

Gradivo za sejo Občinskega sveta Občine Črnomelj v aprilu 2023

Zadeva: **OBRAVNAVA POBUDE ZA MESTNA SREDIŠČA**

## UVOD IN OBRAZLOŽITEV:

### 1 Uvod

Evropska komisija je leta 2007 sprejela agendo za kulturo in zapisala, da so »ideali, načela in vrednote, sestavni del evropske kulturne dediščine in ustvarjajo skupni vir spomina, razumevanja, identitete, dialoga, kohezije in ustvarjalnosti za Evropo«.

Evropsko Evropska strategija kulturne dediščine za 21. stoletje je bila sprejeta februarja 2017 na priporočilo Odbora ministrov za države članice CM/Rec (2017), kjer je zapisano: »Kulturna dediščina ima lahko bistveno vlogo sredstva za oblikovanje, usklajevanje in uveljavljanje naše identitete. Kulturna dediščina je skupaj z dejavnostmi, ki jih generira, in politikami, ki jo podpirajo, vpliven dejavnik družbenega in gospodarskega razvoja. Pomaga pri doseganju ciljev v drugih sektorjih. Je izjemno dragocen vir v izobraževanju, zaposlovanju, turizmu in v trajnostnem razvoju.«

Evropska komisija je ob tem ugotovila, »da pa je prispevek kulturne dediščine h gospodarski rasti in socialni koheziji v Evropi še vedno premalo poznan in pogosto podcenjen«, zato je podprla predlog Evropskega parlamenta in leto 2018 razglasila za leto evropske kulturne dediščine s splošnim ciljem:

- *iskanje najboljših načinov za zagotovitev ohranjanja in varstva kulturne dediščine kot bistvenega sestavnega dela kulturne raznolikosti, ki s svojim neposrednim in posrednim gospodarskim potencialom krepi prispevek evropske kulturne dediščine h gospodarstvu in družbi* (Evropska komisija, Bruselj 2016).

Evropska komisija je z razglasitvijo evropskega leta kulturne dediščine povečala ozaveščenost o kulturni dediščini ter spoznanje družbenih in gospodarskih koristi kulturne dediščine in njenega prispevka h gospodarski rasti in socialni koheziji.

Temeljna ugotovitev pomena kulturne dediščine je Evropsko komisijo vodila pri pripravi nove finančne perspektive 2021–2027, sredstva za prispevek kulturne dediščine k podpiranju kulturne in kreativne industrije ter spodbujanje ustvarjanja inovacij in digitalizacijo, promoviranje trajnostnega turizma ter ustvarjanje dolgoročnih delovnih mest na lokalni ravni so vgrajena v načrt okrevanja Evrope po pandemiji NextGenerationEU 2021–2027 in vključena v pripravo svežnja kohezijskih uredb 2021–2027.

Poleg tega je evropska komisija za sofinanciranje vsebin, vezanih na kulturno dediščino in kreativne industrije, preko razpisa Ustvarjalna Evropa zagotovila daleč največji delež sredstev do sedaj, to je 385 mio EUR. Žal pa ta sredstva niso namenjena investicijam v obnovo in prenovu kulturne dediščine, ki jih v Sloveniji, za razliko od zahodne Evrope, žal še vedno nujno potrebujemo, zato da bo lahko kulturna dediščina ne le ohranjena in enakovredno vključena v

vsakodnevno življenje, ampak bo lahko tudi znatno prispevala h gospodarstvu, identiteti turistične ponudbe in celotni družbi s svojim neposrednim in posrednim gospodarskim potencialom.

V Strategiji razvoja Slovenije 2030 sta med razvojnimi cilji visoko, na 4. mestu »Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete« in » ... bogato kulturno dediščino kot odsev vrednot, prepričanij, znanja in tradicij prepozna kot pomembno razvojno zmožnost družbe« (st. 30).

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (2004), je eden od krovnih dokumentov države za usmerjanje razvoja in osnova za usklajevanje sektorskih politik za vzdržen prostorski razvoj. V SPRS 2004 je zapisan: »Cilj 4. Kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij«, »Zagotavljanje kvalitetnega bivalnega okolja z vključevanjem kulturne dediščine v urejanje, prenovu in oživljanje mest in drugih naselij« in na str. 23: »V mestnih središčih se krepi stanovanjsko oziroma bivalno funkcijo in se jih ohranja kot kulturna središča ter razvija njihov turistični potencial ... Prenova in revitalizacija mest sta ključni«.

Glede na stanja mestnih središč danes lahko zapišem, da nam je spodletelo in cilj 2., 3. in 4. niso uresničeni. To lahko razberemo tudi iz »Poročila o prostorskem razvoju Slovenije« (2021), ki ga je naročil MOP kot eno od strokovnih podlag pri pripravi prenovljene Strategije prostorskega razvoja 2050 in ugotovilo: »V zadnjem desetletju smo bili priča gradnji številnih nakupovalnih in poslovnih središč na mestnih obrobjih, kar povzroča razvrednotenje mestnih jeder, zniževanje ravni oskrbe v mestnih jedrih za prebivalce mest, spodbuja nove prometne tokove zlasti z osebnim motornim prometom.«

Poleg tega, da z usmerjenem prostorskega razvoja nismo ohranjali in razvijali mestnih središč, so bili zaradi neizvajanja strategije, odsotnosti ustrezne zakonodaje, pomanjkanjem medresorskega povezovanja pri načrtovanju prostorskih posegov povzročeni še dodatni problemi v prostoru. V zadnjem desetletju se nadaljuje trend suburbanizacij, v bližini večjih središč nastajajo suburbana in periurbana območja, ki povečujejo pritiske na prostor, nove zazidljive površine, kar povzroča trajno izgubo kmetijskih zemljišč ... (SPRS, str. 31).

Strnjeno grajena mestna naselja prebivalstveno in ekonomsko stagnirajo, kot država pa smo daleč od vzdržnega trajno naravnane prostorskega razvoja in zelene trajnostne butične destinacije.

Upamo in želimo, da bo v novi Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 zapisno, predvsem pa uresničeno vse to, kar smo zamudili pri (ne)uresničevanju Strategije prostorskega razvoja Slovenije (2004).

Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050 (februar 2021) v poglavju o energetske prenovi stavb v javnem sektorju na str. 29 omenja tudi vidik varstva kulturne dediščine. V poglavju energetske sanacije stanovanjskih stavb, kar so večinoma stavbe kulturne dediščine v mestnih središčih, pa kulturno dediščino omeni le na str. 25 kot eno od ovir pri izvajanju energetske prenove.

DSEPS v poglavju Razvojni ukrepi na str. 59 zapiše, da bo za stavbe kulturne dediščine v prihodnosti treba pripraviti celovit sklop ukrepov, v poglavju Pregled politik in ukrepov na področju širše prenove navede na str. 64 pa navede Ukrep S\_2 Prenova stavb kulturne dediščine in drugih posebnih skupin z odgovornostjo MzI, DE in MK .

Izdelane so tudi dokaj natančne Smernice za energetska prenova stavb kulturne dediščine (Ministrstvo za infrastrukturo in Ministrstvo za kulturo, november 2016) kot pomoč in usmeritev lastnikom pri odločitvi za energetska prenova kulturne dediščine.

Članice Združenja zgodovinskih mest Slovenije pozdravljamo sprejetje reformnih in naložbenih ukrepov Načrta za okrevanje in odpornost (april 2021), ki v okviru razvojnega področja – Komponenta 4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino (C3 K4) – kot pomemben razvoj kakovostne javne turistične infrastrukture in prenove kulturne dediščine nameni sredstva v višini 127 mio EUR, od tega 47 mio EUR za obnovo najbolj ogroženih kulturnih spomenikov, kar je pogoj za oblikovanje kakovostne in trajno naravnane turistične ponudbe. V največji meri se ta ugotovitev nanaša na kulturno dediščino v mestnih središčih, ki je številčna, bogata, nudi velike priložnosti za kakovostno in uspešno turistično ponudbo in razvoj kulturnega turizma, ki se lahko tudi najhitreje gospodarsko in razvojno valorizira, žal pa je v slabem stanju, potrebna obnove in še premalo povezana s turističnim gospodarstvom.

V raziskavi, ki jo je za Ministrstvo za kulturo opravil EIPF (Ekonomski inštitut, d. o. o., Primerjalna analiza davčnih in finančnih mehanizmov na področju kulturne dediščine med Slovenijo in državami članicami EU, oktober 2018) je zapisano, da je dediščina skupaj z dejavnostmi, ki jih ustvarja, izjemno dragocen vir za turistično–gospodarski sektor in kreativne industrije z velikimi multiplikativnim učinkom.

V izhodiščih programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 je v okviru cilja politike 4 Družbena Evropa v prednostni nalogi 8: Turizem in kultura za gospodarski razvoj in socialno vključenost predvideva 21,44 mio EUR za obnovo kulturne dediščine le v vzhodni kohezijski regiji, medtem ko v zahodni kohezijski regiji za investicije v obnovo kulturne dediščine ni predvidenih sredstev.

V pripravi je Nova strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2022–2028, katere priprava pravkar poteka, vzpostavlja turizem kot generator trajnostne preobrazbe in višje dodane vrednosti za lokalno ekonomijo, v ospredje turistične ponudbe pa postavlja turizem višje kakovosti, spodbuja trajnostni uravnotežen razvoj turizma z nižjim ogljičnim odtisom, s kulturno identiteto, ki prinaša vrednost v lokalno ekonomijo, podpira vložke v urejeno okolje z ohranjeno naravo in kulturno krajino, prinaša nove priložnosti za mlade, krepi pristno lokalno identiteto ter omogoča ohranjanje kulturne dediščine (MGRT, december 2021).

Med ključnimi razvojnimi cilji prihodnjega razvoja turizma v Sloveniji so tudi zagotavljanje avtentičnosti, trajnosti in inovativnosti doživetij, lokalnih kulturnih elementov in izboljšanje urejenosti in podobe prostora, turistične infrastrukture in kulturne krajine v destinacijah, spodbuja zasebne naložbe v povečanje kakovosti, trajnosti, energetske učinkovitosti, aktivno spodbujanje vključevanja in valorizacije kulturne dediščine zgodovinskih mest in kulturnih elementov v turistični ponudbi Slovenije. Prenova in uporaba objektov zgodovinske dediščine v turizmu ima prednost pred novogradnjo namestitev, saj prenova generira tudi veliko nižji ogljični in ima visoko stopnjo avtentičnosti in butičnosti slovenske turistične ponudbe.

## **2 Ocena stanja in razlogi za sprejetje sklepov za pobudo za mestna središča**

Ponudba kulturne dediščine v Sloveniji je še posebej v mestih in okolici mest zelo bogata, žal ni ustrezno in zadostno obnovljena, programsko razvita in povezana s turističnim gospodarstvom. Velik izziv tako predstavljajo ustrezni in dobro pripravljene projekti obnove, s kakovostno vsebino, ki v navezavi s turizmom predstavljajo podlago za gospodarski razvoj spomeniških območij, kar še posebej velja za zgodovinska mesta. Mnogi sicer ustrezno ali delno obnovljeni objekti kulturne dediščine, ki so v javni lasti, so nezadostno valorizirani v gospodarskem in družbenem življenju skupnosti. Kljub visokim vložkom v sanacije in prenove

zaradi neustreznega programskega in funkcionalnega načrtovanja ter načina upravljanja ne prispevajo zadovoljivo k dvigu vrednosti v lokalnih skupnostih. Postavlja se izziv ustreznega celostnega, več disciplinarnega načrtovanja, prenove in upravljanja objektov zgodovinske in kulturne dediščine. Prav tako ni oblikovane ustrezne celostne in medresorsko usklajene politike na nacionalni ravni do spodbujanja in reguliranja prenove in vzdrževanja objektov kulturne dediščine v zasebni lasti, ki bi zagotavljala ohranjanje in razvoj le-te.

Fizično stanje kulturne dediščine se zaradi premajhnega proračunskega vlaganja v obnovo objektov iz leta v leto slabša, potrebna sredstva za obnovo kulturnih spomenikov v lasti lokalnih skupnosti ali posameznikov pa so mnogokratnik v proračunu predvidenih sredstev. Dober pokazatelj razumevanja in podpore politike kulturni dediščini je bila leta 2013 samovoljna odločitev ministra za kulturo, da se kulturna dediščina ne vključi v program EU perspektive 2014–2020. Ob tem, da je bilo v državnem proračunu 2016 in 2017 za sofinanciranje vseh projektov obnove kulturnih spomenikov, v lasti lokalnih skupnosti in posameznikov, namenjenih letno borih 700.000 EUR.

V letih 2019, 2020, 2021 se je stanje pri razvojnem razumevanju kulturne dediščine na nivoju Vlade RS izboljšalo, kar nas veseli. **Vendar pa je zaostanek prevelik, situacija se slabša iz leta v leto, zato ocenjujemo, da so potrebne sistemske in celovite rešitve, ne le na nivoju Ministrstva za kulturno, pač v medresorskem sodelovanju s tistimi področji, ki so ključna za uspešno izvajanje celovitega načrtovanja, prenove, upravljanja in valorizacije kulturne dediščine in s tem urejene podobe in uspešno oživljanje mestnih središč.**

V Združenju zgodovinskih mest Slovenije smo leta 2019 pripravili seznam 100 najbolj ogroženih kulturnih spomenikov, ki so najbolj potrebni obnove, ter ocenili, da bi samo v 20 zgodovinskih mestih za to potrebovali več kot 150 mio EUR sredstev.

Naj nekaj podatkov ilustrira stanje stavb kulturne dediščine v zgodovinskih mestih:

- 90 % stavb je starih več 100 let, 75 % je starih več kot 200 let;
- Več kot 70 % objektov v mestnih središčih (ocena) je potrebnih celovite obnove in prenove, ki vključuje statično sanacijo konstrukcije, obnovo in novo napeljavo infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektro), energetske sanacijo;
- 80 % infrastrukturne napeljave (in razvodov po hišah) je popolnoma dotrajane in tudi že nevarna ter preobremenjena (elektro napeljava), razlog: od napeljave (večinoma v 60. letih 20. st.) ni bila nikoli obnovljena;
- še vedno neurejene javne površine in zanemarjeni odprti prostori v mestnih središčih, v starih mestnih jedrih, razlog: pomanjkanje sredstev upravljalcev (občin) in delno tudi neurejena lastniška razmerja;
- Glavni glavni trgi in ulice v strogem središču so delno urejeni, večinoma v okviru programa odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (EU financiranja kohezijskega dela v obdobju 2014–2020), vendar pa so popolnoma zanemarjene stranske ulice in mali trgi;
- Ocenjujemo, da je le na 5 % objektov izveden kateri od ukrepov energetske prenove, tudi v Smernicah za energetske prenove stavb kulturne dediščine analiza stanja ni opravljena, tako da nimamo podatkov, kateri ukrepi energetske prenove je možno izvesti;
- demografska slika v mestih ni ugodna, po oceni je več kot 65 % prebivalcev starih nad 65 let, mladi so se odselili, v velikem delu stavbnega fonda v določenim zgodovinskih mestih pa so naseljeni občani s socialnimi težavami.

in

- 35– 40 % objektov (ocena) v mestnih središčih je praznih v celoti ali deloma, razlog: dotrajanost hiš, ki so neprimerne za bivanje, ni sredstev za obnovo, neurejenega lastništva;
- od teh je po oceni med 50 in 60 % praznih (nekdanjih) poslovnih prostorov, večinoma v pritličju objektov;
- večina poslovnih prostorov, več kot 50 %, zamenja najemnika vsaki 2 leti;

- s turizmom povezane dejavnosti: turistični ponudniki, lastniki gostiln, restavracij, hotelov, prodajaln s spominki, specializiranih trgovin, galerij, sobodajalci ipd. in tudi javne administrativne in kulturne funkcije v mestnih središčih so pomembni nosilci poslovne in družbene dejavnosti v mestnih središčih, ki za mestna središča pomenijo gospodarski in družbeni razvoj;
- 95 % drugih gospodarskih dejavnosti je v zadnjih 30 letih preselilo svoje dejavnosti na obrobje mesta;
- povprečno 50.000 m<sup>2</sup>–60.000 m<sup>2</sup> površin (ocena) v mestu je neizkoriščenih, kar samo v 19 zgodovinskih mestih pomeni približno 1.000.000 m<sup>2</sup> površin v objektih, ki bi jih lahko namenimo za stanovanje ali poslovne prostore;
- podjetniki, nosilci turistične, storitvene, obrtne in podjetniške ponudbe v zgodovinskih mestnih središčih se soočajo s številnimi izzivi in dodatnimi stroški, povezanimi z dostopnostjo, organiziranostjo mirujočega prometa, nezadostno kakovostjo in urejenostjo javnih in skupnih površin v mestih, neustrezno soseščino za izvajanje dejavnosti, neustrezno funkcionalnostjo komunalne infrastrukture, nizkim obsegom in kakovostjo celovite podjetniške ponudbe v mestnih središčih ipd., kar jim znižuje konkurenčnost in možnost za doseganje višje kakovosti in dodane vrednosti in s tem tudi tržne in ekonomske privlačnosti za dodatna vlaganja zasebnega kapitala v zgodovinska mestna središča;
- zgodovinska mesta v večini nimajo vzpostavljenih celostnih modelov upravljanja zgodovinskih mestnih središč, ki bi vsestransko naslavljali prostorsko in programsko načrtovanje, usklajevanje interesov deležnikov, financiranje vlaganja v prenove, varovanje, upravljanje in ustrezno tržno umeščanje ter celostno kakovost življenja teh biserov kulturne dediščine Slovenije. Procesu povečini potekajo stohastično, izzivi pa se rešujejo šele, ko se pojavijo negativne posledice.

**Ob takem stanju starih mestnih jeder – mestnih središč in kulturne dediščine se zastavljajo vprašanja:**

- **Ali Strategija razvoja Slovenije 2030 kot krovni, najpomembnejši dokument države, ki uvodoma zapiše, da v središče postavlja kakovostno življenje za vse, velja tudi za prebivalce v zaščitenih območjih starih mestnih jeder?**
- **Kako dolgo bodo lahko zgodovinska mesta in mestna središča, v takem stanju kot so sedaj in ob trendih, ki potekajo, še zanimiva za turizem? In kaj potem?**

Več kot desetletni zaostanek sistemskih vlaganj v obnovo kulturne dediščine je prevelik, prav tako izostanek vsakega razvojnega razmisleka o pomenu, vlogi in prihodnosti mestnih središč ter načinu njihovega aktivnega upravljanja, tako za prebivalce kot podjetnike, soočanje s trenutnim stanjem, ki ni dobro in ki nakazuje tudi prihodnji trend negativnih posegov in ravnanj ter zato zbuja zaskrbljenost vseh, ki stanje opazujemo, zahteva od nas vseh in kot družbe ukrepanje. Žal pozno, upajmo da ne še prepozno.

### **3 Poglavitne rešitve**

POBUDA ZA ZGODOVINSKA MESTNA SREDIŠČA se podaja z namenom takojšnjega, sistemskega, medsektorskega pristopa k urejanju zgodovinskih mestnih središč za njihov obstoj in razvoj, zato da bodo stara mestna jedra lahko predstavljala kakovostno okolje za bivanje in urejeno ter privlačno okolje za vlaganje zasebnega in javnega kapitala in podjetniške dejavnosti:

1. Imenovanje medresorske skupine v sestavi predstavnikov Ministrstva za kulturo, Ministrstva za infrastrukturo, Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Ministrstva za solidarno prihodnost, Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport, Ministrstva za javno upravo in predstavnikov občin-lokalnih skupnosti (Združenja zgodovinskih mest Slovenije).
2. Ustanovitev Razvojnega nepremičninskega sklada za razvoj in kakovostno upravljanje zgodovinskih mestnih središč na nacionalni ravni, v katerega se povezujejo sredstva

Stanovanjskega sklada RS, Eko sklada RS (sklada za podnebne spremembe), Ministrstva za kulturo in sredstva iz naslova upravljanja naložb državnih družb v turizmu (SDH, KAD, delno DUTB) ter se oplemenitijo tudi s sredstvi EBRD, EIB in SID banke.

3. Spodbuditev ustanovitve razvojnih nepremičninskih skladov za zgodovinska mestna središča na ravni posameznih lokalnih skupnosti, v katera svoja sredstva (predvsem premoženje v obliki nepremičnin) vlagajo lokalne skupnosti, zasebni lastniki in finančni investitorji in nacionalni sklad (iz druge alineje).

### **Izvedbeni ukrepi**

#### Naloga Razvojnega nepremičninskega sklada za zgodovinska mestna središča :

1. Odkup objektov kulturne dediščine in kulturnih spomenikov preko uveljavljana predkupne pravice v skladu z 62. čl. Zakonom o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1. Ur list RS 16-485/2008) ter izvedbe nujno potrebne obnove.

Stanovanjske stavbe v mestnih središčih so v slabem stanju, potrebne so celovite obnove in energetske prenove, zato se prodajajo po relativno ugodnih cenah in tako postanejo lahek plen na divjem nepremičninskem trgu. Žal tudi novi lastniki nimajo nikakršnega interesa, da bi pristopili k obnovi in prenovi ter objekti le še naprej propadajo, stanje kulturne dediščine se slabša, posledično pa je mesto in mestno središče vse bolj neurejeno in vse manj privlačno za stanovalce, podjetnike, ponudnike, vlagatelje, obiskovalce in turiste.

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1. Ur list RS 16-485/2008) v 62. členu, najbrž prav zaradi zaščite kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij, predvideva ukrep predkupne pravice na kulturnih spomenikih tako državnega kot lokalnega pomena, ki pa se, skoraj po pravilu, ne uporablja.

Odkupi se načeloma vršijo preko lokalnih skladov v sodelovanju in sofinanciranju nacionalnega sklada, v kolikor se vzpostavijo lokalni skladi, v nasprotnem pa neposredno s strani nacionalnega sklada in se lahko kasneje kot stvarni vložek vložijo v lokalni sklad, v kolikor se le-ta ustanovi kasneje.

2. Izvedba nujno potrebne programske in tehnične obnove objektov kulturne dediščine  
Najpogostejša oblika finančnih spodbud v sektorju stanovanjskih, poslovnih in javnih stavb so še vedno spodbude v obliki nepovratnih sredstev, ki jih po podatkih raziskave Accelerating energy renovation investments in buildings – financial and fiscal instruments across EU (Economidou in drugi, 2019) uporabljajo vse države članice EU (kot so zapisali v Dolgoročni strategiji energetske prenove stavb do leta 2050 (2021)).

V DSEPS so na str. 25 navedene ključne ovire in izzivi pri sprejemanju ukrepov energetske prenove, kar v celoti velja tudi za izvajanje celovite prenove: slaba informiranost o ukrepih prenove in pričakovanih učinkih ter možnostih glede na status objektov, starostna struktura fizičnih oseb – lastnikov stavb in stanovanj (po oceni je več kot 65 % prebivalcev starih nad 65 let), lastniška struktura in dohodkovne razlike (okoli 91 % stanovanj je v zasebni lasti, v 81 % stanovanj prebivajo lastniki sami), zapleteno odločanje v večstanovanjskih stavbah v povezavi z razdrobljeno lastniško strukturo, zato je potrebno zagotoviti strokovno vodenje obnove.

Pozdravljamo vzpostavitev Službe za javni najem stanovanj, ki na podlagi določil Novele Stanovanjskega zakona (2021) pravkar začneja z delovanjem v okviru Stanovanjskega sklada RS.

Predlagamo, da Služba za javni najem stanovanj po obnovi prevzame v upravljanje in oddajo tudi hiše – objekte kulturne dediščine ali posamezna stanovanja v teh objektih v

mestnih središčih in jih preko javnega razpisa ponudi v neprofitni najem mladim posameznikom in mladim družinam. Dolgoročno pa lahko tudi v odkup in lastništvo.

Prenove se v okviru delovanja sklada načrtujejo celostno s ciljem vzpostavitve uravnotežene ponudbe in življenja v zgodovinskih mestnih središčih od stanovanjskih, administrativnih, javnih, poslovnih, podjetniških, turističnih in obrtnih dejavnosti in zagotavljanja učinkovitega upravljanja vseh funkcij.

Financiranje sredstev za prenove v okviru sklada na nacionalni ravni se zagotavlja s strani ustanoviteljev in Proračuna RS, namenskih virov EU, ugodnih razvojnih kreditnih virov financiranja in prihodkov iz dejavnosti (najemnine in prodaje premoženja). Prav tako se sredstva na lokalni ravni zagotavljajo s strani lokalnih skupnosti, zasebnih in javnih finančnih investitorjev v lokalne sklade, nacionalnega sklada in tržnih virov (najemnin, prihodkov od prodaje premoženja idr.).

### 3. Vzpostavitev modela celostnega upravljanja nepremičnin v zgodovinskih mestnih središčih na lokalni ravni

Vzpostaviti je potrebno tudi celostni model upravljanja za vsako zgodovinsko mestno središče, ki bo predmet vlaganja s strani nacionalnega sklada in lokalnih skladov. Upravljanje se zagotovi preko upravljanja lokalnih skladov s cilji zagotavljanja optimalnih načinov razvoja, programskega in tehničnega načrtovanja prenov, usklajevanja interesov različnih deležnikov, zagotavljanja finančnih virov za prenove, tržno umeščanje, znamčenje in naložbeno upravljanje. Iz naslova upravljanja tovrstnega sklada je potrebno z aktivnim upravljanjem vloženih sredstev in finančnih virov zagotoviti znaten dvig stopnje urejenosti mest, kakovosti podjetniškega in bivanjskega okolja, pestrosti ponudbe in dodane vrednosti za vse deležnike v zgodovinskimi mestnih središčih. Iz naslova upravljanja sklad(i) zagotavljajo tudi vire za dolgoročno razvojna vlaganja iz naslova prihodkov od najemnin, tržnih dejavnosti in postopne in selektivne prodaje delov premoženja.

Pobuda za zgodovinska mestna središča in vzpostavitev razvojnega nepremičninskega sklada na nacionalni in lokalni ravni za zgodovinska mestna središča pomeni za stara mestna jedra edino možnost in priložnost za gospodarski, družbeni, kulturni in turistični razvoj ter da postanejo prijazno bivalno in razvojno okolje za mlade in družinska podjetja.

Le tako bomo tudi v Sloveniji lahko zapisali, da bogata evropska kulturna dediščina skupaj z dinamičnimi kulturnimi sektorji krepi narodovo identiteto in ima tudi moč izboljšati življenja, preoblikovati skupnost, ustvariti delovna mesta in omogočiti gospodarsko rast ter ustvariti učinke prelivanja v druge sektorje, kar bo prineslo dodano vrednost za vse deležnike.

## 4 Ocena finančnih posledic za občinski proračun

Posebnih finančnih posledic za občinski proračun ni.

### **PREDLOG SKLEPA:**

1. Občinski svet Občine Črnomelj podpira Pobudo Združenja zgodovinskih mest Slovenije za zgodovinska mestna središča, katere namen je spodbuditi pristojne institucije, da v okviru medresorskega pristopa takoj pristopijo k sistemski ureditvi zgodovinskih mestnih središč oz. starih mestnih jeder, da bodo omogočala kakovostno okolje za bivanje in privlačno okolje za zasebne in javne investicije ter podjetniške dejavnosti.
2. Občinski svet Občine Črnomelj podpira imenovanje medresorske delovne skupine v sestavi predstavnikov Ministrstva za kulturo, Ministrstva za infrastrukturo, Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Ministrstva za solidarno prihodnost, Ministrstva za gospodarstvo,

- turizem in šport, Ministrstva za javno upravo, Združenja zgodovinskih mest Slovenije ter Združenja občin Slovenije, Skupnosti občin Slovenije in Združenja mestnih občin Slovenije.
3. Občinski svet Občine Črnomelj podpira ustanovitev Razvojnega nepremičninskega sklada za razvoj in kakovostno upravljanje zgodovinskih mestnih središč na nacionalni ravni, v katerega bi se povezovala sredstva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, Eko sklada, Slovenskega okoljskega javnega sklada (Podnebne sklada) in Ministrstva za kulturo ter sredstva iz naslova upravljanja naložb državnih družb v turizmu (SDH, KAD, delno DUTB) in razvojnih kreditnih virov (Evropska banka za obnovo in razvoj, Evropska investicijska banka, SID banka).
  4. Občinski svet Občine Črnomelj podpira vzpostavitev modela celostnega in kakovostnega upravljanja nepremičnin v zgodovinskih mestnih središčih na lokalni ravni s ciljem zagotavljanja optimalnih načinov razvoja mestnih središč, fizične ter vsebinske prenove s sistematičnim umeščanjem stanovanj in mestotvornih dejavnosti (javnih funkcij in poslovnih dejavnosti).

Pripravila:

Mateja Hafner Dolenc, generalna sekretarka  
Združenja zgodovinskih mest Slovenije

**Predlagatelj:**  
**Andrej Kavšek, župan, l.r.**

Številka: 620-0001/2023

Prilogi:

- Pobuda za mestna središča
- Pregled ključnih aktivnosti za uresničevanje pobude za mestna središča

#### **MNENJE ODBORA ZA TURIZEM IN VARSTVO OKOLJA:**

Odbor za turizem in varstvo okolja je na svoji 1. redni seji dne 27. 03. 2023 obravnaval gradivo »Obravnava pobude za mestna središča«. Odbor na gradivo ni imel pripomb zato Občinskemu svetu Občine Črnomelj predlaga, da gradivo obravnava in sprejme predlagane sklepe predlagatelja gradiva.

**Predsednica**  
**Odbora za družbene dejavnosti**  
**Vesna Fabjan, l.r.**





Datum: 15. april 2022

posodobljeno 4. januarja 2023

## POBUDA ZA MESTNA SREDIŠČA

*Z namenom takojšnjega, systemskega, medsektorskega pristopa k urejanju zgodovinskih mestnih središč za njihov obstoj in razvoj, zato da bodo stara mestna jedra lahko predstavljala kakovostno okolje za bivanje in urejeno ter privlačno okolje za vlaganje zasebnega in javnega kapitala in podjetniške dejavnosti POBUDA ZA ZGODOVINSKA MESTNA SREDIŠČA obsega:*

- 1. Imenovanje medresorske skupine na področju oživitve mestnih središč, in sicer v sestavi predstavnikov Ministrstva za kulturo, Ministrstva za solidarno prihodnost, Ministrstva za podnebje in energijo, Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport, Ministrstva za javno upravo in predstavnikov občin-lokalnih skupnosti (Združenja zgodovinskih mest Slovenije).**
- 2. Ustanovitev Razvojnega nepremičninskega sklada za razvoj in kakovostno upravljanje zgodovinskih mestnih središč na nacionalni ravni, v katerega se povezujejo sredstva Stanovanjskega sklada RS, Eko sklada RS (sklada za podnebne spremembe), Ministrstva za kulturo in sredstva iz naslova upravljanja naložb državnih družb v turizmu (SDH, KAD, delno DUTB) ter lokalnih skupnosti, (predvsem premoženje v obliki nepremičnin), zasebni lastniki in finančni investitorji. Vložena sredstva se oplemenitijo tudi s sredstvi EBRD, EIB in SID banke.**
- 3. Vzpostavitev modela celostnega upravljanja nepremičnin v zgodovinskih mestnih središčih na lokalni ravni s ciljem zagotavljanja optimalnih načinov razvoja mestnih središč, fizične ter vsebinske prenove s sistematičnim umeščanjem stanovanj in mestotvornih dejavnosti (javnih funkcij in poslovnih dejavnosti).**



## O Združenju zgodovinskih mest Slovenije

Združenje zgodovinskih mest Slovenije povezuje 21 zgodovinskih mest, ki imajo na svojem območju velik del (več kot 75 odstotkov) najbolj kakovostne registrirane kulturne dediščine slovenskega prostora, tretjina dediščine je z odloki razglašena za kulturne spomenike lokalnega ali državnega pomena, mestna središča in posamezni kulturni spomeniki v mestnih središčih pa so še po starem Zakonu o varstvu kulturne dediščine razglašena za kulturne spomenike I ali II varstvenega režima (vzroki so poznani).

Župani, ustanovitelji združenja, so že pred dvajsetimi leti delili ponos in zavedanje, da kulturna dediščina predstavlja bogastvo in razvojne priložnosti, to so tudi zapisali v Pogodbi o ustanovitvi in delovanju Združenja zgodovinskih mest Slovenije (Ptuj, junij 2001).

Žal pa takrat župani niso mogli vedeti, da bo pot do skupne podpore razumevanju kulturne dediščine kot nacionalnega ponosa, narodove identitete, priložnosti za gospodarski razvoj (v turizmu, gradbeništvu, obrti in podjetništvu) ter pot iskanja politične in javne podpore za prepoznavanje priložnosti, ki jih kulturna dediščina prinaša in ustvarja, tako dolga in polna ovir.



## 1. Uvod

### 1.1. **Kulturna dediščina kot strateški vir za trajnostno Evropo** (Svet za kulturo, EP, 21. maja 2014)

Evropska komisija je leta 2007 sprejela agendo za kulturo in zapisala, da so »ideali, načela in vrednote, sestavni del evropske kulturne dediščine in ustvarjajo skupni vir spomina, razumevanja, identitete, dialoga, kohezije in ustvarjalnosti za Evropo«.

Evropsko Evropska strategija kulturne dediščine za 21. stoletje je bila sprejeta februarja 2017 na priporočilo Odbora ministrov za države članice CM/Rec (2017), kjer je zapisano: »Kulturna dediščina ima lahko bistveno vlogo sredstva za oblikovanje, usklajevanje in uveljavljanje naše identitete. Kulturna dediščina je skupaj z dejavnostmi, ki jih generira, in politikami, ki jo podpirajo, vpliven dejavnik družbenega in gospodarskega razvoja. Pomaga pri doseganju ciljev v drugih sektorjih. Je izjemno dragocen vir v izobraževanju, zaposlovanju, turizmu in v trajnostnem razvoju.«

Evropska komisija je ob tem ugotovila, »da pa je prispevek kulturne dediščine h gospodarski rasti in socialni koheziji v Evropi še vedno premalo poznan in pogosto podcenjen«, zato je podprla predlog Evropskega parlamenta in leto 2018 razglasila za leto evropske kulturne dediščine s splošnim ciljem:

- *iskanje najboljših načinov za zagotovitev ohranjanja in varstva kulturne dediščine kot bistvenega sestavnega dela kulturne raznolikosti, ki s svojim neposrednim in posrednim gospodarskim potencialom krepi prispevek evropske kulturne dediščine h gospodarstvu in družbi* (Evropska komisija, Bruselj 2016).

Evropska komisija je z razglasitvijo evropskega leta kulturne dediščine povečala ozaveščenost o kulturni dediščini ter spoznanje družbenih in gospodarskih koristi kulturne dediščine in njenega prispevka h gospodarski rasti in socialni koheziji.

Temeljna ugotovitev pomena kulturne dediščine je Evropsko komisijo vodila pri pripravi nove finančne perspektive 2021–2027, sredstva za prispevek kulturne dediščine k podpiranju kulturne in kreativne industrije ter spodbujanje ustvarjanja inovacij in digitalizacijo, promoviranje trajnostnega turizma ter ustvarjanje dolgoročnih delovnih mest na lokalni ravni so vgrajena v načrt okrevanja Evrope po pandemiji NextGenerationEU 2021–2027 in vključena v pripravo svežnja kohezijskih uredb 2021–2027.

Poleg tega je evropska komisija za sofinanciranje vsebin, vezanih na kulturno dediščino in kreativne industrije, preko razpisa Ustvarjalna Evropa zagotovila daleč največji delež sredstev do sedaj, to je 385 mio EUR. Žal pa ta sredstva niso namenjena investicijam v obnovo in prenovno kulturne dediščine, ki jih v Sloveniji, za razliko od zahodne Evrope, žal še vedno nujno potrebujemo, zato da bo lahko kulturna dediščina ne le ohranjena in enakovredno vključena v vsakodnevno življenje, ampak bo lahko



tudi znatno prispevala h gospodarstvu, identiteti turistične ponudbe in celotni družbi s svojim neposrednim in posrednim gospodarskim potencialom.

## 1.2. Kulturna dediščina v dokumentih države

V Strategiji razvoja Slovenije 2030 sta med razvojnimi cilji visoko, na 4. mestu »Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete« in » ... bogato kulturno dediščino kot odsev vrednot, prepričanj, znanja in tradicij prepozna kot pomembno razvojno zmožnost družbe« (st. 30).

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (2004), je eden od krovnih dokumentov države za usmerjanje razvoja in osnova za usklajevanje sektorskih politik za vzdržen prostorski razvoj. V SPRS 2004 je zapisan: »Cilj 4. Kvaliteten razvoj in privlačnost mest ter drugih naselij«, »Zagotavljanje kvalitetnega bivalnega okolja z vključevanjem kulturne dediščine v urejanje, prenavo in oživljanje mest in drugih naselij« in na str. 23: »V mestnih središčih se krepi stanovanjsko oziroma bivalno funkcijo in se jih ohranja kot kulturna središča ter razvija njihov turistični potencial ... Prenova in revitalizacija mest sta ključni«.

Glede na stanja mestnih središč danes lahko zapišem, da nam je spodletelo in cilj 2., 3. in 4. niso uresničeni. To lahko razberemo tudi iz »Poročila o prostorskem razvoju Slovenije« (2021), ki ga je naročil MOP kot eno od strokovnih podlag pri pripravi prenovljene Strategije prostorskega razvoja 2050 in ugotovilo: »V zadnjem desetletju smo bili priča gradnji številnih nakupovalnih in poslovnih središč na mestnih obrobjih, kar povzroča razvrednotenje mestnih jeder, zniževanje ravni oskrbe v mestnih jedrih za prebivalce mest, spodbuja nove prometne tokove zlasti z osebnim motornim prometom.«

Poleg tega, da z usmerjenem prostorskega razvoja nismo ohranjali in razvijali mestnih središč, so bili zaradi neizvajanja strategije, odsotnosti ustrezne zakonodaje, pomanjkanjem medresorskega povezovanja pri načrtovanju prostorskih posegov povzročeni še dodatni problemi v prostoru. V zadnjem desetletju se nadaljuje trend suburbanizacij, v bližini večjih središč nastajajo suburbana in periurbana območja, ki povečujejo pritiske na prostor, nove zazidljive površine, kar povzroča trajno izgubo kmetijskih zemljišč ... (SPRS, str. 31).

Strnjeno grajena mestna naselja prebivalstveno in ekonomsko stagnirajo, kot država pa smo daleč od vzdržnega trajno naravnane prostorskega razvoja in zelene trajnostne butične destinacije.

Upamo in želimo, da bo v novi Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 zapisno, predvsem pa uresničeno vse to, kar smo zamudili pri (ne)uresničevanja Strategije prostorskega razvoja Slovenije (2004).



Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050 (februar 2021) v poglavju o energetske prenovi stavb v javnem sektorju na str. 29 omenja tudi vidik varstva kulturne dediščine. V poglavju energetske sanacije stanovanjskih stavb, kar so večinoma stavbe kulturne dediščine v mestnih središčih, pa kulturno dediščino omeni le na str. 25 kot eno od ovir pri izvajanju energetske prenove.

DSEPS v poglavju Razvojni ukrepi na str. 59 zapiše, da bo za stavbe kulturne dediščine v prihodnosti treba pripraviti celovit sklop ukrepov, v poglavju Pregled politik in ukrepov na področju širše prenove navede na str. 64 pa navede Ukrepi S\_2 Prenova stavb kulturne dediščine in drugih posebnih skupin z odgovornostjo MZI, DE in MK .

Izdelane so tudi dokaj natančne Smernice za energetske prenovi stavb kulturne dediščine (Ministrstvo za infrastrukturo in Ministrstvo za kulturo, november 2016) kot pomoč in usmeritev lastnikom pri odločitvi za energetske prenovi kulturne dediščine.

Članice Združenja zgodovinskih mest Slovenije pozdravljamo sprejetje reformnih in naložbenih ukrepov Načrta za okrepanje in odpornost (april 2021), ki v okviru razvojnega področja – Komponenta 4: Trajnostni razvoj slovenskega turizma, vključno s kulturno dediščino (C3 K4) – kot pomemben razvoj kakovostne javne turistične infrastrukture in prenove kulturne dediščine nameni sredstva v višini 127 mio EUR , od tega 47 mio EUR za obnovo najbolj ogroženih kulturnih spomenikov, kar je pogoj za oblikovanje kakovostne in trajno naravnane turistične ponudbe. V največji meri se ta ugotovitev nanaša na kulturno dediščino v mestnih središčih, ki je številčna, bogata, nudi velike priložnosti za kakovostno in uspešno turistično ponudbo in razvoj kulturnega turizma, ki se lahko tudi najhitreje gospodarsko in razvojno valorizira, žal pa je v slabem stanju, potrebna obnove in še premalo povezana s turističnim gospodarstvom.

V raziskavi, ki jo je za Ministrstvo za kulturo opravil EIPF (Ekonomski institut, d. o. o., Primerjalna analiza davčnih in finančnih mehanizmov na področju kulturne dediščine med Slovenijo in državami članicami EU, oktober 2018) je zapisano, da je dediščina skupaj z dejavnostmi, ki jih ustvarja, izjemno dragocen vir za turistično–gospodarski sektor in kreativne industrije z velikimi multiplikativnim učinkom.

V izhodiščih programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 je v okviru cilja politike 4 Družbena Evropa v prednostni nalogi 8: Turizem in kultura za gospodarski razvoj in socialno vključenost predvideva 21,44 mio EUR za obnovo kulturne dediščine le v vzhodni kohezijski regiji, medtem ko v zahodni kohezijski regiji za investicije v obnovo kulturne dediščine ni predvidenih sredstev.

V pripravi je Nova strategija trajnostne rasti slovenskega turizma 2022–2028, katere priprava pravkar poteka, vzpostavlja turizem kot generator trajnostne preobrazbe in višje dodane vrednosti za lokalno ekonomijo, v ospredje turistične ponudbe pa postavlja turizem višje kakovosti, spodbuja trajnostni uravnotežen razvoj turizma z nižjim ogljičnim odtisom, s kulturno identiteto, ki prinaša vrednost v lokalno ekonomijo, podpira vloške v urejeno okolje z ohranjeno naravo in kulturno krajino, prinaša



nove priložnosti za mlade, krepi pristno lokalno identiteto ter omogoča ohranjanje kulturne dediščine (MGRT, december 2021).

Med ključnimi razvojnimi cilji prihodnjega razvoja turizma v Sloveniji so tudi zagotavljanje avtentičnosti, trajnosti in inovativnosti doživetij, lokalnih kulturnih elementov in izboljšanje urejenosti in podobe prostora, turistične infrastrukture in kulturne krajine v destinacijah, spodbuja zasebne naložbe v povečanje kakovosti, trajnosti, energetske učinkovitosti, aktivno spodbujanje vključevanja in valorizacije kulturne dediščine zgodovinskih mest in kulturnih elementov v turistični ponudbi Slovenije. Prenova in uporaba objektov zgodovinske dediščine v turizmu ima prednost pred novogradnjo namestitev, saj prenova generira tudi veliko nižji ogljični in ima visoko stopnjo avtentičnosti in butičnosti slovenske turistične ponudbe.

## 2. Stanje kulturne dediščine, še posebej v mestnih središčih

Ponudba kulturne dediščine v Sloveniji je še posebej v mestih in okolici mest zelo bogata, žal ni ustrezno in zadostno obnovljena, programsko razvita in povezana s turističnim gospodarstvom. Velik izziv tako predstavljajo ustrezni in dobro pripravljene projekti obnove, s kakovostno vsebino, ki v navezavi s turizmom predstavljajo podlago za gospodarski razvoj spomeniških območij, kar še posebej velja za zgodovinska mesta. Mnogi sicer ustrezno ali delno obnovljeni objekti kulturne dediščine, ki so v javni lasti, so nezadostno valorizirani v gospodarskem in družbenem življenju skupnosti. Kljub visokim vložkom v sanacije in prenove zaradi neustreznega programskega in funkcionalnega načrtovanja ter načina upravljanja ne prispevajo zadovoljivo k dvigu vrednosti v lokalnih skupnostih. Postavlja se izziv ustreznega celostnega, več disciplinarnega načrtovanja, prenove in upravljanja objektov zgodovinske in kulturne dediščine. Prav tako ni oblikovane ustrezne celostne in medresorsko usklajene politike na nacionalni ravni do spodbujanja in reguliranja prenove in vzdrževanja objektov kulturne dediščine v zasebni lasti, ki bi zagotavljala ohranjanje in razvoj le-te.

Fizično stanje kulturne dediščine se zaradi premajhnega proračunskega vlaganja v obnovo objektov iz leta v leto slabša, potrebna sredstva za obnovo kulturnih spomenikov v lasti lokalnih skupnosti ali posameznikov pa so mnogokratnik v proračunu predvidenih sredstev. Dober pokazatelj razumevanja in podpore politike kulturni dediščini je bila leta 2013 samovoljna odločitev ministra za kulturo, da se kulturna dediščina ne vključi v program EU perspektive 2014–2020. Ob tem, da je bilo v državnem proračunu 2016 in 2017 za sofinanciranje vseh projektov obnove kulturnih spomenikov, v lasti lokalnih skupnosti in posameznikov, namenjenih letno borih 700.000 EUR !

V letih 2019, 2020, 2021 se je stanje pri razvojnem razumevanju kulturne dediščine na nivoju Vlade RS izboljšalo, kar nas veseli. **Vendar pa je zaostanek prevelik, situacija se slabša iz leta v leto, zato ocenjujemo, da so potrebne sistemske in celovite rešitve, ne le na nivoju Ministrstva za kulturno, pač v medresorskem sodelovanju s tistimi področji, ki so ključna za uspešno izvajanje celovitega načrtovanja, prenove, upravljanja in valorizacije kulturne dediščine in s tem urejene podobe in uspešno oživljanje mestnih središč.**



V Združenju zgodovinskih mest Slovenije smo leta 2019 pripravili seznam 100 najbolj ogroženih kulturnih spomenikov, ki so najbolj potrebni obnove, ter ocenili, da bi samo v 20 zgodovinskih mestih za to potrebovali več kot 150 mio EUR sredstev.

Naj nekaj podatkov ilustrira stanje stavb kulturne dediščine v zgodovinskih mestih:

- 90 % stavb je starih več 100 let, 75 % je starih več kot 200 let;
- Več več kot 70 % objektov v mestnih središčih (ocena) je potrebnih celovite obnove in prenove, ki vključuje statično sanacijo konstrukcije, obnovo in novo napeljavo infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektro), energetska sanacijo;
- 80 % infrastrukturne napeljave (in razvodov po hišah) je popolnoma dotrajane in tudi že nevarna ter preobremenjena (elektro napeljava), razlog: od napeljave (večinoma v 60. letih 20. st.) ni bila nikoli obnovljena;
- še vedno neurejene javne površine in zanemarjeni odprti prostori v mestnih središčih, v starih mestnih jedrih, razlog: pomanjkanje sredstev upravljalcev (občin) in delno tudi neurejena lastniška razmerja;
- Glavni glavni trgi in ulice v strogem središču so delno urejeni, večinoma v okviru programa odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode (EU financiranja kohezijskega dela v obdobju 2014–2020), vendar pa so popolnoma zanemarjene stranske ulice in mali trgi;
- Ocenjujemo, da je le na 5 % objektov izveden kateri od ukrepov energetske prenove, tudi v Smernicah za energetska prenova stavb kulturne dediščine analiza stanja ni opravljena, tako da nimamo podatkov, kateri ukrepi energetske prenove je možno izvesti;
- demografska slika v mestih ni ugodna, po oceni je več kot 65 % prebivalcev starih nad 65 let, mladi so se odselili, v velikem delu stavbnega fonda v določenim zgodovinskih mestih pa so naseljeni občani s socialnimi težavami.

In

- 35– 40 % objektov (ocena) v mestnih središčih je praznih v celoti ali deloma, razlog: dotrajanost hiš, ki so neprimerne za bivanje, ni sredstev za obnovo, neurejenega lastništva;
- od teh je po oceni med 50 in 60 % praznih (nekdanjih) poslovnih prostorov, večinoma v pritličju objektov;
- večina poslovnih prostorov, več kot 50 %, zamenja najemnika vsaki 2 leti;
- s turizmom povezane dejavnosti: turistični ponudniki, lastniki gostiln, restavracij, hotelov, prodajaln s spominki, specializiranih trgovin, galerij, sobodajalci ipd. in tudi javne



administrativne in kulturne funkcije v mestnih središčih so pomembni nosilci poslovne in družbene dejavnosti v mestnih središčih, ki za mestna središča pomenijo gospodarski in družbeni razvoj;

- 95 % drugih gospodarskih dejavnosti je v zadnjih 30 letih preselilo svoje dejavnosti na obrobje mesta;
- povprečno 50.000 m<sup>2</sup>–60.000 m<sup>2</sup> površin (ocena) v mestu je neizkoriščenih, kar samo v 19 zgodovinskih mestih pomeni približno 1.000.000 m<sup>2</sup> površin v objektih, ki bi jih lahko namenimo za stanovanje ali poslovne prostore.
- Podjetniki, nosilci turistične, storitvene, obrtne in podjetniške ponudbe v zgodovinskih mestnih središčih se soočajo s številnimi izzivi in dodatnimi stroški, povezanimi z dostopnostjo, organiziranostjo mirujočega prometa, nezadostno kakovostjo in urejenostjo javnih in skupnih površin v mestih, neustrezno soseščino za izvajanje dejavnosti, neustrezno funkcionalnostjo komunalne infrastrukture, nizkim obsegom in kakovostjo celovite podjetniške ponudbe v mestnih središčih ipd., kar jim znižuje konkurenčnost in možnost za doseganje višje kakovosti in dodane vrednosti in s tem tudi tržne in ekonomske privlačnosti za dodatna vlaganja zasebnega kapitala v zgodovinska mestna središča.
- Zgodovinska mesta v večini nimajo vzpostavljenih celostnih modelov upravljanja zgodovinskih mestnih središč, ki bi vsestransko naslavljali prostorsko in programsko načrtovanje, usklajevanje interesov deležnikov, financiranje vlaganja v prenove, varovanje, upravljanje in ustrezno tržno umeščanje ter celostno kakovost življenja teh biserov kulturne dediščine Slovenije. Procesi povečini potekajo stohastično, izzivi pa se rešujejo šele, ko se pojavijo negativne posledice.

### **Ob takem stanju starih mestnih jeder – mestnih središč in kulturne dediščine se zastavljajo vprašanja:**

- **Ali Strategija razvoja Slovenije 2030 kot krovni, najpomembnejši dokument države, ki uvodoma zapiše, da v središče postavlja kakovostno življenje za vse, velja tudi za prebivalce v zaščitenih območjih starih mestnih jeder?**
- **Kako dolgo bodo lahko zgodovinska mesta in mestna središča, v takem stanju kot so sedaj in ob trendih, ki potekajo, še zanimiva za turizem? In kaj potem?**

Več kot desetletni zaostanek sistemskih vlaganj v obnovo kulturne dediščine je prevelik, prav tako izostanek vsakega razvojnega razmisleka o pomenu, vlogi in prihodnosti mestnih središč ter načinu njihovega aktivnega upravljanja, tako za prebivalce kot podjetnike, soočanje s trenutnim stanjem, ki ni dobro in ki nakazuje tudi prihodnji trend negativnih posegov in ravnanj ter zato zbuja zaskrbljenost





vseh, ki stanje opazujemo, zahteva od nas vseh in kot družbe ukrepanje. Žal pozno, upajmo da ne še prepozno.

### **3. POBUDA ZA MESTNA SREDIŠČA**

Zato dajemo **POBUDO ZA ZGODOVINSKA MESTNA SREDIŠČA** z namenom takojšnjega, sistemskega, medsektorskega pristopa k urejanju zgodovinskih mestnih središč za njihov obstoj in razvoj, zato da bodo stara mestna jedra lahko predstavljala kakovostno okolje za bivanje in urejeno ter privlačno okolje za vlaganje zasebnega in javnega kapitala in podjetniške dejavnosti:

1. Imenovanje medresorske skupine v sestavi predstavnikov Ministrstva za kulturo, Ministrstva za infrastrukturo, Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Ministrstva za solidarno prihodnost, Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport, Ministrstva za javno upravo in predstavnikov občin-lokalnih skupnosti (Združenja zgodovinskih mest Slovenije).
2. Ustanovitev Razvojnega nepremičninskega sklada za razvoj in kakovostno upravljanje zgodovinskih mestnih središč na nacionalni ravni, v katerega se povezujejo sredstva Stanovanjskega sklada RS, Eko sklada RS (sklada za podnebne spremembe), Ministrstva za kulturo in sredstva iz naslova upravljanja naložb državnih družb v turizmu (SDH, KAD, delno DUTB) ter lokalnih skupnosti, (predvsem premoženje v obliki nepremičnin), zasebni lastniki in finančni investitorji. Vložena sredstva v skladu se oplemenitijo tudi s sredstvi EBRD, EIB in SID banke.
3. Vzpostavitev modela celostnega upravljanja nepremičnin v zgodovinskih mestnih središčih na lokalni ravni s ciljem zagotavljanja optimalnih načinov razvoja mestnih središč, fizične ter vsebinske prenove s sistematičnim umeščanjem stanovanj in mestotvornih dejavnosti (javnih funkcij in poslovnih dejavnosti).

#### **3.1. Izvedbeni ukrepi**

Naloga Razvojnega nepremičninskega sklada za zgodovinska mestna središča :

1. odkup objektov kulturne dediščine in kulturnih spomenikov preko uveljavljana predkupne pravice v skladu z 62. čl. Zakonom o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1. Ur list RS 16-485/2008) ter izvedbe nujno potrebne obnove.



Stanovanjske stavbe v mestnih središčih so v slabem stanju, potrebne so celovite obnove in energetske prenove, zato se prodajajo po relativno ugodnih cenah in tako postanejo lahek plen na divjem nepremičninskem trgu. Źal tudi novi lastniki nimajo nikakršnega interesa, da bi pristopili k obnovi in prenovi ter objekti le še naprej propadajo, stanje kulturne dediščine se slabša, posledično pa je mesto in mestno središče vse bolj neurejeno in vse manj privlačno za stanovalce, podjetnike, ponudnike, vlagatelje, obiskovalce in turiste.

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1. Ur list RS 16-485/2008) v 62. členu, najbrž prav zaradi zaščite kulturnih spomenikov in njihovih vplivnih območij, predvideva ukrep predkupne pravice na kulturnih spomenikih tako državnega kot lokalnega pomena, ki pa se, skoraj po pravilu, ne uporablja.

Odkupi se načeloma vršijo preko lokalnih skladov v sodelovanju in sofinanciranju nacionalnega sklada, v kolikor se vzpostavijo lokalni skladi, v nasprotnem pa neposredno s strani nacionalnega sklada in se lahko kasneje kot stvarni vložek vložijo v lokalni sklad, v kolikor se le-ta ustanovi kasneje.

## 2. Izvedba nujno potrebne programske in tehnične obnove objektov kulturne dediščine

Najpogostejša oblika finančnih spodbud v sektorju stanovanjskih, poslovnih in javnih stavb so še vedno spodbude v obliki nepovratnih sredstev, ki jih po podatkih raziskave Accelerating energy renovation investments in buildings – financial and fiscal instruments across EU (Economidou in drugi, 2019) uporabljajo vse države članice EU (kot so zapisali v Dolgoročni strategiji energetske prenove stavb do leta 2050 (2021)).

V DSEPS so na str. 25 navedene ključne ovire in izzivi pri sprejemanju ukrepov energetske prenove, kar v celoti velja tudi za izvajanje celovite prenove: slaba informiranost o ukrepih prenove in pričakovanih učinkih ter možnostih glede na status objektov, starostna struktura fizičnih oseb – lastnikov stavb in stanovanj (po oceni je več kot 65 % prebivalcev starih nad 65 let), lastniška struktura in dohodkovne razlike (okoli 91 % stanovanj je v zasebni lasti, v 81 % stanovanj prebivajo lastniki sami), zapleteno odločanje v večstanovanjskih stavbah v povezavi z razdrobljeno lastniško strukturo, zato je potrebno zagotoviti strokovno vodenje obnove.

Pozdravljamo vzpostavitev Službe za javni najem stanovanj, ki na podlagi določil Novele Stanovanjskega zakona (2021) pravkar začneja z delovanjem v okviru Stanovanjskega sklada RS.

Predlagamo, da Služba za javni najem stanovanj po obnovi prevzame v upravljanje in oddajo tudi hiše – objekte kulturne dediščine ali posamezna stanovanja v teh objektih v mestnih središčih in jih preko javnega razpisa ponudi v neprofitni najem mladim posameznikom in mladim družinam. Dolgoročno pa lahko tudi v odkup in lastništvo.



Prenove se v okviru delovanja sklada načrtujejo celostno s ciljem vzpostavitve uravnotežene ponudbe in življenja v zgodovinskih mestnih središčih od stanovanjskih, administrativnih, javnih, poslovnih, podjetniških, turističnih in obrtnih dejavnosti in zagotavljanja učinkovitega upravljanja vseh funkcij.

Financiranje sredstev za prenove v okviru sklada na nacionalni ravni se zagotavlja s strani ustanoviteljev in Proračuna RS, namenskih virov EU, ugodnih razvojnih kreditnih virov financiranja in prihodkov iz dejavnosti (najemnine in prodaje premoženja). Prav tako se sredstva na lokalni ravni zagotavljajo s strani lokalnih skupnosti, zasebnih in javnih finančnih investitorjev v lokalne sklade, nacionalnega sklada in tržnih virov (najemnin, prihodkov od prodaje premoženja idr.).

3. Vzpostavitev modela celostnega upravljanja nepremičnin v zgodovinskih mestnih središčih na lokalni ravni

Vzpostaviti je potrebno tudi celostni model upravljanja za vsako zgodovinsko mestno središče, ki bo predmet vlaganja s strani nacionalnega sklada in lokalnih skladov. Upravljanje se zagotovi preko upravljanja lokalnih skladov s cilji zagotavljanja optimalnih načinov razvoja, programskega in tehničnega načrtovanja prenov, usklajevanja interesov različnih deležnikov, zagotavljanja finančnih virov za prenove, tržno umeščanje, znamčenje in naložbeno upravljanje. Iz naslova upravljanja tovrstnega sklada je potrebno z aktivnim upravljanjem vloženih sredstev in finančnih virov zagotoviti znaten dvig stopnje urejenosti mest, kakovosti podjetniškega in bivanjskega okolja, pestrosti ponudbe in dodane vrednosti za vse deležnike v zgodovinskih mestnih središčih. Iz naslova upravljanja sklad(i) zagotavljajo tudi vire za dolgoročno razvojna vlaganja iz naslova prihodkov od najemnin, tržnih dejavnosti in postopne in selektivne prodaje delov premoženja.

Pobuda za zgodovinska mestna središča in vzpostavitev razvojnega nepremičninskega sklada na nacionalni in lokalni ravni za zgodovinska mestna središča pomeni za stara mestna jedra edino možnost in priložnost za gospodarski, družbeni, kulturni in turistični razvoj ter da postanejo prijazno bivalno in razvojno okolje za mlade in družinska podjetja.

**Le tako bomo tudi v Sloveniji lahko zapisali, da bogata evropska kulturna dediščina skupaj z dinamičnimi kulturnimi sektorji krepi narodovo identiteto in ima tudi moč izboljšati življenja, preoblikovati skupnost, ustvariti delovna mesta in omogočiti gospodarsko rast ter ustvariti učinke prelivanja v druge sektorje, kar bo prineslo dodano vrednost za vse deležnike.**

Združenje zgodovinskih mest Slovenije

Mateja Hafner Dolenc,  
generalna sekretarka



Datum:22.02.2023

## **PREGLED KLJUČNIH AKTIVNOSTI ZA URESNIČEVANJE POBUDE ZA MESTNA SREDIŠČA**

### 14.2.2022

Udeležba na posvetu KULTURNA DEDIŠČINA V RAZVOJNIH PROGRAMIH 2021-2027, ki je potekal v Državnem svetu Republike Slovenije in na katerem smo opozorili na kritično stanje v mestnih središčih in potrebo po sistemskem pristopu in zagotoviti sredstev za varovanje in obnovo kulturne dediščine. Sprejet je bil sklep o pripravi Pobude za mestna središča (v nadaljnjem besedilu: Pobuda) s katerim smo Pobudo predstavili in pričeli s prvimi postopki.

Vsebino pobude smo pred sejo Državnega sveta in imenovanjem članov delavne skupine predstavili ministrom in odločilnim na ministrstvih, katerih področje dela je ključno za uresničitev Pobude.

### 5.4.2022

Na skupni seji Državnega sveta Republike Slovenije sta Komisija za kulturo, znanost, šolstvo in šport in Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj soglasno sprejeli Pobudo ter na Vlado Republike Slovenije naslovili dopis o preučitvi predloga in podaji pojasnil.

Po seji Državnega sveta Republike Slovenije so bili večinoma tudi imenovani člani medresorske delavne skupine. Predlagani člani se strinjajo z delom v skupini, formalno pa sestava te skupine še ni potrjena.

### 16.9.2022

Predstavitve Pobude v Državnem zboru Republike Slovenije, največji poslanski skupini.

### 19.10.2022

Predstavitve Pobude poslancem Državnega zbora Republike Slovenije, izvoljenih v volilnih okrajih, kjer so članice zgodovinskih mest.

### 2.2.2023

Predstavitve Pobude v Državnem zboru Republike Slovenije, poslanski skupini koalicije.

### 21.2.2023

Obravnava in sprejem Pobude na mestnem svetu Mestne občine Celje

**Združenje zgodovinskih mest Slovenije**  
Mateja Hafner Dolenc, generalna sekretarka