupni pravici** na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči,
- vloga za dodelitev **stavbne pravice** na zemljišču v lasti MOL isto tam in na Komisiji za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem MOL,
- vloga za **prometne projektne pogoje** na Oddelku za gospodarske javne službe in promet.

4.

Investitor ima pridobljeno tudi brezpredmetno Odločbo št. 61701-47/2004/5 v upravni zadevi **dovolitve arheološkega raziskovanja** s strani Ministra za kulturo, ki je v zimi 2006/2007 ne more realizirati, saj na lokaciji še nista zaključeni dve gradbišči eno čez drugo (za arheološke raziskave in rušitev objektov Šumija), na terenu pa so še ostanki segmenta rimske kloake in splanirani gradbeni odpadki (vključno z gnijočimi ostrešji) ter razmetane arhitekturne ostaline (portal, itd.). Minimalne izkopanine pri Bukvarni pa bodo relevantne šele skupaj z razširitvijo gradbišča proti severu.

PREDLOG

1.

Potem, ko sem pridobil potrebne informacije javnega značaja, sem glede zgornjih javnopravnih listin **dal nekaj pobud na naslove** (odziv, razumljivo, ni bil optimalen):

Županja MOL, Danica Simšič,

Župan MOL, Zoran Jankovič,

Odbor za finance, prof. dr. Metka TEKAVČIČ,

Odbor za gospodarske javne službe in promet, mag. Igor OMERZA,

Odbor za urejanje prostora in urbanizem, dr. Jože ZAGOŽEN,

Odbor za gospodarjenje z nepremičninami, Franci SLAK,

Nadzorni odbor MOL, Ivan OVEN,

Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana;

Inšpektorat za kulturo in medije, Metelkova ulica 4, 1000 Ljubljana;

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana;

2.

V zadevi gre še naprej za nenormalno stanje brez nadzora. Ocenjujem, da mestna uprava deluje bolj kot **advokat investitorja kompleksa Šumi, R.E.Invest, d.o.o.**, kakor kot nosilec zemljiške politike in prakse, da pomaga investitorju, obenem pa ščiti lastniške in urbanistično-zemljiške urejevalske interese MOL posebej v odnosu na vse, kar pomeni Kongresni trg (vključno z garažo pod njim). Na podlagi devete, petnajste in predzadnje alineje 27. člena Statuta MOL ima Mestni svet pristojnost, da »nadzoruje delo župana, podžupana in mestne uprave glede izvrševanja odločitev mestnega sveta«, da »odloča o pridobitvi in odtujitvi premoženja MOL ...« in da »predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem MOL«. **V prid operativnosti, kratkoročnih in dolgoročnih rešitev v interesu investitorja in MOL** se poslužujem pravice po tretjem odstavku 50. člena Poslovnika MS MOL in predlagam gradivo »IZGRADNJA KOMPLEKSA ŠUMI, operativni sklepi za zaščito javnega interesa« za uvrstitev na dnevni red naslednje redne seje Mestnega sveta.



Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 2. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04, 14/05, 111/05-odl. US) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o aktivni legitimaciji investitorja kompleksa Šumi

Do pridobitve lastninske in/ali stavbne pravice se mora R. E. INVEST d.o.o. v upravnih stvareh, poslovanju in pravnem prometu z Mestno upravo MOL in državnimi upravnimi organi kot investitor na parcelah št. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 in 178/7 (del), vse k.o. Gradišče pr. I. izkazovati s pooblastili in/ali dovolili upnikov ter imetnikov stvarnih in drugih pravic na teh parcelah.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

R. E. INVEST, Promet z nepremičninami in investicije, d.o.o. v upravnih stvareh, poslovanju in pravnem prometu z Mestno upravo MOL in državnimi upravnimi organi **ne izkazuje aktivne legitimacije stranke v upravnem postopku in pogodbene stranke** oz. predpisanih upravičenj za investitorja poslovno stanovanjskega kompleksa Šumi, niti kot imetnik stvarnih niti kot imetnik drugih pravic na zemljišču, na katerem bo kompleks zgrajen, oz. na parcelah št. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 in 178/7(del), vse k.o. Gradišče pr. I..

Skladno z 2. členom/tč. 4.1 Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04, 14/05, 111/05-odl. US, v nadaljevanju ZGO-1) je »investitor« **pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev objekta (ta obsega projektiranje, gradnjo in vzdrževanje), ali ki jo sam izvaja.** Prav tako je v točki 6.1. istega člena ZGO-1 opredeljeno dokazilo o pravici graditi, ki je dokazilo o lastninski ali drugi stvarni pravici ali o kateri drugi pravici, na podlagi katere lahko investitor na zemljišču oziroma objektu izvaja gradnjo.

R. E. INVEST, d.o.o., ki v upravnih stvareh (poslovanju in pravnem prometu z Mestno upravo MOL in državnimi upravnimi organi) pa tudi sicer **redno nastopa kot »investitor« kompleksa Šumi**, še ni lastnik pretežnega dela zemljišča. Obe- nem deluje tudi brez pooblastil in/ali dovolil lastnikov zemljišča.

Na manjšem delu, parceli št. 178/7, k.o. Gradišče pr. I. v izmeri 477 m², ki je cestno javno dobro v lasti MOL, pa R. E. INVEST, d.o.o. **ne razpolaga s pogodbo o podelitvi stavbne pravice s strani MOL.** Iz 8. alineje 1. člena urbanistične pogodbe je razvidno, da glede stavbne pravice obstoja le interes, iz prvega odstavka 8. člena pa, da bo v ta namen sklenjena ločena pogodba.

Še več, R. E. INVEST, d.o.o. se neresnično predstavlja kot lastnik zemljišča (glej obojestransko ugotovitev pogodbenih strank, MOL in »investitorja«, v 5. alineji 1. člena urbanistične pogodbe, »da je investitor lastnik zemljišča na katerem bo zgrajen poslovno stanovanjski kompleks Šumi«. **Gre, seveda, za krive izpovedbe**, iz Zemljiške knjige pa je razvidno, da:

- je lastnik parcel št. 6/1 in 6/2, k.o. Gradišče pr. I. **R.E.INVEST d.d. (delniška družba!!)**, za parcelo št. 6/1 voden v dveh ločenih deležih (kar daje slutiti nedokončanje določenih predpisanih postopkov);
- je lastnik parcele št. 6/3 iste k.o. **IZTR Inženiring in projektiranje d.o.o.**, saj se je rok opravičbe predznambe R.E.INVEST d.o.o. iztekel z 29. 7. 2006;
- je solastnica parcel št. 6/4 in 6/5 iste k.o. poleg **R.E.INVEST d.d.(!)** še **Požun Tatjana, Tacenska 14, Ljubljana**, na parceli št. 6/5 iste k.o. pa še **R.P.Razvoj projektov d.o.o.**;
- je za parcele št. 6/1, 6/2, 6/4 in 6/5, vse k.o. Gradišče pr. I., na zemljišču 3.281 m² v lasti R.E.INVEST d.d.(!), dne 6. 11. 2006 dovoljen vpis skupne hipoteke v višini 1.180.000.000,00 SIT v korist upnika **KD Holding d.d.** (na podlagi pogodbe o ZPN z dne 20. 1. 2005).

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 63. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99 in 126/03) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o uveljavitvi predkupne pravice MOL na delu zemljišča kompleksa Šumi

Mestni svet MOL nalaga Mestni upravi, Oddelku za gospodarjenje z zemljišči, da uveljavi predkupno pravico MOL:

- na delih parcel št. 6/1 in 6/2 (v skupni izmeri cca 53 m²), oba k.o. Gradišče pr. I, ki bosta pripojena k grajenemu javnemu dobru Slovenske ceste,
- na delu parcele št. 6/3 (v izmeri cca 43 m²), ista k.o., ki je v naravi deloma atrij Bukvarne in deloma peščeva ploščad in bo pripojen grajenemu javnemu dobru Kongresnega trga,
- ter drugem delu iste parcele (št. 6/3 v izmeri cca 353 m²), ki je namenjen malemu trgu in bo pripojen grajenemu javnemu dobru Kongresnega trga, ali pa se bo zanj ustanovilo novo grajeno javno dobro.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

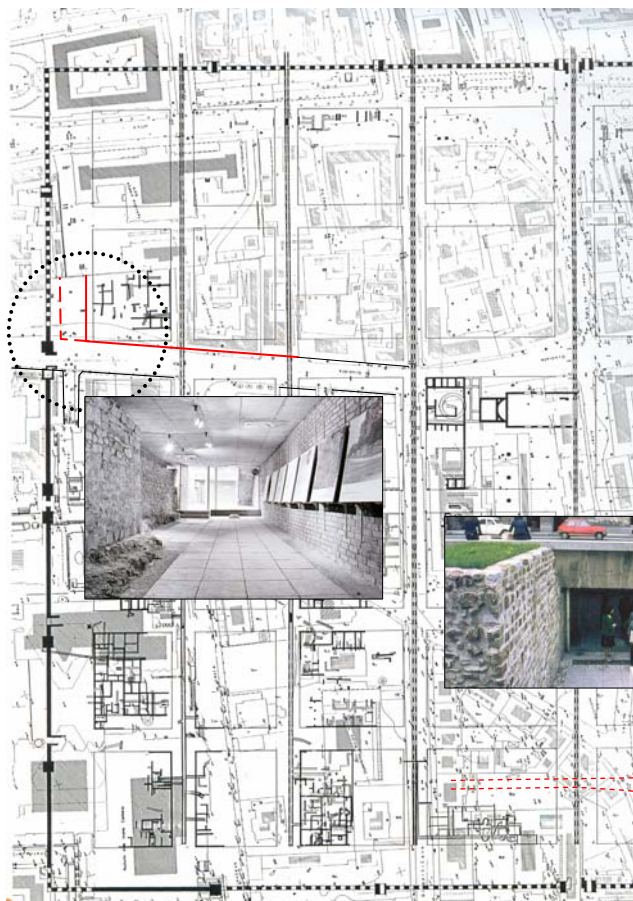
V Registru nepremične kulturne dediščine sta kot naselbinska kulturna dediščina evidentirana Enota št. 328, Ljubljana - mestno jedro in Enota št. 368, Ljubljana - Kongresni trg, na območju namenjenem graditvi poslovno stanovanjskega kompleksa Šumi pa velja Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni list RS, št. 46/90), s čemer je utemeljen interes MOL za uveljavitev predkupne pravice predvsem na zemljiščih namenjenih javni rabi skladno določilom 63. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99 in 126/03).

Iz Zemljiške knjige je razvidno, da ima R.E. INVEST d.o.o., Stegne 21 lastniške zadrege, vključno s solastništvom in hipotekami, na parcelah št. 6/1 in 6/2, k.o. Gradišče pr. I. Zato je smiselno uveljavljanje predkupne pravice (arheološke raziskave še niso končane) tudi na delih teh parcel, ki se bodo pripojili k javnemu dobru Slovenske ceste. S tem **se odpravijo nepotrebne, dolgotrajne in neoperativne zadrege naknadnega pravnega posla**, kakor zelo komplicirano, časovno odmaknjeno in tvegano izhaja iz Urbanistične pogodbe. Dve muhi na en mah, seveda, tudi ne škodijo, temveč koristijo.

Na parceli št. 6/3, k.o. Gradišče pr. I, ki je glede interesa MOL na »malem trgu« ključna, je v ZK izkazano lastništvo IZTR Inženiring in projektiranje d.o.o. (torej bo parcela v pravnem prometu z R.E.INVEST d.o.o.). Po ZN Šumi je ta parcela površina namenjena javni rabi (cca 43 m² + 353 m² = 396 m²), ki bo morala pridobiti status grajenega javnega dobra (v lasti MOL), po ZN Šumi pa je mali trg dejansko »sestavina« Kongresnega trga, saj med pogoji za varstvo kulturne dediščine in v oblikovalskih ter funkcionalnih določilih določa urejanje obeh ploščadi iz »ene roke«, oz. da gre **dejansko za razširjeno ploščad Kongresnega trga**:

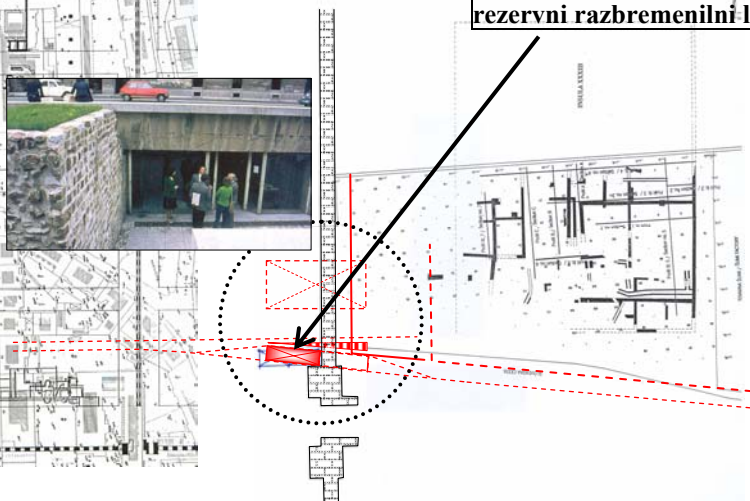
- Ureditev malega trga pred objektom **se mora prilagoditi** načrtovani ureditvi Kongresnega trga (katerega prostorski akt je v izdelavi);
- Tlakovanje malega trga **se mora prilagajati** Plečnikovim načrtom ureditve Kongresnega trga oziroma jih smiselno dopolnjevati;
- Urbana oprema **mora biti oblikovno usklajena** za celotno območje;
- Preko malega trga je treba omogočiti izvedbo **peš povezave** z Vegovo ulico (s Kongresnega);
- **Dostava** za potrebe javnega in poslovnega programa bo potekala na nivoju pritličja z malega trga in iz Vegove ulice;
- Omogočena mora biti **dostopnost** za vse vrste intervencijskih vozil po malem trgu.

3. in 8. novembra 2006 sem dal načelnici Oddelka za gospodarjenje z zemljišči pobudo, da uveljavi predkupno pravico na tem območju. **Za čimhitrejšo in korektno izgradnjo kompleksa Šumi naj pozove investitorja na vložitev vloge za izdajo potrdila** o (ne)uveljavitvi predkupne pravice MOL. Neformalno se je odzvala z neresnico, da je parcela že arheološko raziskana, zamolčala, da je bila (nepopolna) vloga že vložena, da je zadrževala vlogo in kakšna je usoda vloge. Familarno razlagala, da arheoloških raziskav ni potrebno opraviti, tačas ko je bila izdana odločba. Ni znano, ali bo »investitor« vlogo ponovil, ali pa bo vprašanje potrdila o (ne)uveljavitvi predkupne pravice uveljavljal kot konzumirano. Na potencialno sporni pravni promet je treba opozoriti notarje.

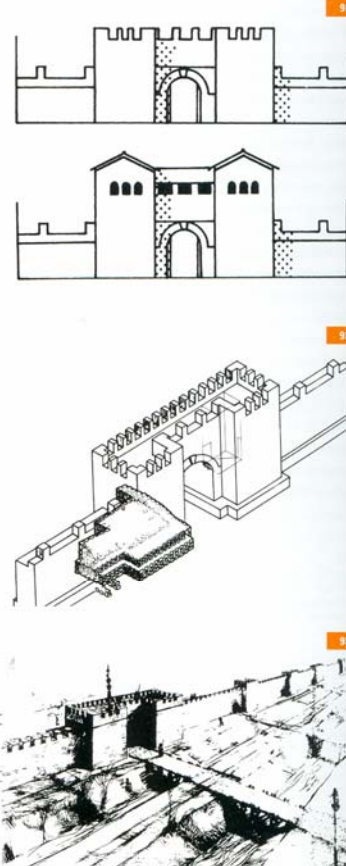
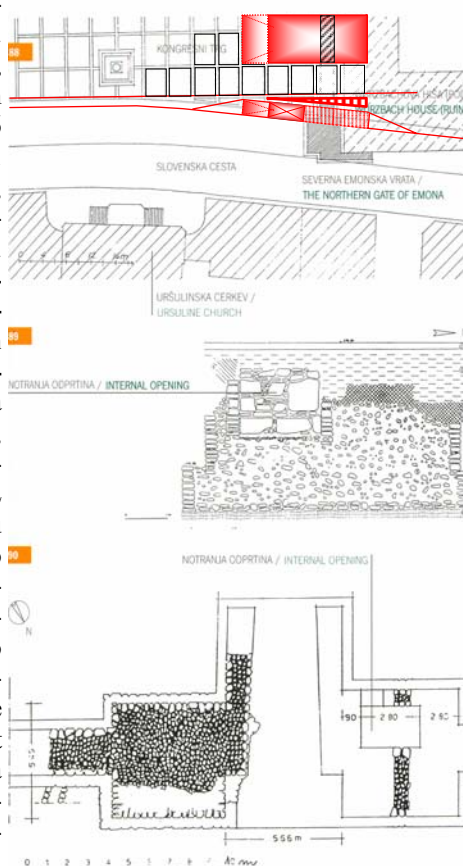


Neprofesionalnost in javno ter v upravnem postopku večkrat izkazana samosvojest investitorja je razlog, da je treba vzpostaviti lastninsko upravičenje MOL na parceli 6/3 tudi **zaradi zagotovil »za navezavo predvidene parkirne hiše pod Kongresnim trgom preko rampe v objektu 'Šumi'« v 2. kletni etaži**. Kajti, po podatkih iz ZN Šumi in iz znanega nesodelovanja investitorja s pripravljalci predloga Odloka o PUP Kongresni trg, gre za rizično poddimenzionirano podzemno križišče in težko realizacijo dovolj propustne rampe za potrebe obeh garaž (pod Šumijem in pod Kongresni trgom). Zato so tu predkupne pravice in lastninska upravičenja, da se na tej osnovi doseže kvaliteta urejanja prostora, ker je novodobni investitorji ne garantirajo po sebi.

Izven kompleksa Šumi bo verjetno potreben **rezervni razbremenilni lift iz garaže**.



Območje je tudi del večjega arheološkega spomenika, vendar parcela 6/3 k.o. Gradišče I. še ni arheološko raziskana, kar je znano iz strokovne literature in vsakomur očitno na terenu. 27. 10. 2006 je Minister za kulturo izdal Odločbo št. 61701-47/2004/5, iz katere je razvidno, da je parcela 6/3 (del) predmet arheološkega raziskovanja v zimi 2006-2007. **Sicer pa je posebna vrednost te parcele v 1. kletni etaži z vidika južne prezentacije v Bukvarni že prezentiranih Emonskih ostalin (severna vrata, stolp, rimski zid), glede novih ostalin pa tudi v povezavi z določilom ZN Šumi, da se »nepremičninske najdbe prezentirajo na lokaciji v okviru objekta«.** MOL in njeni najvišji uradniki na področju zemljiške politike in prakse se morajo takoj zavzeti, da se v polni meri upoštevata 3. in 4. člen ZVKD: »Kulturna funkcija dediščine pomeni neposredno vključevanje dediščine v prostor in aktivno življenje v njem, ... ter poudarjanje in zagotavljanje pomena, ki ga imajo kot bistvena sestavina sodobnega življenja ... zagotavljanje javne dostopnosti dediščine ... skrb vseh in vsakogar ... ohranjati in varovati v vseh okoliščinah.«



Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 13. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU in 110/02-ZDT-B), Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občine (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03) ter 256. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o podelitvi stavbne pravice na grajenem javnem dobru Slovenske ceste (varianta: in malem trgu kompleksa Šumi)

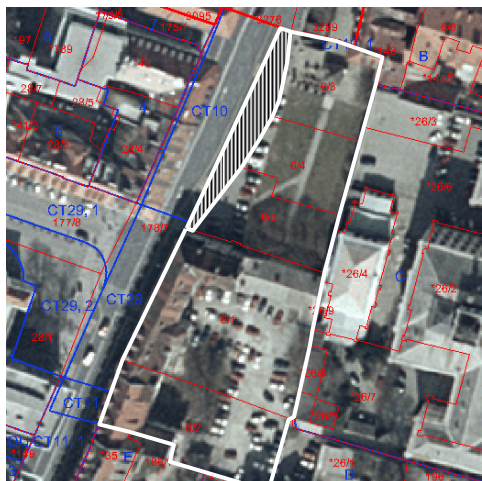
Mestni svet MOL predlaga Županu MOL, da mu predloži hkrati s predlogom Proračuna MOL za leto 2007 tudi PROGRAM PRODAJE stvarnega premoženja MOL za leto 2007, ki bo vseboval tudi vse potrebne elemente in obrazložitve za odsvojitve stvarnega premoženja, ki ga MOL ne potrebuje, in za načrtovanje prejemkov Proračuna MOL za leto 2007:

- iz naslova dodelitve stavbne pravice za del parc. št. 178/7, k.o. Gradišče pr. I, prostorska enota CO 1/27 Šumi, ki je grajeno javno dobro v izmeri cca 477 m²;
- (varianta: in iz naslova dodelitve stavbne pravice za del parc. št. 6/3, k.o. Gradišče pr. I, prostorska enota CO 1/27 Šumi, v izmeri cca 353 m².)

Številka: ...
 Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIČ

OBRAZLOŽITEV:



ZN Šumi je za potrebe stanovanjsko poslovnega dela kompleksa Šumi posegel pod in nad površjem, deloma pa tudi na površju, na grajeno javno dobro Slovenske ceste (odločba OGJSP, zaznamba v ZK) v izmeri cca 477 m² na delu parcele št. 178/7 k.o. Gradišče pr. I. V tretjem odstavku 41. člena ZN Šumi pa je napovedana »pogodba o ustanovitvi stavbne pravice«, ki omogoča gradnjo. V Urbanistični pogodbi je v osmi alineji njenega 1. člena dikcija: »da obstaja interes pogodbenih strank, da zaradi realizacije projekta Šumi investitor pridobi pravico gradnje (stavbno pravico) ...« in v prvem odstavku njenega 8. člena: »Podelitev stavbne pravice je predmet ločene pogodbe«. »Program dodelitve stavbne pravice za del parc. št. 178/7, k.o. Gradišče I, prostorska enota CO 1/27 Šumi« je bil za 21. 11. 2006 predlagan na dnevni red 14. seje Komisije za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem MOL, vendar ni bil obravnavan.

Gre za vprašanje razpolaganja z nepremičnim stvarnim premoženjem MOL po Zakonu o javnih financah. Če določeno premoženje ni vključeno v sprejeti letni program, z njim ni mogoče razpolagati. MOL, javnopravni subjekt ne more, za razliko od zasebnopravnih, sklepati pogodb brez predhodnih predpisanih opravil. Ker pojma stavbne pravice (in tudi drugih stvarnih pravic) ZJF niti Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin eksplicitno ne omenja, gre torej za vprašanje, kateri obliki razpolaganja (ali upravljanja) s stvarnim premoženjem javnopravnega subjekta MOL je pojem stavbne pravice najbližji po svojem statusnem, tehničnem in ekonomskem značaju.

V primeru stavbne pravice gre, namreč, za odstopanje od načela povezanosti zemljišča in objekta po 8. členu SPZ »Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.«. **Da gre eksplicitno in za »popolno« lastninsko pravico (za razliko od zastavne, zemljiškega dolga, služnosti ali stvarnega bremena) je razvidno že iz definicije in drugih določil XI. dela SPZ:**

- Stavbna pravica je pravica **imeti v lasti** zgrajeno zgradbo nad ali pod **tujo** nepremičnino (torej **dva lastnika**).
- SP je prenosljiva (torej naprej na tretjega) ... se smiselno uporabljajo določila ... za **prenos lastninske pravice** na nepremičninah.
- Za nastanek SP se ... zahteva **veljavni pravni posel in ... vpis v zemljiško knjigo**.
- Zgradba ... se lahko **razdeli v etažno lastnino** ... (v etažno lastnino se lahko razdeli samo lastnina).
- SP preneha z izbrisom iz zemljiške knjige ... po poteku časa, za katerega je bila SP **ustanovljena** (status se razustanovi).
- SP lahko predčasno preneha na podlagi pravnega posla ... **pisna izjava zastavnega upnika** ...da soglaša
- Zgradba ... se lahko **zastavi**.

Izmed relevantnih pojmov iz prvega odst. 2. člena Uredbe gre, seveda, v primeru stavbne pravice za »razpolaganje«. Po točki 11. v povezavi s točko 16. ga je razumeti kot skupni pojem za prodajo, menjavo, kakšen drug način odsvojitve stvarnega premoženja, neodplačno odtujitev in druge pravne posle, na podlagi katerih se lastninska pravica na stvarnem premoženju prenese na drugo pravno ali fizično osebo. Ker gre v SPZ za razločitev lastninske pravice na objektu od lastninske pravice na zemljišču, gre, torej, za delno odsvojitve. S podelitvijo stavbne pravice se »delna« lastninska pravica na obstoječem ali bodočem objektu dejansko in pravno odsvoji oz. se prenese na drugo osebo. Ker s tem postane tudi zemljišče za lastnika brez dolgoročne razvojne vrednosti, je tudi plačilo eksploatacije zemljišča (v stavbni namen drugega) praviloma analogno ceni zemljišča, če bi se prodalo. Lastninska pravica na zemljišču pa postane celovita lastninska in ekonomska kategorija znova po izteku stavbne pravice. Ker gre v ZJF za ekonomsko bistvo, **zapade razpolaganje z »delno« lastninsko pravico določilom ZJF, ki se nanašajo na letni program prodaje stvarnega premoženja**, in šele potem na druge izpeljane pravne korake.

»Upravljanje« po točki 12. v povezavi s točko 18. pa je skupni pojem za uporabo, vzdrževanje, oddajo v najem/zakup stvarnega premoženja in podobno, za kar **se sprejema posamezni program upravljanja oz. program (načrt) oddaje v najem po ZJF**, ki ga je potrebno pripraviti tudi v primeru obremenjevanja nepremičnega premoženja v lasti MOL. Pa tudi eventualna »civilistična« pravna razlaga, ki bi uvrščala stavbno pravico med eno drugih stvarnih pravic (služnost) in s tem po ZJF v kategorijo »13. obremenjevanje nepremičnin (služnost, prepoved odsvajanja, ustanovitev hipoteke, dovolitev predkupne pravice)« je strel v prazno, kajti tudi v ta namen se sprejema posamezni program upravljanja.

Da se Mestna uprava v **škodo proračuna MOL nagiba k pojmu »upravljanja« obremenjene nepremičnine v lasti MOL, namesto k pojmu »razpolaganja« in s tem prodaji stavbne pravice**, je razvidno iz Urbanistične pogodbe in soglasij k njej s strani Oddelka za finance in (za pravni pregled nepooblaščenega) Oddelka za gospodarjenje z zemljišči. Po osmi alineji 1. člena se citira kot pravno osnovo 19. in 265. člen SPZ, v obeh primerih pa gre za »posebno pravico uporabe«, kar novogradnja ni. Po četrtem odstavku 8. člena pa naj bi se nadomestilo za podelitev stavbne pravice plačevalo letno (99 let) v vrednosti 6.070,90 EUR. Saj bi bilo res nenavadno »upravljati« 99 let, plačilo za »upravljanje« pa prejeti takoj po sklenitvi pogodbe. Investitor s tem razbremenjuje investicijski cikel stroška stavbne pravice celo v vrednosti 601.020 €.

Da je Mestna uprava v **škodo proračuna MOL inferiorna tudi glede ocen vrednosti tega zemljišča**, je razvidno iz izostalog MOL-ovih cenitev, tačas, ko je s strani KD Holding d.d. vrednost istega zemljišča ocenjena 2,4 x več od ocene v Urbanistični pogodbi. Obenem KD Holding d.d. iz zemljišča že (iz)črpa(va) (predimenzionirano) dobičkanosno mestno rento z 8 %-no obrestno mero. Urbanistična pogodba je izrazito škodljivo za MOL, vrednost 477 m² zemljišča, ocenjena na 601.020 € (1260 € / m² gradbene parcele), predstavlja klasičen primer oškodovanja MOL (tudi mimo predpisov o javnih naročilih?!).

Za direktni podpis pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice župan še nima dovolj elementov, njegova diskrecijska pravica bi bila prevelika glede na dana pooblastila in pravno ter finančno rizična. Namen podelitve stavbne pravice na delu parcele št. 178/7 k.o. Gradišče I. (477 m²), ki je javno dobro, **je pogojevati tudi zagotavljanje javnega interesa** na postajališču LPP in pešcevih površinah (površine javne rabe se celo krčijo) in na prometnih površinah (uvozno/izvozna rampa pod Kongresni trg) ter spoštovanja določil varstva kulturne dediščine (elementi naselbinske dediščine, parcela arheološko še ni raziskana). Po zgraditvi kompleksa bi bila primerna na teh površinah jasna (in odgovorna) etažna lastnina MOL, ne pa dolgoletna odplačna služnost javne rabe in vzdrževanja (na površinah, ki jih sicer MOL reverzibilno »upravlja«?!).

Stavbna pravica, po zgraditvi objekta sankcionirana z etažno lastnino MOL na površinah v javni rabi, je tudi najprimernejša oblika za poznejše preoblikovanje grajenega dobra Slovenske ceste in pripoznanje običajne lastninske pravice investitorju. Tako se ne bi ločili lastnina, njeno upravljanje in njeno vzdrževanje. Odpadejo vsa zapletena pogodbeno razmerja, ki bi bremenila objekt v nepredvidljivo bodočnost v »obratovalnem ciklusu«, namesto, da se uredi že v »investicijskem ciklusu«

(varianta: Enako velja tudi za del parc. št. 6/3, k.o. Gradišče pr. I, prostorska enota CO 1/27 Šumi, v izmeri cca 353 m², ki bo v bodočnosti **mali trg** in grajeno javno dobro v etažni lastnini MOL.)

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 13., 16. in 41. člena Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o garažno-parkirni ureditvi kompleksa Šumi in Kongresnega trga

Mestni svet MOL nalaga Mestni upravi, Oddelku za gospodarske javne službe in promet, da, pri pripravi projektnih pogojev za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za kompleks Šumi in v tem sklopu za uvozno-izvozno klančino za potrebe garaže v objektu (minimalno 300 parkirnih mest) in garaže pod Kongresnim trgom (cca 600 parkirnih mest), zagotovi v projektnih pogojih potrebni standard izvoza na Slovensko cesto, tako da se odloči za eno od možnosti:

- določi dovolj odprtín v severni steni druge kleti na stiku s podzemljem Kongresnega trga (pod Bukvarno) za potrebe križišča obeh garaž v drugi kleti kompleksa samega, in sicer boljše skupne »logistike« izvoza na semaforizirano križišče z Erjavčevo in izvoza z rezervnim razbremenilnim liftom izven lokacije kompleksa;
- določi dovolj odprtín v severni steni druge kleti in podaljšanje uvozno-izvozne klančine v podzemlje Kongresnega trga (pod Bukvarno) in formiranje skupnega križišča obeh garaž v drugi kleti izven kompleksa samega, po potrebi tudi z možnostjo izvoza z rezervnim razbremenilnim liftom izven lokacije kompleksa.

Mestni svet MOL predlaga Županu MOL, da zagotovi predhodno sodelovanje pripravljalcev projektnih pogojev s pripravljalcem predloga PUP za območje urejanja CR1/17 Kongresni trg in del območja urejanja CT10 Slovenska cesta.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

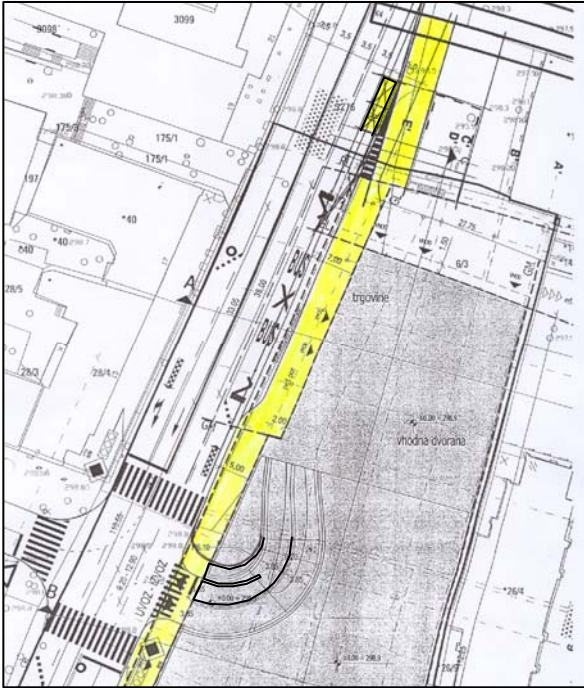
Kljub napotilom zadnjega odstavka 16. člena (mirujoči promet) ZN Šumi, **MOL ne razpolaga s »prometnim urejanjem« mirujočega prometa in tudi ne z rešitvijo uvozno/izvozne rampe**, saj je grafična priloga (list 13.) po teh vprašanjih »prazna«. Enako »prazne« so tudi arhitektonsko zazidalne situacije pritličja, prve, druge, tretje in četrte kletne. Razbere se lahko le, da se uvoz izvede s Slovenske ceste v križišču z Erjavčevo (ne tudi s severa), v drugi kleti naveže na garažo »Kongresni trg«, iz teksta 13. člena pa, da sta »omogočena dva razvrstila pasova za izvoz«.

Za kapaciteto obeh garaž cca 900 PM pa je bilo iz predloga ZN Šumi razvidno, da je ureditev (za 99 let?!), ki je na notranjem obodu dolga cca 65 m s 15 %-nim naklonom rampe iz druge kleti (-7 m) in možnostjo čakanja pred semaforom na ravnem za največ 5 avtomobilov na dveh pasovih, slabo propustna. Ob prometni konici bi se kolona čakajočih vozil na izvoz vila preko križišča v drugi kleti v dve smeri, podzemlje Kongresnega trga in v garažo v objektu. **Za primerjavo, za kapaciteto cca 360 PM ima podobna ureditev izvoza iz garaže v križišču Komenskega in Kotnikove 6 izvoznih mest na ravnem in normalno izvozno rampo le iz prve kleti.** Reklo bi se, 2,5 x boljši izvozni standard.

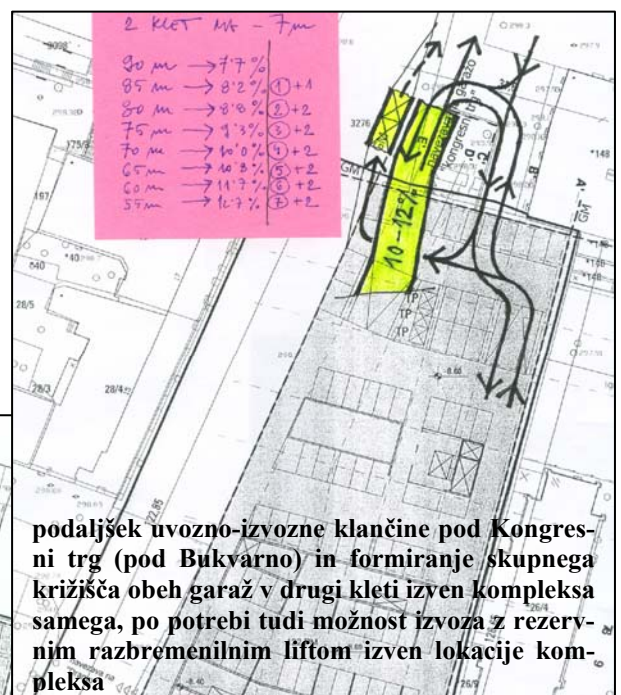
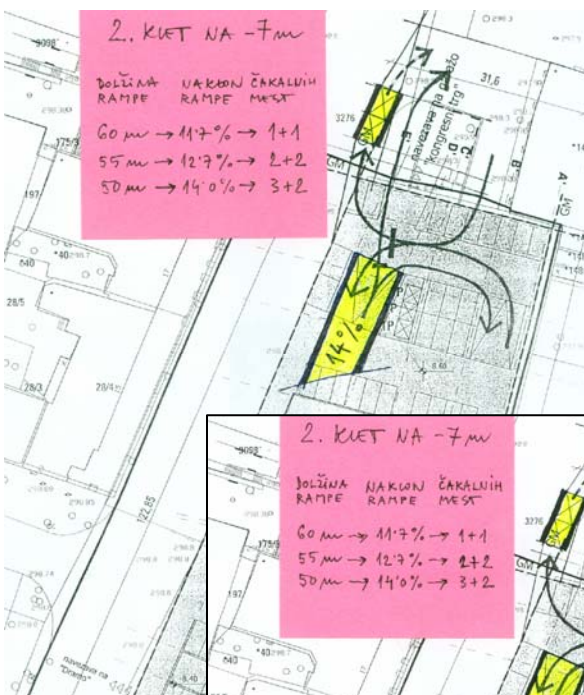
Obstaja indikacija, da bi se v izogib 15 %-nemu naklonu rampe pogojedajalec poslužil določila, da se »uvozno/izvozne klančine morajo od roba javne površine – pločnika odmakniti najmanj za dolžino avtomobila oz. se na dolžini najmanj 5.50 m izvede brez oz. z minimalnim vzdolžnim padcem (do 3 %)«. Torej le za dva čakajoča avtomobila na ravnem pred semaforjem, ostali bi speljevali z rampe. Upravičeno je izražen dvom v tak standard izvoza na semaforizirano križišče Slovenske ceste, **za izboljšavo tega standarda je treba na novo preveriti križišče in logistiko v drugi kleti tudi z vidika možnosti rezervnega razbremenilnega lifta v konicah in ob nesrečah.**

V Urbanistični pogodbi se predvideva »sprememba narave služnosti« v odplačno na uvozno-izvozni rampi, če ta ne bo ostala »del javne infrastrukture«, kar je indikator, **da je v javno korist najmanj za 99 let.**

PRITLIČJE:



2. KLET



križišče obeh garaž v drugi kleti kompleksa samega zaradi boljše skupne »logistike« izvoza na semaforizirano križišče z Erjavčevo in izvoza z rezervnim razbremenilnim liftom izven lokacije kompleksa

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in skladno določilom 41. člena Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

S K L E P

o razveljavitvi sklenjene in sklenitvi nove Urbanistične pogodbe za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama

Mestni svet MOL nalaga Županu MOL, da razveljavi dne 22. 10. 2006 sklenjeno Urbanistično pogodbo za realizacijo Zazidalnega načrta za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (štev.: 350-39/2006-3) med R.E. INVEST d.o.o. in Mestno občino Ljubljana, oziroma, da ugotovi njeno ničnost.

Mestni svet MOL nalaga Županu MOL, da, po uveljavitvi predkupne pravice MOL na delu zemljišča kompleksa Šumi, po podelitvi stavbne pravice na grajenem javnem dobru Slovenske ceste in malem trgu kompleksa Šumi in pred vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo kompleksa Šumi, sklene z investitorjem z aktivno legitimacijo novo Urbanistično pogodbo z vsebino po določilih četrtega odstavka 41. člena Odloka o zazidalnem načrtu za dele območij urejanja CO 1/27 Šumi, CT 10 Slovenska cesta, CT 11 Slovenska cesta in CT 29 Križišče Drama (Uradni list RS, št. 78/2006), in sicer s sledečimi elementi:

- Investitor bo opremil zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo na območju zazidalnega načrta v skladu s programom opremljanja.
- Investitor bo v javno korist uredil vse pešceve površine namenjene javni rabi na območju (ob Slovenski cesti, mali trg), postajališče javnega potniškega prometa in uvozno-izvozno klančino z navezavo na garažo pod Kongresnim trgom, ki bodo po zgraditvi pridobile status etažne lastnine MOL.
- Investitor bo zagotovil manjkajoča parkirna mesta za potrebe objekta kompleksa Šumi v parkirni hiši pod Kongresnim trgom na osnovi podatkov v vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja in izračuna parkirnih mest (PM) na osnovi sledečih kriterijev:
 1. Zagotovi se 1 PM / 5 sedežev v (kino)dvoranah, 1 PM / 30 m² neto poslovnih površin, 1 PM / 4 sedeže v gostinskih lokalih, 1 PM / 50 m² bruto trgovskih površin in 2 PM / stanovanje;
 2. Število zagotovljenih PM se reducira z upoštevanjem 25 %-nega časovnega pokrivanja potreb po PM za poslovni program in kinodvorane;
 3. Manjkajoča PM se izračunajo na osnovi odbitka dejansko projektiranih parkirnih kapacitet v drugi, tretji in četrti kleti objekta.

Številka: ...
Ljubljana, dne

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

OBRAZLOŽITEV:

Dne 22. 10. 2006 sklenjena Urbanistična pogodba vsebuje elemente, ki so **vsak zase že dovolj za razveljavitev**:

- napačno **preambulo** brez citiranja 41. člena ZN Šumi;
- neupravičeno **aktivno legitimacijo** »investitorja« (celo krivo izpovedbo njegovih lastninskih upravičenj);
- pripojen in prejudiciran predmet pogodbe o ustanovitvi **stavbne pravice** vključno z izračunom »nadomestila za podelitev stavbne pravice«;
- pripojen in prejudiciran izbor »pravnih aktov za ureditev pravnega in zemljiškoknjižnega **statusa nepremičnin v splošni rabi**«;
- napačno oz. sploh ne izračunana **manjkajoča parkirna mesta** za potrebe objekta, brez znanih programskih »količin« iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in brez zagotovitve standarda, ki pritiče najožjemu mestnemu jedru;
- napačni **subjekt (MOL)**, ki naj jih zagotovi v podzemni garažni hiši pod Kongresnim trgom«, sodi pa »obveznost zagotovitve« formalno in po naravi stvari med »obveznosti investitorjev«;
- »spremembo **narave služnosti**« v odplačno na uvozno-izvozni rampi v jasnem nasprotju z določili 41. člena ZN Šumi;
- poizkus izsiliti pravno osnovo za (neločljivo) gradbeno dovoljenje za cel »**objekt v korist investitorja**«, »pravico graditi na zemljiščih v lasti MOL tako za stavbo kot tudi ...«.

Smisel sklenitve urbanistične pogodbe je v prenosu investitorjevih finančnih obveznosti plačila komunalnega prispevka v obveznost »naturalnega« opremljanja zemljišča s komunalno in energetsko infrastrukturo (enotno in sočasno gradbišče objekta in infrastrukture organizacijsko, finančno in prostorsko). **Zato pride v poštev šele za potrebe vlaganja obeh gradbenih dovoljenj, za objekt in za infrastrukturo.** Seveda, potem ali vzporedno, ko se urejajo vsa potrebna predhodna lastninska razmerja.

Predmet urbanistične pogodbe so tudi **ureditve v javno korist, ki jih zgradi investitor.** Praviloma so to pešceve površine namenjene javni rabi, v našem primeru pa gre zaradi specifičnosti tudi za postajališče javnega potniškega prometa in uvozno-izvozno klančino z navezavo na garažo pod Kongresnim trgom. Nesmiselno bi bilo imeti po zgraditvi v eno smer »upravljanje« in prihodek od upravljanja, v drugo smer pa »služnost javne rabe« in plačilo služnosti, zato in pa tudi sicer je normalna rešitev status etažne lastnine MOL.

MOL razpolaga le s programskimi in normativnimi usmeritvami, ne razpolaga pa s kapacitetami novogradnje kompleksa Šumi (številom sedežev kinodvoran, m² neto poslovnih površin, številom sedežev v gostinskih lokalih, bruto trgovskimi površinami in številom stanovanj). Celo s tem ne, ali bo investitor uveljavil tolerance pri namembnosti, dopustna pa je opustitev predpisanih 70 %-ov stanovanjskih površin na vsega nekaj čez 50 %-ov. MOL ne razpolaga niti z lastno odločitvijo o izboru minimalnega ali maksimalnega parkirnega standarda (razlike so tudi do 1:3), gre pa za najbolj obremenjeno mestno območje obenem pa tudi eminentno, ki si zasluži najvišji standard. Tudi stališča Sveta Četrtni skupnosti Centra so jasna, bitka stanovalcev za parkirne dovolilnice je neizprosna. Normativ bi moral biti zastavljen v najožjem Centru na maksimalnih vrednostih parkirnega standarda, diskrecijska pravica uradnice ali tudi župana ne sme biti zlorabljena za normativne (beri: finančne) »odpustke«. Obenem MOL ne razpolaga s projektnim zagotovitvom, ali so v kletih objekta dosežene kapacitete najmanj 300 PM. No, in MOL ne razpolaga niti z izračunom na tej osnovi v objektu manjkajočih parkirnih mest.

Za programski posladek ali svarilo. Na fasadi na Slovensko cesto, dolgo 110 m, je uspela svetniška iniciativa (+ iniciativa mestnih urbanistov + iniciativa arhitektov-lastnikov inženiring firm, ki imajo v solastnini zeljišča kompleksa + iniciativa arhitekturne javnosti) umestiti javnega programa, reci in piši, le za ščepec - trgovino 120 m² na severnem vogalu. Ko bi lokal zadostoval vsaj za legendarnega Kamenariča (za generacijo, ki se še vedno striže na AŠK)!? Tisti, ki so zataušali reminiscenco na Šumi (generacijo zadnjih Prešernovih nagrajencev) za reminiscenco na Bachus (generacijo današnjega dekana Fakultete za arhitekturo), Bachusa ne bodo videli na vogalu. Še v zakotju malega trga je prostora bolj malo. **Tipično pa je, da investitor (ali njegovi arhitekti) brez vednosti MOL opušča kinodvorane v globini objekta namesto na fasadi Slovenske.** Nanjo ostaja brezdušna slepa fasada.