



RRA LUR

regionalna razvojna agencija
ljubljanske urbane regije



Naložba v vašo prihodnost
OPERACIJO DELNO FINANCIRA EVROPSKA UNIJA
Evropski sklad za regionalni razvoj



Pravno-informacijski center nevladnih organizacij – PIC

Pravni center za varstvo človekovih pravic in okolja
Metelkova 6, 1000 Ljubljana, telefon: 01/521 18 88, mobitel: 051/681 181
el. pošta: pic@pic.si, splet: www.pic.si

ZAČASNA RABA – PRIMERJALNI PREGLED

za kreativne industrije

Avtorji:

Senka Š. Vrbica

Aidan Cerar

Gregor Berkopec

Tajda Logar

Suzana Košir

Avgust, 2014



RCKE

regionalni center
kreativne ekonomije



Ustanoviteljica
RRA LUR

Mestna občina
Ljubljana



Kazalo:

Uvod	3
1. Nemčija	3
1.1. Leipzig	5
1.2. Bremen	8
1.3. Prinzessinnengarten (Berlin)	10
1.4. Hamburg	11
2. Češka	12
3. Nizozemska	13
4. Italija	14
5. Švedska	15

Avtorji:

Senka Š. Vrbica, univ.dipl. pravnica, mag. socialne antropologije – vodja dejavnosti varstva okolja pri PIC
Aidan Cerar, univ. dipl. sociolog – vodja projektov II pri Regionalni razvojni agenciji Ljubljanske urbane regije

Gregor Berkopec, univ. dipl. pravnik – zunanji strokovni sodelavec PIC

Tajda Logar, univ.dipl. pravnica – zunanja strokovna sodelavka PIC

Suzana Košir, univ. dipl. pravnica – strokovna sodelavka za pravne in splošne zadeve pri Regionalni razvojni agenciji Ljubljanske urbane regije

Uvod

Primerjalni pregled »Začasna raba« je nastal v okviru Pravno-informacijskega centra nevladnih organizacij – PIC v sodelovanju z Regionalno razvojno agencijo Ljubljanske urbane regije¹ z namenom, da se izboljšajo možnosti začasne rabe degradiranih prostorov za kreativne industrije v Sloveniji. To se lahko doseže tako skozi izboljšanje normativnega okvirja kot z izboljšanjem prakse. Primerjalni pregled ureditev po drugih državah naj bi služil podpori tem prizadevanjem.

Kot vodilo za pripravo primerjalnega pregleda smo si postavili naslednja vprašanja:

1. kakšen je sistem upravljanja (praznih) nepremičnin v javni lasti (država/občina)? Kateri so temeljni cilji obstoječega sistema upravljanja (praznih) nepremičnin (npr. ekonomska učinkovitost/pokrivanje stroškov vzdrževanja, preprečevanje propadanja, doprinos k urbanemu izgledu, doprinos k mestnosti, posredni učinki na razvoj mesta).
2. začasna raba (ang. *temporay use*) nepremičnin (stavb) v javni lasti, v urbanem okolju (zakonita):
 - a. ali je pojem začasne rabe pravno opredeljen - če da, kje?
 - b. ali je izvajanje začasne rabe opredeljeno – če da, na katerem pravnem področju?
 - c. kako se dejansko izvaja začasna raba; kje je težišče upravljanja s tem (nacionalni nivo, mesto, četrt)?
 - d. ali je začasna raba na poseben način urejena ali se izvaja tudi za kreativne industrije?
3. na kakšen način (začasna raba ali kako drugače) država/regija/mesto/četrt z nepremičninami podpirajo ustvarjalnost/kulturo/NVO/kreativne industrije?
4. ali obstaja sistem spodbud, ki bi zasebne lastnike nepremičnin (stavb) stimuliral k oživitvi/obnovi/uporabi njihovih praznih degradiranih nepremični – če da, kakšne so te spodbude?

Na podlagi zbranih podatkov iz dostopnih pisnih (predvsem študija Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2006, Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska)) in spletnih virov ter odgovorov kompetentnih organizacij ali oseb iz posameznih držav smo pripravili pregled ureditev v naslednjih državah: Nemčija, Češka, Nizozemska, Italija in Švedska.

1. Nemčija

V Nemčiji ustanovljen Zavod za nepremičninske naloge (v nadaljevanju: Zavod) je neposredna zvezna pravna oseba javnega prava z lastno odgovornostjo, ki deluje pod okriljem Zveznega finančnega ministrstva². Zavod je prejel kritike, ki so se nanašale na organizacijo in naloge, ter tako uzakonil

¹ RRA LUR je bila v okviru projekta Regionalni center kreativne ekonomije naročnik predloga spremembe zakonodaje, v okviru katere je nastal pričujoč *Primerjalni pregled*. Operacijo RCKE delno financira Evropska unija, in sicer iz Evropskega sklada za regionalni razvoj. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013, razvojne prioritete razvoj regij, prednostne usmeritve regionalni razvojni programi.

² Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2006, Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), str. 6

upravljanje s premoženjem v luči podjetniških načel in odsvojitve nepotrebnih nepremičnin. Ker so ustanovljeni zunaj neposredne zvezne uprave, imajo največjo podjetniško prilagodljivost in tako lahko nepremično premoženje države upravljajo v skladu s standardi modernega nepremičninskega podjetništva. Prelevili so se iz upravljavca državnega premoženja v trgovca na področju državnih nepremičnin.³

Z ustanovitvijo Zavoda so se nanj prenesle vse lastninske pravice na državnih nepremičninah in druge stvarne pravice Zvezne države Nemčije. Postopoma so nanj prešle tudi pravice na ostalih nepremičninah, ki so bile v lasti drugih resorjev.⁴ Zavod mora izpolnjevati naslednje naloge:

- kritje nepremičninskih in prostorskih potreb v državne namene;
- upravljanje z nepremičninami, ki ne služijo več upravnim namenom države;
- upravljanje svojega lastnega portfelja in upravljanje z nepremičninami, ki služijo za delovanje Zveznega ministrstva za finance;
- gozdne storitve vključujoč gozdno gospodarjenje in naravovarstveno oskrbo državnega premoženja;
- skrb za nepremičninske interese tujih oboroženih sil;
- poplačevanje v skladu s splošnim zakonom o posledicah vojne;
- ugotavljanje in plačilo odškodnin zaradi letalskega hrupa;
- stanovanjska skrb za državne uslužbenke;
- itd.⁵

V drugi alineji se kaže možnost gospodarnega upravljanja z nepremičnim premoženjem države, pod katerim Nemčija vidi tudi začasno rabo nepremičnin, kot je razvidno v nadaljevanju pri predstavitvi lokalnih primerov Leipziga in Bremna.

Osrednja naloga Zavoda je vzpostavitev enotnega in celostnega upravljanja z nepremičninami znotraj državne uprave, ki zajema oddajo nepremičnin v najem in zakup ter upravljanje z njimi. Prenos nepremičnin v upravljanje Zavodu je predvsem posledica bolj gospodarne javne uprave, torej da se posamezni uradi ukvarjajo le s svojimi primarnimi nalogami in ne še z upravljanjem nepremičnega premoženja.⁶

Ker Zavod skrbi tudi ohranjanje in povečanje vrednosti nepremičninskega portfelja države, se pri tem zgledujejo po vzoru zasebnega gospodarstva in različnih dežel in komun, kjer je nepremičninski know-

³ Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2006, Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), str. 7

⁴ Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2006, Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), str. 7

⁵ Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2006, Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), str. 8

⁶ Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2006, Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), str. 8

how pomemben že dalj časa.⁷ Zavod deluje kot gospodarska družba, ki vodi račune po pravilih podjetniškega knjigovodstva, kar zagotavlja transparentnost poslovanja. Ugotovil je, da se prodaja veliko bolj izplača kot oddajanje. Z objavo namena postopnega prodajanja državnih nepremičnin so privabili tudi velike investitorje in posamezne zanimive razvojne in druge projekte.⁸

1.1. Leipzig

Leipzig je bil po padcu Berlinskega zidu ter združitvi Vzhodne in Zahodne Nemčije soočen z velikim problemom izgube delovnih mest in posledičnim upadom števila prebivalcev. Tako se je med letoma 1989 in 1998 iz Leipziga odselilo skoraj 100.000 prebivalcev, kar je pomenilo skoraj 20% prebivalcev Leipziga. Z množično izselitvijo je veliko nepremičnin ostalo praznih in te so začele propadati. Leta 1995 je mestna uprava v Leipzigu začela razvijati koncepte za prihodnji razvoj mesta na ravni različnih panog oziroma področij, leta 2007 pa so pristopili k celostnem integriranem konceptu razvoja mesta. Skozi prostovoljno pripravo načrtov z različnimi stopnjami participacije, ki jih je nato mestni svet odobril, so se začeli posluževati neformalnega načrtovanja kar je ustvarilo podlago za odločanje in za prijave na regionalne, nacionalne in evropske razpise.⁹ Z metodami, opisanimi v nadaljevanju, je prebivalstvo Leipziga začelo naglo naraščati (iz 437.101 leta 1998 na 510.512 leta 2007).

Sredi devetdesetih let 20. stoletja so tako začeli razmišljati širše in bolj dolgoročno, zaradi vseh izzivov pa tudi začeli razvijati strateški načrt razvoja mesta. SEKo (nem. *Stadtentwicklungskonzept*), ali mestni načrt razvoja, je bil vodilo za projekte, ki integrirajo več komponent v postopek načrtovanja. Koncept, ki ga je leta 2009 potrdil tudi mestni svet, so razvijali več let. Integriran pristop je v skladu z Leipzigiškim čarterjem Evropske Unije, ki predvideva trajnostni razvoj urbanih območij, ter hkrati v kohezivno celoto združuje sektorske razvojne strategije urbanih regij z načrti različnih oddelkov. SEKo predstavlja osnovo razvoja Leipziga do leta 2020.¹⁰

Kot je bilo že povedano, je bil velik problem Leipziga preveč praznih prostorov in premalo prebivalcev, ki bi bili te prostore pripravljene uporabljati (tukaj je mišljen kakršenkoli način uporabe - poslovni prostor, pisarne, stanovanja ipd.). V tem kontekstu je postal vedno pomembnejši konceptčasne rabe prostora. Razvili so nov instrument v obliki koncesijske pogodbe (ang. *authorization agreement* ali nem. *Gestattungsvereinbarung*), ki služi kot orodje začasno uporabo praznih zemljišč in prostorov Gre za pogodbo med občino in zasebnim lastnikom, ki predstavlja orodje za povečanje udeležbe zasebnih lastnikov v postopku urbane prenovе. Ta instrument je postal inovativna in tržno usmerjena prehodna rešitev, ki služi tako mestu (nove zelene površine, izboljšanje sosesk, povečanje zasebnih investicij) kot lastnikom zemljišč (gradbena dovoljenja, davčne olajšave, manj vandalizma). Seveda to ne pomeni, da so

⁷ Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2006, Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), str. 8,9

⁸ Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, 2006, Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), str. 10

⁹ Karolin Pannike, 2010, Integrated Urban Development Planning in Leipzig, str.2, 4, 5

¹⁰ <http://english.leipzig.de/leipzig-international/urban-development/>

pustili klasične modele načrtovanja stagnirati, ampak so jih razvijali v skladu s cilji in nameni razvoja mesta.¹¹

1.1.1. Koncesijska pogodba (nem. *Gestattungsvereinbarung*)¹²

Več kot 80 odstotkov 'zapuščenih' nepremičnin v Leipzigu je v lasti zasebnih lastnikov kar pomeni, da te nepremičnine niso avtomatsko na voljo za namene revitalizacije. Da bi v polni meri izkoristili razvojni potencial teh nepremičnin so leta 1999 razvili koncesijsko pogodbo (nem. *Gestattungsvereinbarung*), ki je postala neformalno orodje sprememb. Te pogodbe urejajo vzajemno in začasno javno rabo zapuščenih zasebnih nepremičnin, brez da bi posegale v obstoječa lastniška razmerja. Sklepajo se med mestom in zasebnimi lastniki. To dovoljuje ukrepe proti negativnim učinkom opuščeni nepremičnin.

S podpisom koncesijske pogodbe dajo lastniki na voljo svojo nepremičnino za obdobje najmanj 10 let. Kot je bilo rečeno že na koncu prejšnje točke, obstajajo prednosti tako na strani mesta kot na strani lastnikov. Med drugim so tukaj na voljo tudi davčne olajšave za lastnike nepremičnin. 32. člen nemškega Zakona o davku na nepremičnine pravi, da je lastnik oproščen plačila davka na nepremičnine, če so na letni ravni stroški višji od prihodkov. Sicer so v tej kategoriji davčnih olajšav le javne zelene površine, igrišča in športne površine.

Po podpisu koncesijske pogodbe se vsi pravni posli med uporabnikom in lastnikom sklepajo na podlagi pogodb civilnega prava (najemna, posodbena pogodba). To je pomembno, ker se tako v proces regeneracije aktivno vključuje prebivalstvo. Mesto podpira aktivnosti zasebnikov z iskanjem, nakupom in omogočanjem uporabe določenih nepremičnin. V določenih primerih mesto priskrbi tudi sredstva za pripravo nepremičnin.

1.1.2. Skrbniške hiše (nem. *Wächterhäuser*)¹³

Eden izmed samostojnih instrumentov, ki se je razvil kot oblika boja proti propadanju nepremičnin, je koncept imenovan (nem. *Wächterhäuser*) ali po slovensko skrbniška hiša. Gre za princip ohranjanja stanja nepremičnine z njegovo uporabo. Na eni strani imamo skrbnike, ki najamejo nepremičnino za minimalno vsoto, pri tem morajo plačevati še tekoče stroške, na drugi strani pa imamo lastnika, ki mu ni treba več skrbeti za tekoče stroške, vandalizem in propadanje nepremičnine. Leipzig je s programoma URBAN II in EFRE zagotovil sredstva, s katerimi je vzpodbujal začasno rabo nepremičnin in urbano regeneracijo.

Koncept skrbniških hiš je vzpodbudil tudi novo ekonomsko panogo v smislu agencij, ki delujejo kot posrednik med tako imenovanimi skrbniki, lastniki nepremičnin in mestno upravo, ki skozi začetno financiranje preko oddelka za urbano regeneracijo igra promocijsko vlogo pri tem projektu.

¹¹German Journal of Urban Studies Vol. 46 (2007), No. 1 - Interim Use: Opportunity for New Open-SpaceQuality in the Inner City - The Example of Leipzig

¹²German Journal of Urban Studies Vol. 46 (2007), No. 1 - Interim Use: Opportunity for New Open-SpaceQuality in the Inner City - The Example of Leipzig

¹³ Instruments for sustainable urban development in Eastern Germany – the example of the “Wächterhäuser” (warden houses) in Leipzig

Prednosti tega projekta so tudi skladnost s finančno situacijo v Leipzigu, saj gre za privlačen poslovni model tako za skrbnike kot lastnike. Lastniki so dolžni zagotoviti le vodo, elektriko in pripravo nepremičnine za uporabo, za kar pa so na voljo javna sredstva.

Ena izmed najbolj odmevnih agencij za tako posredovanje je HausHalten e.V., ki jo je ustanovilo Zvezno Ministrstvo za transport, gradnjo in urbani razvoj. Agencija zdaj primarno svetuje drugim občinam kako najti najemnike za stavbe, ki propadajo.

1.1.3. Leipziška listina¹⁴

Na podlagi Bristolskega sporazuma (2005) so ministri držav članic, odgovorni za razvoj urbanih regij, sprejeli ti. Leipziško listino (2007) v katerem so se sporazumeli, da:

- prenesejo principe in strategije tega dokumenta v nacionalno, regionalno in lokalno razvojno politiko,
- uporabijo koncept t.i. integriranega urbanega razvoja (ang. *integrated urban development*) za implementacijo tega dokumenta, in v ta namen po potrebi spremenijo nacionalno zakonodajo,
- promovirajo uveljavitev uravnovežene teritorialne organiziranosti (evropska policentrična urbana struktura).

V zavedanju, da evropska mesta predstavljajo edinstvene kulturne in arhitekturne kvalitete, so močne sile socialne vključenosti in nudijo neomejen možnosti za ekonomski razvoj, hkrati pa jih težijo demografski problemi, socialna neenakost in izključenost ter okoljski problemi, ministri prelagajo, da mesta razvijejo programe integriranega urbanega razvoja za mesto kot celoto. Orodja uporabljena za implementacijo tega načrta bi morala:

- opredeliti konsistentne razvojne cilje za urbane predele in razviti celostno vizijo mesta,
- koordinirati različne sektorske, tehnične načrte ter politike za soseske, ki zagotavljajo načrtovane investicije, ki pomagajo pri promociji in uravnoveženemu razvoju urbanih območij,
- koordinirati in prostorsko definirati uporabo sredstev javnih in zasebnih deležnikov,
- koordinirati dejavnosti na lokalni in regionalni ravni, vključevati posameznike in ostale partnerje, ki lahko prispevajo k trajnostnemu razvoju prihodnosti v ekonomskem, socialnem in okoljevarstvenem smislu.

Ministri se tudi strinjajo, da je potrebno zagotoviti kvalitetne javne površine, ki so načrtovane z mislijo na končnega uporabnika, za kar je potrebno sodelovanje med vsemi potencialnimi deležniki, ki se jih ta prostor dotika.

Zavedajo se tudi, da so stroški in težavnost obnove, ko enkrat začne območje propadati, vedno višji. Zato morajo vlade držav članic poskrbeti za vzpodbude izboljšav v prizadetih območjih. Za to pa je potreben bolj kvaliteten dialog med prebivalci in političnimi predstavniki ter prebivalci in gospodarskimi akterji, z namenom da se poišče najboljše rešitev za vsako območje, ki kaže znake propadanja. Ekonomska aktivnost in investicije na eni strani in kvalitetne nepremičnine, kvalitetno okolje in moderna infrastruktura na drugi strani, so močno povezane. Zato je potrebno izboljšati obstoječe nepremičnine v degradiranih soseskah s poudarkom na njihovem dizajnu, fizičnem stanju in energijski učinkovitosti. Leipziška listina

¹⁴http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf

poudarja tudi, da je eden izmed najbolj pomembnih ciljev ustvarjanje in varovanje delovnih mest ter omogočanje razvoja novih podjetij.

1.1.4. Zaključek

Glede na predstavljeno lahko zaključimo, da se je občina Leipzig zavedala problema, ki ga predstavljajo prazne in propadajoče nepremičnine. Tako so bili pripravljene storiti vse, da ta problem rešijo in kot kaže statistika njihova metoda deluje (rast prebivalstva med letoma 1998 in 2007). Hkrati je razvidno iz Leipzig charterja, da obstaja zavedanje, da načelo dobrega gospodarja presega le oddajanje nepremičnine po najvišji možni ceni, ampak je v določenih primerih bolje nepremičnino dati v uporabo pod tržno ceno, da se prepreči njeno propadanje, saj to potem pomeni večje stroške za občino oz. zasebne lastnike saj je kasnejša obnova veliko dražja kot redno vzdrževanje. Hkrati propadajoča zgradba niža vrednost okoliških nepremičnin in kvalitete življenja v soseski.

1.2. Bremen

Bremen je bil žrtev podobne situacije kot Leipzig, vendar iz drugih razlogov. Bremen je pristaniško mesto, ki je zaradi nezmožnosti poglobitve pristanišča in posledično zaprtja večjega dela pristanišča izgubilo veliko delovnih mest. To je privedlo izseljevanje prebivalcev iz Bremna, zaradi česar je ostalo veliko nepremičnin praznih.

1.2.1. Projekt TUTUR (ang. *temporary use as a tool for urban regeneration*)

Center za vmesno uporabo ZZZ (nem. *ZwischenZeitZentrale*) je v Bremnu kot odgovor na nastalo situacijo začel s projektom TUTUR, ki z začasno rabo vzpodbuja regeneracijo mesta. TUTUR je postal nekakšna agencija, ki deluje kot posrednik med lastniki nepremičnin (tukaj je mišljena tudi občina Bremen) in potencialnimi najemniki. Projekt oziroma agencija je financirana izključno iz javnih sredstev (75% s strani občine Bremen in 25% s strani Zveznega ministrstva za transport, gradnjo in urbani razvoj; skupaj 850.000 EUR v roku 7ih let).¹⁵

ˆPobuda za ustanovitev agencije v Bremnu je prišla iz oddelka za ekonomijo, delo in pristanišča leta 2007. Prva agencija se je osredotočila na prenavo pristanišča (nem. *Überseestadt*). Na začetku so izvedli raziskavo o začasni rabi. Razvoj nekdanjega pristanišča se je pokazal za velik izziv za urbaniste in njihove konvencionalne metode.¹⁶

ˆVrednostčasne rabe je bila postopoma prepoznana tako v javni administraciji kot v zasebnem sektorju. Danes je začasna raba generator in inkubator samo-organiziranih projektov in področje kjer se lahko

¹⁵ Analytical template BREMEN, project TUTUR,

<https://docs.google.com/file/d/0B7eY4xbnmZkFVUYxeE5NWkdoUG84OGc4dmVGUFNSeGNnMFIF/edit>

¹⁶The impulse for a temporary use of agency in Bremen came from the **Department of Economics, Labour and Ports** in 2007. The first agency was concentrated on the urban redevelopment area *Überseestadt*. A survey about temporary uses was prepared as a first step. The development of the former port area was a huge challenge for the urban development and their ordinary tools. (Analytical template BREMEN, project TUTUR, <https://docs.google.com/file/d/0B7eY4xbnmZkFVUYxeE5NWkdoUG84OGc4dmVGUFNSeGNnMFIF/edit>, str. 5)

testira dolgoročna uporaba. V primeru težavnih stavb je ZZZ velikokrat povabljen, da definira funkcijo in različne načine rabe.¹⁷

Oliver Hasemann, eden izmed ustanoviteljev ZZZ Bremen, nam je 5. 8. 2014 na naša vprašanja odgovoril:

1. What is the management system for (vacated) publicly owned (state/municipality) real estate? Which are the ultimate objectives of the existing management system for (vacated) real estate (eg economic efficiency/maintenance cost recovery, prevention of deterioration, contribution to urban appearance and cityness, indirect effects on city development).

This is difficult. The public owned real estate management is supposed to sell every public vacancy, which is not needed for public interest, for best price. That's the priority. After this it's the other objectives: economic efficiency/maintenance, cost recovery and prevention of deterioration. After this there are to them objectives like supporting artists, social initiatives, sport activities, e.g.

Of course other departments in the public administration got other objectives. Like prevention of deterioration, strengthen of public image, supporting local economies with working spaces, e.g. but Bremen is in bad financial shape.

2. (Legal) temporary use of publicly owned real estate (buildings) in urban areas:

a. is the concept of temporary use legally classified – if so, where?

There is a decision of the Senate of Bremen, which defines temporary use as of one year endurance and no costs to the public administration. This is defined within the other conditions of public rent as well. I wonder if this is a legal classification.

b. is the implementation of temporary use specified – if so, in which legal field?

Hmm, there is a discussion within people of administration and experts in German building code concerning this. There are certain instruments, which allow to temporary uses a less strict use of the building code as it is a certain time in which problems are executed (by the end of the use).

c. how is temporary use actually implemented; where is the management's center of gravity (national level, city, district)?

This is mainly the city level in Germany. There are certain projects (like ours) and expertises on the national level, but the implementation right now is very much connected to the people on the city level.

d. is temporary use specifically regulated or is it also being implemented for creative industries?

In some cases it's not implemented for creative industries, in some it is as well and in some cases it's only used for creative industries (in Hamburg and Frankfurt)

¹⁷ the value of temporary use have gradually been recognised by all the administration as well as the private sector. Temporary use today is seen as a generator and incubator of self-organized projects and a testing ground for long-term uses: in the case of “difficult” buildings, the ZZZ is often invited to contribute to the definition of functions and uses. (prevedeno iz spletne strani projekta TUTUR http://tutur.eu/?page_id=7)

3. In what way (temporary use or otherwise) the state/region/city/district supports creativity/culture/NGO/creative industries through real estate?

Well, in our case they finance the ZZZ and there is support to the creative industries as well.

In the beginning we had most of our projects in public real estate, to us it was easier to work with the board of economic development than the public real estate management.

4. Is there a system of incentives which would stimulate private owners of real estate (buildings) towards revival/reconstruction/use of their empty, degraded property – if so, which are those incentives?

hmm. In our experience private owners are very difficult to persuade of handing out their property. The incentives, like protection of derotation and the other stuff, are too most of them not that important. They try to avoid possible hassle, got more money by re-calculate to taxes, book values.

But some of the others see this incentives and do support temporary use. Especially to use and protection and reduction of costs.

1.3. Prinzessinnengarten (Berlin)

Prinzessinnengarten¹⁸ je projekt urbanega vrtnarjenja v Berlinu. Organizacija poleg upravljanja urbanega vrta svetuje tudi drugim podobnim projektom, ki želijo z začasno rabo zagnati podobne iniciative. Tudi na njih smo naslovili naša vprašanja.

Marco Clausen, eden izmed članov pobude Prinzessinnengarten, nam je 21. 6. 2014 odgovoril:

1. What is the management system for (vacated) publicly owned (state/municipality) real estate? Which are the ultimate objectives of the existing management system for (vacated) real estate (eg economic efficiency/maintenance cost recovery, prevention of deterioration, contribution to urban appearance and cityness, indirect effects on city development).

There is to my knowledge no general management system. Different municipalities manage there property in different ways. Berlin usually tries to privatize public land; which is a highly controversial issue. As long as this is not possible, inbetween-use-agreements are beeing made (but not as a rule, rather it is bilateral understandings). In general there is no direct support to implement inbetween-uses in the fields of gardens or the arts / creative industries. In some socially and economically weak areas there are city financed agencies ("Quartiersmanagement"), that are supposed to tackle some of the problems in these neighborhoods (for example with smaller fundings for local projects working in the cultural, educational and social field). In the neighborhood of "Neukölln" they also worked with the instrument of inbetween-uses, convincing private owners to rent out vacant commercial spaces for decent leases to artists and projects, that usually don't have so much money. That was a quite successful approach, since the area is now very well know for it's bars, crafts and creative activities; the process mainly contributed to people who moved there and benefitted the private owners of commercial spaces and flats; whereas the people who formally lived there have to face raising rents and prices.

In our case (Prinzessinnengarten" we leased the land from the city and had to cover all the costs (cleaning, access to water and electricity, taxes). To have a cheaper lease one can argue for the social, educational and ecological benefits. We are formally private users. in other cases projects use public

¹⁸ <http://prinzessinnengarten.net/about/>

green land; this is usually managed on the level of the borough. This kind of uses comes with a lot of regulations concerning the use of public land (no fences for example). There is also so called "pioneer uses" on the former airfield in Tempelhof (now a huge park), where the projects also have to pay a lease and have a temporary agreement. In a recent referendum the majority of Berlin voters voted in favor of keeping the whole airfield a park and to not develop parts of it; it's unclear yet which effects this decision will have for the pioneer projects.

1.4. Hamburg

V Hamburgu je ustanovljena posebna mestna organizacija Hamburg Kreativ Gesellschaft¹⁹ za promocijo kreativnih industrij. Kirsten Beatzig²⁰, ki deluje v okviru organizacije je posredovala informacije o aktivnostih veznih na podporo kreativnim industrijam v Hamburgu. Glavni namen organizacije je izboljšati splošno stanje kreativnih industrij v Hamburgu. Tipičen nepremičninski trg ne ustreza potrebam razvijajočega potenciala kreativnih industrij in predvsem njihovi ekonomski relevantnosti, zato je glavna naloga organizacije, da identificira primerne prostore za potrebe kreativnih industrij in posreduje kot »nepremičninski posrednik«. V ta namen je vzpostavila bazo za srečevanje ponudbe in povpraševanja nepremičnin primernih za kreativne industrije, tako v javni kot zasebni lasti, za dolgoročnejšo ali začasno rabo. Lastniki nepremičnin s tem veliko pridobijo (ohranjanje nepremičnine, razbremenitev stroškov vzdrževanja, preprečevanje vandalizma in okupacije), širše okolje in mesto pa predvsem v povečani privlačnosti za druga podjetja, večja povečanje socialne in kulturne pestrosti in izmenjave, izboljšanje izgleda. Organizacija nudi tudi »Pop-Up-Store« za začasno rabo (npr. umetniki, modni kreatorji), ki lahko uporabljajo to trgovino za enega do štiri tedne za 25€ na teden, za kar je veliko povpraševanja.

Celoten odgovor glasi:

1. The Hamburg Kreativ Gesellschaft is a municipal institution founded to promote Hamburg's creative industries. As a directly accessible contact and service facility, it is open to all creative stakeholders and enterprises in the Hanseatic city. Its main task is to improve the general conditions for the creative industries in Hamburg and to act as an interface – between the different fields within the creative industries, but also to other players in business, politics and society. The services of the Kreativ Gesellschaft are offered to all players in the cultural and creative sector in Hamburg who do not consider creative work and entrepreneurship as a contradiction, but wish to bring them together to form a beneficial interrelationship. The aim of all our activities is the development and support of an economically sustainable basis for Hamburg's creative stakeholders. This requires measures tailored to the individual requirements: For example providing targeted advice, concrete information and business know-how, improving working conditions based on new premises and implementing specific pilot projects or pointing out funding possibilities. The Hamburg Kreativ Gesellschaft strives to emphasize the economic relevance and future potential of this new sector by rendering it more visible to politics, media and the general public.
2. The search criteria for premises of those working in the creative industries oftentimes do not coincide with those of the typical real-estate market. Therefore a central task of the Kreativ Gesellschaft is to identify appropriate space and properties for those working in the sector and to act as a real-estate intermediary. Furthermore, the Kreativ Gesellschaft has established a [database](#), which has been

¹⁹ <http://kreativgesellschaft.org/>

²⁰ odgovor z dne 19.8.2014

conceived as a tool for offering and searching real-estate property in Hamburg and vicinity, suitable to match the requirements of the creative industries.

3. We are often talking with public as well as private real estate owners to provide legally buildings/rooms for temporary use or long-term use for the creative stakeholders. In some cases we lease buildings/storeys and sublease it to many creative stakeholders, because they are searching for small units/rooms and not for a whole storey. This gives advantage/incentives for both sides, the landlord and also the subtenants: we are contact person for both sides and assume many responsibilities (e.g. financial risks in case of vacancy: organisational functions etc.). There are a lot of incentives for the real estate owners, such as: generation/returning of new use perspectives; maintenance and appreciation of the building; reduction of costs for vacancy; prevention of vandalism / occupation; attraction for other businesses / tenants; social / cultural exchange; image benefits/ positive attention....
4. We also offer one "Pop-Up-Store" for temporary uses: creative stakeholders (e.g. artists, fashion designers etc.) can lease this shop for 1-4 weeks, the lease costs amount to 25,- € per week (the lease costs are funded by cultural ministry Hamburg). We have a high demand for this store.

2. Češka

Republika Češka je leta 2002 za upravljanje državnih nepremičnin ustanovila OGRPA²¹ (ang. *Office of the government representation in property affairs*), kot organ Republike Češke. Njihova naloga je upravljanje z državnim nepremičnim premoženjem. Kljub temu imajo ministrstva in ostali državni organi še vedno nadzor nad nepremičninami, ki jih uporabljajo za svoje delovanje.

Podlago za njihovo delovanje predstavlja zakon, s katerim je OGRPA ustanovljena ter Stvarnopravni zakonik Republike Češke (Act No. 219/2000 Coll.), ki pa na žalost ni dostopen v angleškem jeziku. Donik Zůbková pa nam je posredoval sledečo informacijo o upravljanju nepremičnin:

'Zakon poudarja potrebo po učinkovitejšem in primernejšem načinu upravljanja z nepremičninami. Administrativna oblast je dolžna iskati bolj ustrezen način upravljanja nezaželenih ali nepotrebnih nepremičnin. V primeru, da nihče ne pokaže zanimanja za nepremičnino in bi stroški obnove presegali prihodke od uporabe, se zgradbo odstrani.'²²

OGRPA ima pooblastilo za sklepanje pogodb za brezplačno prodajo nepremičnin. Nepremičnine, ki so brezplačno prenesene v last nevladnih entitet, morajo biti rabljene določeno časovno obdobje in za točno določen namen. Če uporabnik nepremičnine ne potrebuje več, mora najprej to nepremičnino brezplačno ponuditi nazaj državi (OGRPA).²³

²¹ <http://www.uzsvm.cz/en/>

²² 'The Act emphasizes a need of effective and advisable property management. The administrative authorities are obliged to look for a suitable way how to deal with unwanted or needless property. In case that no body or initiative is interesting in the estate and reconstruction costs would exceed the revenues from use, building removal shall follow.'

²³ 'Properties transferred gratis by the state into the ownership of non-governmental entities, must be used for a specified period of time for the declared purpose. If they become unneeded by the transferee, they must first be offered gratis to the state - OGRPA for ownership.'; <http://www.uzsvm.cz/en/Soubor.ashx?docsouborID=1024409>

3. Nizozemska

Do leta 2010 je imela Nizozemska zelo liberalno politiko kar se tiče zasedbe praznih nepremičnin ali tako imenovanega 'skvotanja'²⁴. Zdaj razveljavljeni zakon je dovoljeval okupacijo stavbe, ki je bila pred tem prazna že vsaj eno leto (ti. legal squatting, legalno 'skvotanje').²⁵ Leta 2010 je v veljavo stopil zakon Kraakverbod, ki je skvotanje kriminaliziral, tako da je zdaj to kaznivo dejanje, ki se kaznuje z denarno kaznijo ali zaporno kaznijo do enega leta.²⁶

Razširjenost skvotanja na Nizozemskem je botrovala nastanku dokaj uspešnih agencij, ki so ustanovljene kot gospodarske družbe. Te agencije delujejo kot vmesni člen med lastniki nepremičnin in potencialnimi najemniki. Lastnik nepremičnine svojo nepremičnino preko agencije ponudi na trgu in za to plača neko nominalno vsoto. To stori, ker je strošek, ki ga plačuje agenciji veliko nižji, kot če bi poskrbel za fizično varovanje svoje nepremičnine. Na drugi strani agencija najde ustreznega uporabnika, ki bo ta prostor uporabljal, seveda spet proti plačilu agenciji. Agencija tako skrbi za stalno uporabo prostora in vzdrževanje preko uporabe. To je bil pred sprejetjem Kraakverbod najbolj učinkovit način boja proti skvotanju, saj ni moglo priti do situacije, ko bi lahko nekdo legalno 'zaskvotal' nepremičnino, saj je bila ta stalno v uporabi. Po sprejetju Kraakverbod pa je potreba po agencijah izginila, saj zdaj na spletu zasledimo le še nekaj takih posredovalnic, ki pa nimajo nikakršne ponudbe oziroma je le ta zastarela.

Mesto Amsterdam vodi aktivno politiko zagotavljanja cenovno dostopnih produkcijskih prostorov za kreativne industrije. Zaradi hitrega razvoja mesta in velikega povpraševanja po nepremičninah je cenovno dostopen produkcijski prostor v Amsterdamu redkost. Namen programa Umetniške tovarne (ang. *Art Factories*) je priskrbeti letno med sto in sto petdeset novih delovnih mest na površini 10.000 kvadratnih metrov, vzpostaviti permanentne Umetniške tovarne preko dolgotrajnega najema in na leto priskrbeti vsaj pet stavb, primernih za studie oziroma studijska stanovanja ter v partnerstvu z drugimi javnimi institucijami odpreti vsaj eno Umetniško tovarno vsako leto. Umetniške tovarne so bile umeščene v prek štirideset večinoma starejših stavb. Tako ponujajo okrog tisoč petsto delovnih mest. V njih deluje prek dva tisoč petsto umetnikov in kreativnih podjetnikov. Nekateri tako pridobljeni prostori so rezervirani tudi za ustvarjalce, ki niso iz Amsterdama. Tako Amsterdam v mesto privablja oziroma v mestu zadržuje ustvarjalce od drugod in povečuje svoj kreativni (človeški) kapital. Vsakih pet let mestne ustanove preverijo skupen zaslužek ustvarjalcev ter kvaliteto njihovega dela. To je pogoj, da ustvarjalci produkcijski prostor obdržijo. Sam program Umetniške tovarne se osredotoča na naslednje aktivnosti:

- Svetovanje ustvarjalnim skupinam na temo ravnanja z nepremičninami, razvoja nepremičninskih projektov in pravnega aspekta ravnanja z nepremičninami.
- Vplivanje na določanje novih lokacij produkcijskih prostorov za kreativne industrije.
- Oblikovanje politik povezanih z razvojem Umetniških tovarn.
- Razvoj podpornih oblik za razvoj umetniških tovarn.
- Razdeljevanje subvencij zasebnim lastnikom, ki se odločijo za vzpostavitev Umetniške tovarne. Zasebnik tako lahko pridobi subvencijo v višini 250,00€ na kvadratni meter, stavba pa mora služiti namenu Umetniške tovarne vsaj 10 let.

Mestni svet Amsterdama programu Umetniških tovarn nameni približno pet milijonov evrov letno. V projektu sodelujejo četrtne vlade (politična podpora projektu in lastništvo nepremičnin), stanovanjske

²⁴ Skvotanje je nezakonita okupacija nenaseljene zgradbe ali zemlje

²⁵ <http://en.squat.net/2009/12/18/netherlands-kraakverbod-the-new-anti-squatting-law/>

²⁶ <http://en.squat.net/2009/12/18/netherlands-kraakverbod-the-new-anti-squatting-law/>

družbe, skladi (lastništvo nepremičnin), investitorji (lastništvo nepremičnin in razvoj projektov), skupine končnih uporabnikov, agencije in banke. Skupaj našteje institucije razvijajo nove Umetniške tovarne. Pomemben element Umetniških tovarn je prostorsko zблиževanje bolj (kreativnih industrij) in manj (umetnost) profitnih dejavnosti, povezanih z umetnostjo in kulturo. To pozitivno vpliva na umetnike, ki tako razvijajo podjetniške sposobnosti. Nemalo jih z razvojem svojih dejavnosti Umetniško tovarno zapusti, kar odpre prostor novim dejavnostim, manjšim in mlajšim kreativnim podjetjem, eksperimentalnim umetnikom itd.

4. Italija

Leta 2002 je bila v Italiji ustanovljena delniška družba Patrimonio dello Stato SpA, ki skrbi za smotrno upravljanje z državnim premoženjem in nepremičnim premoženjem. Patrimonio dello Stato SpA se predvsem ukvarja s prodajo državnih nepremičnin, saj je to eden izmed načinov za zmanjšanje proračunskega primanjkljaja. Patrimonio dello Stato SpA posluje po podjetniških načelih in ni posebno nagnjen k oddajanju nepremičnin v najem v obliki začasne rabe, saj to prinaša premalo dohodka. Primarno se ukvarja s prodajo nepremičnin v državni lasti.²⁷

Na lokalni ravni pa obstaja primer poskusa revitalizacije degradiranih območij. In sicer se je v Neaplju mestni svet odločil, da bo javna območja in privatna zemljišča, ki so opuščena in degradirana, preko javnih razpisov ponudil v uporabo aktivnim državljanom. Cilj mestnih oblasti je bil, da se opuščeni območjem vrne njihova socialna funkcija in sicer tako, da občani sodelujejo z upravljanjem skupnega premoženja. V ta namen je mestni svet sprejel dve resoluciji, s katerima določa kriterije, pod katerimi lahko občinska oblast pridobi lastninsko pravico nad opuščeno privatno nepremičnino. V 42. členu italijanske Ustave je namreč zapisano, da je lastninska pravica varovana in da mora zagotavljati socialno funkcijo. Ker opuščene stavbe svoje socialne funkcije ne opravljajo več, župan lastnike najprej pozove k obnovitvi in navedbi razlogov za degradirano stanje. Če je nesporno, da je zemljišče opuščeno, postane last občine, "privatni" lastnik pa izgubi pravico do plačila ali odškodnine. Na ta način občina pridobi lastnino na nepremičnini, ki jo lahko potem na javnem razpisu odda društvom, skupinam državljanov, posebej so omenjeni tudi mladi.²⁸

V Italiji so, v sodelovanju z mestnimi oblastmi, tako poskušali reševati predvsem probleme z degradiranimi in opuščeni območji. V opisanem primeru Napolija je bilo to zelo aktivno, lahko pa tudi bolj pasivno, s tem da ne nasprotuje skvotanju. Takšen primer se je zgodil v Rimu, ko se je na opuščeni parceli ustanovil socialni center (Centro Sociale Occupato Autogestito Ex Snia Viscosa²⁹), čemur italijanska vlada ni aktivno nasprotovala in tako je ohranjen nek status quo.³⁰

²⁷ Vir : Miha Juhart : Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem v lasti države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in v Skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, avgust 2006, str. 4 in 5.

²⁸ Vir: <http://www.labsus.org/2014/05/napoli-gli-spazi-abbandonati-diventano-beni-comuni/>, <http://www.napolireport.it/primo-piano/napoli-est-due-manifestazioni-ridanno-vita-a-spazi-abbandonati/>, <http://www.napolistyle.it/notizia/2361/notizie/soluzioni-innovative-per-gli-edifici-abbandonati-di-napoli-ma-non-solo-quelli-de-magistris-entusiasta-per-le-nuove-delibere.html>,

²⁹ <http://www.exsnia.it/>

³⁰ <http://magazine.good.is/articles/this-homegrown-youth-movement-is-occupying-italy-legally>

V Italiji je dobro razvit trg kratkotrajnih najemov, tudi takih za komercialno uporabo, npr. pop-up trgovin³¹. Kratkotrajne najeme omogoča Zakon št. 392/78,³² ki v 27. členu določa, da se lahko najem prostora v komercialne namene sklene tudi za krajši čas (sicer velja določba, da se tovrsten najem sklene za minimalno 6 let), če je dejavnost, ki se bo opravljala v prostoru, tranzitorne narave.³³ V kolikšni meri se tega poslužujejo lastniki nepremičnin, ki so osebe javnega prava, pa ni zaslediti.

Iz dostopnih podatkov je razumeti, da za začasno rabo prostorov in za revitalizacijo degradiranih območij v Italiji skrbijo predvsem občine, država precej manj. Navedemo lahko primer Bologne, kjer kreativne industrije, torej podjetja, s strani občine lahko pridobijo v brezplačno uporabo prostore, primerne za pisarne, laboratorije ali skladišča.

5. Švedska

Z državnim premoženjem na Švedskem ne upravlja nek centraliziran organ, pač pa je državno premoženje razdeljeno med več vsebinskih enot. Za nepremičnine nacionalne kulturne in zgodovinske vrednosti (muzeje, gledališča, vladne palače) ter za državne gozdove skrbi Državni odbor za premoženje. Za zapore, domove za mlade, glavne prostore policije skrbi podjetje v državni lasti Družba za specialne nepremičnine (šve. *Specialfastigheter*), za vojaške objekte pa Vojaška nepremičninska agencija Fortifikationsverket. Poleg tega na Švedskem delujeta še dve komercialni podjetji v državni lasti: Vasakronan AB, ki oddaja nepremičnine javnim in privatnim najemnikom, ter Akademiska Hus AB, ki skrbi za univerzitetne in druge visokošolske objekte. Vsa navedena podjetja delujejo na trgu, tako da državne institucije niso vezane, da poslojpa za svoje delovanje najemajo od njih – prosto lahko izbirajo, nepremičnino lahko po nižji ceni in ugodnejših pogojih pridobijo od privatnega lastnika. Regionalne in lokalne oblasti lahko prosto upravljajo s svojim premoženjem v samostojno izbrani organizacijski strukturi.³⁴

Avstralija³⁵

Ulica Oxford v Sidneyu je bila nekdaj zanimiva in polna življenja. Prav ta vitalnost ulice pa se je zadnja leta zmanjševala, zato je mestna oblast sprejela strateško odločitev - ulico revitalizirati z nizko-cenovno oddajo prostorov kreativnim in kulturnim dejavnostim, profitnim in neprofitnim. Tako je mesto po nizkih cenah kreativnim (start-up) podjetjem in kulturnim organizacijam ponudilo najem pisarn in trgovin. Cene najema so se gibale med tržnimi cenami in brezplačnim najemom, torej je šlo za cene, izrazito nižje od

³¹ Pop-up trgovine so prostori, v katerih se za določen krajši čas prodajajo različni produkti. Več o samem pojmu: <http://blog.thestorefront.com/what-exactly-is-a-pop-up-shop/>.

³² LEGGE 27 luglio 1978, n. 392, Disciplina delle locazioni di immobili urbani <http://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1978-07-29&atto.codiceRedazionale=078U0392¤tPage=1>

³³ <http://www.blogaffitto.it/categorie/esperto/una-vetrina-a-tempo-affitti-brevi-per-uso-commerciale.html>

³⁴ Vir : Miha Juhart : Primerjalno pravna analiza upravljanja s stvarnim premoženjem v lasti države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in v Skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, avgust 2006, str. 11-19.

³⁵ Kljub temu, da zakonodajni postop določa primerjalno pravni pregled na ravni EU, smo iz vsebinskih razlogov uvrstili še primer Avstralije. Razlog je zanimivost izbranega primera dobre prakse.

tržnih. Eden od namenov projekta je spodbujanje razvoja kreativnih podjetij in kulturnih dejavnosti, zato je bila v začetni fazi najemnina izrazito nižja od tržne, vendar se je najemnina s časom povečevala. Mesto samo projekt ocenjuje kot koristen tako za razvoj mesta, torej revitalizacijo ulice Oxford, kot tudi za razvoj lokalnega kreativnega sektorja. Hkrati se je izboljšal tudi ugled ulice Oxford, ki je med kreativnimi industrijami postala zaželena lokacija. Tako ulica Oxford postaja nekakšno kreativno vozlišče (ang. *hub*). V strokovni literaturi se ravno taka območja opredeljujejo kot ključna za razvoj novih produktov in storitev, saj omogočajo sodelovanje v procesu razvoja ter konstantno preverjanje odziva med ostalimi ustvarjalci.