



MESTNA OBČINA CELJE

MESTNI SVET MESTNE OBČINE CELJE

Trg Celjskih knezov 9
3000 Celje

ODDELEK ZA FINANCE IN GOSPODARSTVO

Trg celjskih knezov 9
3000 Celje
T 03 42 65 748
F 03 42 65 749
finance-gospodarstvo@celje.si
www.celje.si
DŠ 56012390

Mestni svetnik Miloš Rovšnik je na 10. seji Mestnega sveta Mestne občine Celje skladno s 17. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 4/2014) podal pobudo in zastavil nekaj vprašanj v zvezi z stanjem in aktivnostmi glede nepremičnin, ki niso v lasti Mestne občine Celje v starem mestnem jedru in širše. Podrobnejša vprašanja oz. pobude so sledeče:

1. Namen je pridobiti »informacijo o nepremičninah, ki niso v lasti občine in so hkrati v neaktivnem stanju«, predvsem v mestnem jedru in tudi širše (npr. Petriček).
2. Mestni svetnik želi informacije o lastništvu nepremičnin, stanju plačevanja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, stanje nepremičnine v smislu prodaje z morebitnimi aktivnostmi MOC v zvezi s tem.
3. V zvezi s temi vprašanji je mišljena tudi pobuda ali podlaga za prihodnje aktivnosti, ki naj bi vodile k temu, da bi se izboljšalo stanje nepremičnin.
4. Prav tako se naj razmišlja o bolj stimulativnih ukrepih na področju višine nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč iz vidika vpliva nepremičnine na varnost občanov in onesnaženju okolja.
5. Prav tako ga zanima aktivnost glede stavbe Banke Celje v Vodnikovi ulici z vidika ohranitve ponudbe kina Metropol.

1.

Mestnemu svetniku pojasnujemo, da je pojem »neaktivno stanje nepremičnine« precej nedoločljiv in povzroča v praksi nemalo problemov.

Tako je težko določiti kdaj lahko štejemo, da gre za »neaktivno stanje nepremičnine«. Ali je to že takrat, ko se le-ta zelo redko uporablja ali je to šele takrat, ko že navzven kaže znake propadanja (notranjosti si zaradi predpisov ni mogoče ogledati in s tem preveriti stanje). Če povzamemo - jasnega merila za to ni. Poleg tega se uradnih evidencah ne vodijo podatki, ki bi izkazovali takšno stanje. Še najbližji podatki, ki bi ustrezali takšnemu stanju so podatki iz Registra nepremičnin, ki se vodijo na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 - odl. US in 79/12 - odl. US) po šifrantu registra nepremičnin in katastra stavb:

1110000 - stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem (stanovanje, v katerem se še ne da ali ne more več bivati, stanovanje v stavbi zgrajeni do 3. gradbene faze, stanovanje v propadajoči stavbi, stanovanje v stavbi brez strehe, oken ali vrat);

1251000 - industrijski del stavbe neprimeren za uporabo (npr. del stavbe, ki bo namenjen industrijski rabi, pa še ni zgrajen, ali del stavbe, ki je bil namenjen industrijski rabi, pa ga zaradi gradbenih poškodb ni več mogoče uporabljati)

1200000 - nestanovanjski del stavbe, ki je neprimeren za uporabo (del stavbe, ki ni namenjen bivanju, niti za industrijsko rabo (dejanske rabe, katerih šifra se začne s 1251) in ga še ni ali ga ni več mogoče uporabljati; deli stavb v stavbah zgrajeni do 3. gradbene faze, deli stavb v propadajočih stavbah);

1120000 - stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji (stanovanje, v katerem se še ne da ali ne more več bivati; stanovanje v stavbi zgrajeni do 3. gradbene faze, stanovanje v propadajoči stavbi, stanovanje v stavbi brez strehe, oken ali vrat)

Iz neuradne analize Registra nepremičnin smo ugotovili, da je takšnih nepremičnin v Mestni občini Celje 143 (podatki se nanašajo na dele stavb, ki ustrezajo šifrantu CC SI klasifikacije). Zaradi obsežnosti podatkov, dileme ali vsebina seznama ustreza odgovoru vprašanju svetnika, kakor tudi varstva osebnih podatkov, le-teh podatkov ne navajamo v odgovoru. Predlagamo, da si seznam ogleda mestni svetnik na pristojni strokovni službi.

2.

Glede lastništva nepremičnin je bil odgovor na 2. vprašanje podan v 1. odgovoru. Glede stanja plačevanja nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, mestnemu svetniku pojasnjujemo, da obvezno dajatev nadomestila odmerja in obračunava skladno z Zakonom o finančni upravi (Uradni list RS, št. 25/14) Finančna uprava RS. Le-ta vodi tudi izterjavo in vse druge postopke v zvezi s tem, razen podatkov o zavezancih in stavbnih zemljiščih iz evidence Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki jih zagotavlja občina. Iz navedenega sledi, da občina nima podatkov o stanju plačevanja nadomestila po posameznem stavbnem zemljišču in zavezancu. Vključevanje občine pri prodaji nepremičnin je urejena v Odloku o predkupni pravici Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 45/2003) in se v praksi tudi izvaja, seveda skladno z zmožnosti proračunskih sredstev v okviru sprejetega proračuna.

3.

Možnost poseganja v zasebno lastnino je v našem pravnem redu omejeno. Določba, ki bi se lahko uporabil v tem primeru je drugi odstavek 6. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13 in 19/15), ki določa: »Če so na objektu takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vpliva na zunanjo podobo naselja in krajine in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnine, pa ne gre za nevarno gradnjo po tem zakonu, občina zaradi zavarovanja javne koristi lahko zaveže lastnika, da izvede nujno potrebna vzdrževalna dela. Občina sprejme odlok, v katerem določi območja oziroma objekte, na katerih je treba izvesti vzdrževalna dela, katera vzdrževalna dela je treba izvesti oziroma merila za njihovo določitev ter predvidi oceno njihovih stroškov. V odloku lahko občina predvidi tudi višino sredstev, ki jih bo prispevala za pokritje dela stroškov v zvezi s predvidenimi vzdrževalnimi deli. Na podlagi navedenega odloka pristojni občinski organ po uradni dolžnosti izda odločbo, s katero lastnika objekta zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, opredeljena v odloku. Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.« Na tej podlagi je Mestni svet Mestne občine Celje je ma tej podlagi dne 3. 12. 2013 sprejel Odlok o določitvi območij oziroma objektov v Mestni občini Celje za izvedbo vzdrževalnih del (Uradni list RS, št. 105/2013). Na tej podlagi inšpekcijske službe izvajajo odlok, ki je bil prvenstveno usmerjen v odpravljanje nevarnosti za ljudi in premoženje. Bodo pa podatki iz analize iz 1. točke tega dopisa posredovani inšpekcijskim službam v preveritev stanja tudi ostalih objektov.

4.

Glede praznih poslovnih prostorov v mestnem jedru je Mestni svet Mestne občine Celje že sprejel Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 61-2578/2006, 138-5942/2006, 39-1883/2009, 3838/2011 in 99-3815/2012), ki v 11. členu določa, da se za nezasedene poslovne prostore na območju Starega mestnega jedra pri izračunu nadomestila upošteva seštevek točk, kot pri zasedenih poslovnih prostorih povečan za faktor 5,00.

Zakon o stavbnih zemljiščih (ki se še trenutno lahko uporablja v zvezi z izvajanjem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč) določa kriterije za določevanje višine nadomestila, ki so bili podrobneje dogovorjeni z Dogovorom o usklajevanju meril za določanje območij, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in meril za odmero tega nadomestila

(Uradni list SRS, št. 19-982/86). Ta je določil naslednja merila za določitev višine nadomestila: opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami, lego in namembnost ter smotrno uporabo stavbnega zemljišča, izjemne ugodnosti v zvezi s pridobivanjem dohodka v gospodarskih dejavnosti in večje motnje pri uporabi stavbnega zemljišča. Pri smotrni uporabi stavbnega zemljišča je nadalje določil kriterija gostoto zazidave in skladnost obstoječe zazidave s predvideno po zazidalnem ali ureditvenem načrtu.

Iz navedenega je razvidno, da posebnih kriterijev za določanje višine nadomestila za neaktivne objekte ni.

Skladno z določbo Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15) imajo občine možnost spreminjanja odlokov o nadomestilu (ki jih prej niso smele spreminjati zaradi odločbe US o razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine). V jesenskem delu bo tako Mestnemu svetu predlagan nov odlok o nadomestilu, kjer bodo strokovne službe poskušale vnesti določbe, ki bodo usmerjene v razreševanje obravnavane problematike. Seveda bo potrebno upoštevati zakonske okvirje glede določanja meril za višino nadomestila.

5.

Objekt je bil v postopku denacionalizacije vrnjen denacionalizacijskem upravičencu, zato je končna odločitev o ohranitvi dejavnosti v svojstvu odločitve lastnika. Si pa bo Mestna občina Celje prizadevala za ohranitev dejavnosti kina Metropol na tej lokaciji, kolikor bo to v njeni moči.

S spoštovanjem,



Janko Trobiš
Vodja sektorja za gospodarstvo



Sandi Sendelbah
Vodja oddelka

Datum: 18. 3. 2016
Številka: 020-27/2016