



REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva 20–25, SI-1001 Ljubljana

T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

<http://www.vlada.si/>

Predsednik Državnega sveta

DRŽAVNI SVET REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	28-07-2016
Šifra:	
Povezava:	
EPA:	EU:
Sign. zn.:	
Kratika:	

Številka: 00202-10/2016/6

Datum: 28. 7. 2016

Na podlagi 98. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15) vam pošiljam:

- Odgovor na pobudo državnega svetnika Rudija Matjašiča v zvezi s prenosom lastništva dvorca Sv. Janeza na Občino Starše,

ki ga je Vlada Republike Slovenije sprejela na 98. redni seji dne 28. 7. 2016.

Mag. Darko Krašovec
generalni sekretar

Priloga: 1



Številka: 00202-10/2016/5

Datum: 28. 7. 2016

Odgovor na pobudo državnega svetnika Rudija Matjašiča v zvezi s prenosom lastništva dvorca Sv. Janeza na Občino Starše

Gospod Rudi Matjašič je na Vlado Republike Slovenije naslovil pobudo, da se dvorec Sv. Janeza brezplačno prenese v last Občine Starše.

Občina Starše želi v okviru razvojne strategije dvorec Sv. Janeza obnoviti ter ga vključiti v eno od svojih pomembnih kulturnih in turističnih točk, zato želi, da se dvorec prenese v njeno last.

V predmetni zadevi bi morale stranke posla oz. pogodbe doseči soglasje volje za sklenitev pogodbe. Prava sogovornika Občine Starše, ki želi brezplačno pridobiti dvorec, sta dejanski in zemljiškoknjižni lastnik.

Dvorec Sv. Janeza je kulturni spomenik (EŠD 8946) lokalnega pomena, razglašen je bil z Odlokom o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/2011-519.

Stanovanjski sklad RS je dejanski lastnik stanovanj v starejši nepremičnini, ki stoji na parceli z ID znakom 712-84/6. Zemljiško knjižni lastnik celotne stavbe je družba PP nepremičnine, d.o.o., ki ima na nepremičnini vknjiženo hipoteko v vrednosti 2.000.000 EUR in je na njej vzpostavljena oz. so predlagana za vpis druga bremena na nepremičnini. Stanovanjski sklad RS je predmetno nepremičnino pridobil na podlagi Pogodbe o neodplačnem prenosu družbenih stanovanj št. S-31/D/94 z dne 16.12.1994 kot neobremenjena.

Zaradi zapletov v zvezi z obremenitvijo na stavbi ni bila vpisana lastninska pravica v korist Stanovanjskega sklada RS. Zaradi neurejenega prenosa lastninske pravice in obremenitev v korist PP nepremičnine, d.o.o., Stanovanjski sklad RS ni mogel vlagati v stanovanja in tudi ne more pričeti kot tudi ne drugače razpolagati s stavbo glede na veljavno zakonodajo. Začel se je tudi inšpekcijski postopek zaradi domnevno nevarne gradnje. Dne 19.7.2016 je prejel sklep prvostopenjskega organa Ministrstva za okolje in prostor, Inšpektorata RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor št. 06122-2968/2012/42 z dne 15.7.2016, iz katerega izhaja, da je bil postopek na prvi stopnji ustavljen. Sklep še ni pravnomočen. Stanovanjski sklad RS je dne 9.7.2015 izselil zadnjo najemnico brez pomoči Občine Starše.

Lastnik mora skladno z določilom 1. odstavka 38. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16, v nadaljnjem besedilu ZVKD-1) varovati spomenik v sorazmerju s svojimi zmožnostmi. Razglasitev spomenika predstavlja pravni nastanek nepremičnega spomenika, s katero pridobi spomenik strožje varstvo z absolutnim učinkom zoper vsakogar, tudi zoper lastnika spomenika, od katerega se zahteva, da spomenik kot takšen spozna, ga kot takega varuje, vzdržuje in razumno rabi.

Ministrstvo za kulturo je izrazilo podporo občini zlasti v zvezi z ohranjanjem in varovanjem kulturne dediščine in z dopisom prosila Ministrstvo za okolje in prostor za pomoč pri reševanju problematike občine.

ZVKD-1 v 6. odstavku 6. člena določa, da se sme drug spomenik v lasti države, pokrajine ali občine izjemoma odtujiti le, če se s tem izboljšata njegova ohranitev in javna dostopnost ter zagotovi taka uporaba, ki je skladna z družbenim pomenom spomenika. Drugih določb o odtujevanju (razen v 9. odstavku prej navedenega člena, ki določa, da se sredstva, dosežena s prodajo dediščine ali spomenika v lasti države, pokrajine ali občine, lahko namenijo le za ohranitev, vzdrževanje, oživljanje ali nakup dediščine ali spomenika) ZVKD-1 nima.

24. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13- ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-1I, 14/15-ZUUJFO in 76/15, v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS) opredeljuje možnost brezplačnega prenosa lastninske pravice na nepremičninah v lasti RS.

ZSPDSLS v tretjem odstavku 2. člena določa, da se določbe 2., 5. in 7. poglavja tega zakona uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, če ni s posebnim zakonom urejeno drugače. Navedene določbe je dolžan smiselno uporabljati tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije za premoženje v lasti sklada, saj nima v specialnem zakonu - Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11 in 40/12 - ZUJF), drugačne ureditve.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije pri ravnanju s stvarnim premoženjem v njegovi lasti zavezujeta tudi načelo gospodarnosti in načelo odplačnosti iz 2. poglavja ZSPDSLS, kjer je neodplačen prenos določen kot izjema od načela odplačnosti in ga je zato potrebno tolmačiti restriktivno. Ob dejstvu, da načelo gospodarnosti določa, da se odtuji premoženje, ki ga lastnik/upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, menimo, da je to temeljni pogoj za odločitev lastnika o razpolaganju.

Ob tem se še izpostavlja, da ZSPDSLS v 24. členu daje možnost za brezplačno odsvojitvev in ne predpisuje njene obveznosti. Odločitev o tem, ali in na kakšen način (odplačno ali neodplačno) bo lastnik to nepremičnino odsvojil, je pravica njenega vsakokratnega lastnika, ki izhaja iz absolutne narave lastninske pravice. Ob tem opozarjamo, da uporaba olajšav iz četrtega odstavka 24.člena ZSPDSLS v primeru, da je lastnik Stanovanjski sklad Republike Slovenije, pri brezplačnem prenosu lastninske pravice na nepremičnini ob sklenitvi pravnega posla ni mogoče uporabiti.

Ne glede na določbe zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko nepremično premoženje države s pogodbo prenese v last občine po predpisih o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja.

Pred preučitvijo možnosti brezplačnega prenosa stanovanj v dejanski lasti Stanovanjskega sklada RS v predmetnem objektu na Občino Starše s predhodnim vedenjem Ministrstva za okolje in prostor kot resornega ministrstva oz. odplačnega prenosa/zamenjave za druge nepremičnine, je nujno potrebno razrešiti vprašanje lastništva in prenosa obremenitev nepremičnine, vzpostavljenih s strani PP nepremičnine, d.o.o., na druge nepremičnine in zaključiti inšpekcijski postopek.



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
INŠPEKTORAT RS ZA OKOLJE IN PROSTOR
Območna enota Maribor

Ulica Heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD	
DATUM PREJEMA:	001 MSB, MB, HR 19-07-2016
REFERENT:	0207
ŠTEVILKA:	42174-156/13
ŠTEVIL PRILOG:	

58

T: 08 181 45 40
F: 03 425 27 33
E: irsop.oe-mb@gov.si
www.iop.gov.si

Številka: 06122-2968/2012/42

Datum: 15. 7. 2016

Gradbeni inšpektor Inšpektorata RS za okolje in prostor – OE Maribor, izdaja po uradni dolžnosti na podlagi 26. člena Zakona o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 102/04-ZGO-1 s spremembami, v nadaljevanju ZGO-1) in 28. člena Zakona o inšpekcijskem nadzoru (Ur. list št. 43/07 ZIN-UPB1, v nadaljevanju ZIN) v zadevi nevarne gradnje obstoječega večstanovanjskega objekta Starše 1, p. Starše, na zemljišču s parc. št. 84/6 v k.o. Starše, inšpekcijskima zavezancema Družbi PP nepremičnine Ptuj d.o.o., Potrčeva c. 10, p. Ptuj, in Stanovanjskemu skladu republike Slovenije, Poljanska c. 31, p. Ljubljana, naslednji

SKLEP

1. Inšpekcijski postopek št. 06122-2968/2012 voden zoper inšpekcijska zavezanca Družbo PP nepremičnine Ptuj d.o.o., Potrčeva c. 10, p. Ptuj, in Stanovanjski sklad republike Slovenije, Poljanska c. 31, p. Ljubljana, v zadevi nevarne gradnje obstoječega večstanovanjskega objekta Starše 1, p. Starše, na zemljišču s parc. št. 84/6 v k.o. Starše, se ustavi.
2. V tem postopku niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev:

Gradbeni inšpektor Inšpektorata RS za okolje in prostor – OE Maribor je pod številko 06122-2968/2012 vodil inšpekcijski postopek zoper inšpekcijska zavezanca Družbo PP nepremičnine Ptuj d.o.o., Potrčeva c. 10, p. Ptuj, in Stanovanjski sklad republike Slovenije, Poljanska c. 31, p. Ljubljana, v zadevi nevarne gradnje obstoječega večstanovanjskega objekta Starše 1, p. Starše, na zemljišču s parc. št. 84/6 v k.o. Starše in izdal odločbo št. 06122-2968/2012/28 z dne 13. 3. 2015.

Po pritožbah, ki sta jih podali Družba PP nepremičnine Ptuj d.d. in Stanovanjski sklad, je Ministrstvo za okolje in prostor z odločbo št. 0612-41/2015/2 z dne 1. 4. 2015 odpravilo navedeno odločbo gradbene inšpekcije in zadevo vrnilo v ponovni postopek.

Gradbena inšpekcija je v ponovnem inšpekcijskem postopku ugotovila, da objekt ni v uporabi, zato ne predstavlja nevarne gradnje in ni potrebe za nadaljnje vodenje inšpekcijskega postopka. Zaradi navedenega je bilo potrebno na podlagi 28. člena ZIN odločiti kot izhaja iz 1. točke izreka tega sklepa.

Izrek 2. točke tega sklepa temelji na določbi 3. odstavka 118. člena ZUP, ki določa, da se o stroških postopka, kadar se postopek konča s sklepom, odloči v tem sklepu. Ker organu pri odločanju o ustavitvi upravne izvršbe niso nastali posebni stroški, je bilo odločeno kot se glasi 2. točka izreka tega sklepa.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper ta sklep je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, v roku 15 dni od vročitve. Morebitno pritožbo se vloži pisno ali poda ustno na zapisnik pri Inšpektoratu RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor, Ulica heroja Tomšiča 2, Maribor. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010 - ZUT-UPB5) v znesku 18,12 evrov in sicer na račun št. 0110-0100-0315-637, referenca SI11 25542-7111002-22968242, koda namena GOVT, namen nakazila: Državne upravne takse, BIC banke BSLJ SI 2X. Pritožba se šteje za pravočasno vloženo tudi, če je oddana zadnji dan pritožbenega roka priporočeno po pošti.



Gradbeni inšpektor
Slavko Pišek

Vročiti:

1. Družba PP nepremičnine Ptuj d.o.o., Potrčeva c. 10, p. Ptuj (ZUP),
2. Stanovanjski sklad republike Slovenije, Poljanska c. 31, Ljubljana, (ZUP)