

E-seminar: Začasna raba nepremičnin v javni lasti

Senka Šifkovič Vrbica, marec 2018

Začasna raba praznih prostorov je način oživljanja zapuščenih in nerabljenih prostorov, ohranjanja njihove vrednosti, po drugi strani pa je potreben in koristen vir za mnoge nevladne organizacije ali ustvarjalce. Medsebojna korist je posebej izrazita, ko gre za začasno rabo nepremičnin v lasti občine ali države. Nova zakonodaja prinaša nove spodbude pa tudi omejitve.

Mreža za prostor že dalj časa spodbuja [začasno rabo nepremičnin](#), ki je lahko pomemben dejavnik oživljanja zapuščenih stavb in njihove okolice in ohranjanja vrednosti nepremičnine, saj se s tem upočasni propadanje. Po drugi strani je to možnost in vir za podporo dejavnostim, ki so lahko po svoji naravi kratkotrajne ali pa je to priložnost za zagon neke dejavnosti. To je na strani lastnikov posebej pomembno za nepremičnine v lasti občin ali države, saj je ohranjanje premoženja, zmanjševanje stroškov in raba teh nepremičnin v skupnem interesu prebivalcev. Na strani uporabnikov pa je to priložnost nevladne organizacije in je marsikje to edini vir, s katerim jih lahko občine podprejo njihovo delovanje, pa tudi delovanje kreativcev.

Mreža je v preteklosti z akcijami posredovanja med lastniki praznih nepremičnin in uporabniki v nekaterih občinah pridobila izkušnje na tem področju in oblikovala [priporočila](#), v letu 2015 pa je izvedla tudi obsežnejšo [analizo pravne ureditve in obstoječih praks začasne rabe](#). Tudi kreativci so bili aktivni v smislu spodbujanja začasne rabe po zgledih iz tujine. Tako je Regionalni center kreativne ekonomije naredil [primerjalni pregled začasne rabe po nekaterih državah](#) in objavil tudi [vzorice pogodb](#), ki naj bi bile v pomoč lastnikom in potencialnim uporabnikom, da uredijo in zaščitijo svoje medsebojne pravice in obveznosti.

Kljub temu, da začasna raba izgleda perspektiven način rabe nepremičnin, zaenkrat še ni doživela širšega razmaha. Razlog je v nekaterih normativnih ureditvah, ki jih akterji prepoznajo kot omejujoče ali tudi nepremostljive. Res je, tudi za začasno rabo nepremičnin potrebno poznati in spoštovati številna pravila, ki lahko tudi po nepotrebem vplivajo na zadržan odnos do začasne rabe. Vsi morebitni zadržki so bili obdelani v zgoraj omenjeni analizi. Ker pa sta bila v letu 2017 sprejeta dva nova zakona, ki vplivata tudi na začasno rabo, so v nadaljevanju podana pojasnila, ki jih je treba upoštevati skupaj z ugotovitvami iz analize.

V [Zakonu o urejanju prostora](#) (ZUreP-2), ki se bo začel uporabljati 1.6.2018, je bila na pobudo Mreže za prostor vzpostavljena osnova za začasno rabo, ki je tako dobila tudi svoje sistemsko mesto. Po tem se območjem ali objektom lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba sprejetih prostorskih načrtov, vendar začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih aktih države in občine (4. odstavek 20. člena). Olajšano pa začasno rabo omogoča 130. člen, ki določa, da lahko občina začasno rabo omogoči z izvedbo lokacijske preveritve, če v prostorskem izvedbenem aktu ne določi izvedbenih pogojev za začasno rabo (z lokacijsko preveritvijo se lahko za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora – 127. člen). V tem primeru začasna raba ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljanih del zanje, zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč, terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in biti v nasprotju s pravnimi režimi. Z lokacijsko preveritvijo občina določi zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba, določi čas izvajanja začasne rabe ter ob smiselni uporabi določb

tega zakona, ki urejajo prostorske izvedbene pogoje, določi pogoje zanjo ter uredi druga s tem povezana vprašanja. Smiselno enako pa velja to tudi za začasno rabo prostora v območju državnih prostorskih načrtov. Pojem začasna raba pa je ločen od pojma začasna uporaba, ki jo ZUreP določa kot uporabo za določen čas v povezavi z razlastitvijo in prenovo območja (210. člen).

Kadar gre za nepremičnine v lasti države in samoupravnih skupnosti pa mora lastnik pri razpolaganju s svojim nepremičnim premoženjem spoštovati tudi [Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti](#). Novi zakon je začel veljati 10.3.2018 in omogoča tudi (brezplačno) začasno uporabo nepremičnin v državni lasti ali lasti lokalnih skupnosti:

- lastnik lahko odda posamezno nepremičnino v uporabo po posameznih dnevih ali urah možnost oddaje v občasno rabo (67. člen), pri čemer je omejitev po urah 23 ur na mesec, po dnevih pa 31 povezanih dni. Pogoj je, da to ni v nasprotju z namembnostjo nepremičnine in se z uporabo ne krni ugled lastnika in upravljavca nepremičnega premoženja. V teh primerih ni obvezna objava namere o oddaji;
- nepremično premoženje pa lahko z javnim zbiranjem ponudb ali z neposredno pogodbo lastnik odda tudi v brezplačno uporabo, če gre za nepremičnine, ki jih začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik (68. člen). To lahko odda tudi socialnim podjetjem in nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status. Če tak status izgubi, mora od dneva njegove izgube poravnati najemnino. Taki uporabniki morajo kriti stroške rednega obratovanja in ne smejo dajati prostorov naprej v najem. Pogodba, s katero bi uporabnik oddal v najem ali brezplačno uporabo je nična. Brezplačna uporaba je možna največ za 5 let, če pa noben uporabnik prostora ne potrebuje se lahko podaljša za isto obdobje.