

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 83 30  
F: 01 478 83 31  
E: gp.mju@gov.si  
www.mju.gov.si

Številka:
Ljubljana,
EVA 2015-3130-0011
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE <a href="mailto:Gp.gs@gov.si">Gp.gs@gov.si</a>
<b>ZADEVA: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – predlog za obravnavo</b>
<b>1. Predlog sklepov vlade:</b>
Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo ter 109/08, 55/09, 38/10-ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13-ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ..... redni seji dne ..... sprejela
<b>SKLEP</b>
Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v predloženem besedilu ter ga pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo in sprejem po rednem zakonodajnem postopku v skladu s Poslovnikom državnega zbora.
mag. Lilijana KOZLOVIČ GENERALNA SEKRETARKA
Prejmejo:
<ul style="list-style-type: none"><li>– Državni zbor Republike Slovenije,</li><li>– vsa ministrstva,</li><li>– Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije,</li><li>– Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo,</li><li>– Urad Vlade Republike Slovenije za komuniciranje.</li></ul>
<b>2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:</b>
(Navedite razloge, razen za predlog zakona o ratifikaciji mednarodne pogodbe, ki se obravnava po nujnem postopku – 169. člen Poslovnika državnega zbora.)
<b>3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>– Boris Koprivnikar, minister za javno upravo,</li><li>– Tanja Bogataj, državna sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,</li><li>– Uroš Korošec, generalni direktor, Ministrstvo za javno upravo,</li><li>– Tatjana Hudobivnik, namestnica generalnega direktorja, Ministrstvo za javno upravo,</li><li>– Tatjana Hočevar Kerševan, sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,</li><li>– Maja Nikolić Pogačar, sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,</li><li>– Marija Petek, podsekretarka, Ministrstvo za javno upravo.</li></ul>
<b>3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:</b>

(Navedite osebno ime zunanjega strokovnjaka ali firmo in naslov pravne osebe, ki je sodelovala pri pripravi predloga predpisa ali splošnega akta za izvrševanje javnih pooblastil.  
(Navedite s tem povezane stroške, ki bremenijo javnofinančna sredstva ali navedite, da sodelovanje strokovnjaka ni povezano z javnofinančnimi izdatki.)

**4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:**

- Boris Koprivnikar, minister za javno upravo,
- Tanja Bogataj, državna sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,
- Uroš Korošec, generalni direktor, Ministrstvo za javno upravo,
- Tatjana Hudobivnik, namestnica generalnega direktorja, Ministrstvo za javno upravo,
- Tatjana Hočevnar Kerševan, sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,
- Maja Nikolić Pogačar, sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,
- Marija Petek, podsekretarka, Ministrstvo za javno upravo.

**5. Kratek povzetek gradiva:**

Predloženi zakon predstavlja vsebinsko prenovu trenutno veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13- ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-1I, 14/15-ZUUJFO in 76/15, v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS), in sicer na način, da ob varovanju temeljnih načel ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti v kar največji možni meri sledi aktualnemu razvoju in situaciji na trgu ter potrebam države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter njihovim upravljavcem. Ker so pretekle izkušnje pokazale, da je na nekaterih področjih gospodarjenja s stvarnim premoženjem potrebno različno urediti ravnanje za državo in samoupravne lokalne skupnosti, predloženi zakon upošteva navedene razlike in določa različne zakonske rešitve. Predlog Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je tudi posledica uresničevanja nove zasnove centralizacije nepremičnega premoženja države in ravnanja z njim v okviru ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem in spremenjenih potreb upravljavcev stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti pri načrtovanju in ravnanju s stvarnim premoženjem. Vlada Republike Slovenije je nalogo centraliziranega ravnanja določila v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1I) in (ZDU-1J), ki je v 19. členu določil, da se v obdobju do 1. januarja 2017 izvede prehod na centralizirano ravnanje z nepremičnim premoženjem države, in sicer tako, da Ministrstvo za javno upravo postopno postane upravljavec nepremičnega premoženja iz prvega odstavka 19. člena ZDU-1I in ZDU-1J ter prevzema zaposlene, finančna sredstva ter arhivsko in dokumentarno gradivo povezano s tem premoženjem, po časovnem zaporedju, ki ga določi vlada.

**6. Presoja posledic za:**

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA/NE
b)	uskajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA/NE
c)	administrativne posledice	DA/NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA/NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA/NE
e)	socialno področje	DA/NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li> <li>- razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna</li> <li>- razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij</li> </ul>	DA/NE

**7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:**

(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
SKUPAJ				
<b>OBRAZLOŽITEV:</b>				
<b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>				
V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):				
<ul style="list-style-type: none"> <li>– prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,</li> <li>– odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,</li> <li>– obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.</li> </ul>				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

**II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:**

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

**II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:**

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

**II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:**

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

**7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:**

(Samo če izberete NE pod točko 6.a.)

**Kratka obrazložitev**

**8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:**

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

- pristojnosti občin,
- delovanje občin,
- financiranje občin.

**DA/NE**

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: **DA/NE**
- Združenju občin Slovenije ZOS: **DA/NE**
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: **DA/NE**

Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:

- v celoti,
- **večinoma,**
- delno,
- niso bili upoštevani.

Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.

Samoupravne lokalne skupnosti – občine želijo ureditev zakonskih vsebin v posebnem zakonu, ki bi urejal le ravnanje s stvarnim premoženjem občin, prav tako navajajo, da Vlada Republike Slovenije z določitvijo besedila uredbe posega v pristojnosti samoupravnih lokalnih skupnosti. Naveden predlog ni bil upoštevan, saj menimo, da je podobnosti ureditve bistveno več kot je razlik, da gre v obeh

primerih za zasledovanje cilja gospodarnega ravnanja z javnim premoženjem, pri čemer so v predloženem zakonu na več mestih upoštevane posebnosti delovanja in nalog občin, kar ima za posledico različno ureditev posameznih inštitutov za državo in za občine.

Z nekaterimi občinami ni usklajena določba o pristojnosti za odločanje o pravnem poslu, ki za pravne posle občin nad 500.000 eurov zahteva prehodno soglasje občinskega sveta in s tem omejuje samostojnost župana pri sklepanju pravnih poslov nad navedeno vrednostjo. Glede navedene določbe so bila stališča občin neusklajena, saj so se nekatere občine s predloženim določilom strinjale, medtem ko so mu druge občine nasprotovale, z argumentom, da gre za administrativno oviro. Navedeni argumenti so bili zavrnjeni, saj v letnem načrtu pridobivanja ali razpolaganja še niso znane izhodiščna niti končna cena prav tako iz letnih načrtov niso razvidni drugi pogoji pravih poslov, ki so pri tako visokih vrednostih lahko prav tako odločilni za presojo njihove gospodarnosti. Ob tem velja poudariti tudi, da v letnih načrtih niso vsebovani pravni posli oddaje v najem, najemi poslovnih prostorov, ustanovitve stvarnih služnosti in stavbnih pravic, ki lahko prav tako v kolikor presegajo navedene vrednosti znatno vplivajo na poslovanje.

Občine nasprotujejo prepovedi pogodbenega ustanavljanja predkupnih pravic. Navedeno nasprotovanje ni bilo upoštevano, saj je tako ustanavljanje nedopustno z vidika načela enakega obravnavanja, načela transparentnosti oziroma z vidika načela gospodarnosti. Nekdo, ki ima na podlagi najemne pogodbe ustanovljeno tudi predkupno pravico, bo potem preferiran še pri prodaji premoženja. Takšna rešitev je predstavljala možnost izigravanja predpisov o razpolaganju, saj je praksa pokazala, da objava obstoja o predkupni pravici na nepremičnem premoženju odžene interesente za nakup. Če nekdo zaseda nepremičnino, naj se kot konkurent na trgu enako kot drugi potruji, da bo sodeloval v postopku prodaje in s tem poskrbi za konkurenco v postopku prodaje. V primeru pogodbenih predkupnih pravic, to predkupnemu upravičencu ni bilo potrebno in je namesto aktivnega sodelovanja, da bi v last pridobil želeno nepremičnino le počakal na končno ceno, ki so jo zdražili drugi dražitelji.

Samoupravne lokalne skupnosti nasprotujejo zahtevi po obveznem predhodnem soglasju Ministrstva za finance k načrtu ustanavljanja stavbne pravice. Navedena pripomba ni bila upoštevana, saj gre prav pri ustanavljanju stavbnih pravic za nekakšno dolgoročno zadolžitev, ker mora lastnik zemljišča imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice povrniti največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine, za kar morajo biti ustrezno zagotovljena sredstva. Prav upoštevajoč navedeno, je potrebno ustrezno presoditi samo gospodarnost ustanovitve stavbne pravice in gospodarnost določitve višine nadomestila, ki ga za ustanovitev stavbne pravice imetnik plačuje lastniku zemljišča. Omenjen nadzor je smotrni tudi zaradi dejstva, da prav pri ustanavljanju stavbnih pravic pogosto prihaja do nepravilnosti in zlorab, na kar nas je v okviru EU pilota v zvezi s skladnostjo Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti z Direktivo 2004/18/ES in novo Direktivo 2014/23/EU o podeljevanju koncesijskih pogodb prav glede navedenega instituta opozorila tudi evropska komisija. Na problematiko nadzora pa je večkrat opozarjalo tudi Računsko sodišče Republike Slovenije.

#### **9. Predstavitev sodelovanja javnosti:**

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

**DA/NE**

(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)

(Če je odgovor DA, navedite:

Datum objave: 25.11.2016 E-demokracija

V razpravo so bili vključeni:

- **nevladne organizacije,**
- **predstavniki zainteresirane javnosti,**
- predstavniki strokovne javnosti.

Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):

Zavod za upravno poslovanje, Mreža za prostor, CNVOS, so podali pripombo, da se s spremembo določb o brezplačni uporabi zaostrejuje pogoji za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi za nevladne organizacije, saj nova določba ZSPDLSL med drugim določa, da se nepremično premoženje države, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik in nepremično premoženje samoupravnih

lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, lahko da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti v javnem interesu na določenem področju, za katere so ustanovljene ter so zanje pridobile tudi status delovanja v javnem interesu.

Upoštevani so bili:

- v celoti,
- večinoma,
- delno,
- **niso bili upoštevani.**

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

Na zgoraj navedeno pripombo je Ministrstvo za javno upravo glede zaostrovanje pogojev za brezplačno uporabo podalo pojasnilo, da je ohlapni pojem delovanja v javnem interesu, ki ga v 2. alineji prvega odstavka vsebuje 30. člen sedaj veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [86/10](#), [75/12](#), [47/13](#) – ZDU-1G, [50/14](#), [90/14](#) – ZDU-1I, [14/15](#) – ZUUJFO in [76/15](#); v nadaljevanju: ZSPDSLS), v praksi povzročal težave, saj so tako upravljavci na strani države kot tudi občin v konkretnih situacijah na Ministrstvo za javno upravo naslavljali vprašanja, kaj navedena določba pomeni. Ministrstvo za javno upravo je veljavno določbo že sedaj tolmačilo na način, da v javnem interesu delujejo tiste nevladne organizacije, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu. *Slednje posledično pomeni, da nova določba zgolj jasneje opredeljuje vsebino že veljavne določbe, ki dilem glede razlage in uporabe določbe ne dopušča.* Kot razloge za tako tolmačenje veljavnega zakona ter osnutka novega zakona navajamo, da je eno od temeljnih načel zakona načelo odplačnosti. Upoštevajoč navedeno, je potrebno vse izjeme, tudi oddajo nepremičnin v brezplačno uporabo, tolmačiti restriktivno. Pogoji za pridobitev statusa nevladnih organizacij v javnem interesu so poleg Zakona o društvih zaenkrat parcialno že urejeni po posameznih področnih predpisih (npr. Pomorski zakonik, Zakon o športu, Zakon o socialnem varstvu, ...). Prav tako smo v okviru priprave predloženega zakona izvedli usklajevanja in upoštevali predlagane rešitve, ki jih v zvezi s statusom in delovanjem nevladnih organizacij predvideva predlog sistemskega zakona za navedeno področje, to je Zakon o nevladnih organizacijah. Predlog določbe, ki ureja brezplačno uporabo, je skladna s sistemom ureditve statusa delovanja v javnem interesu kot to predvideva osnutek Zakona o nevladnih organizacijah, tako da gre za sistemsko usklajene rešitve.

Vežano na pripombo glede določbe, ki ureja državne pomoči je bilo podano pojasnilo, da že veljavni ZSPDSLS v tretjem odstavku 30. člena določa, da mora biti oddaja nepremičnega premoženja socialnemu podjetju oziroma nepridobitni pravni osebi skladna s predpisi, ki urejajo državne pomoči. V predlogu zakona je tako določba o državnih pomočeh zapisana zaradi jasnosti in preglednosti ravnanja s stvarnim premoženjem države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti, sklicujoč se na predpise o državnih pomočeh, tako na ravni države članice kot tudi na ravni Evropske unije. Ker obveznost poročanja in evidentiranja državnih pomoči že sedaj obstaja in je urejena v Zakonu o spremljanju državnih pomoči (Uradni list RS, št. [37/04](#)) oziroma na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih aktih, menimo, da predlagana dikcija ne predstavlja dodatnih administrativnih ovir, temveč le jasno določeno napotilo na uporabo navedenih predpisov.

Poročilo je bilo dano 18. 1. 2017.

<b>10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</b>	<b>DA/NE</b>
<b>11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</b>	<b>DA/NE</b>

Boris KOPRIVNIKAR  
minister

**ZAKON O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH  
SKUPNOSTI**

**I. UVOD**

**1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

Sedaj veljavni Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13- ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-1I, 14/15-ZUUJFO in 76/15; v nadaljevanju ZSPDSLS) je naslednik Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07 in 55/09 – odl. US; v nadaljevanju ZSPDPO), ki je začel veljati v začetku leta 2007. ZSPDSLS je bil nadgradnja oziroma sprememba ZSPDPO, ki je bil prvi splošni predpis o ravnanju s stvarnim premoženjem države in je skupaj z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin sistematično ter enovito uredil postopke pridobivanja stvarnega premoženja države in občin, razpolaganja z njim in njegovega upravljanja ter je zelo pripomogel h gospodarnejšemu in preglednejšemu upravljanju stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter razpolaganju z njim.

Obstoječi sistem ravnanja s stvarnim premoženjem je bil izjemno decentraliziran, saj je bil sedaj veljavni ZSPDSLS sprejet kot paketni zakon skupaj z Zakonom o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 – ZSPDSLS-A in 105/12 – ZSDH). Konceptualni okvir obeh predpisov je bil izdelan na način, da se na nepremičninski sklad prenese vse nepremično premoženje v lasti Republike Slovenije, razen nepremičnin, ki so v skladu z veljavnimi predpisi posebnega pomena za obrambo države oziroma posebnega pomena za zaščito in reševanje; nepremičnin, katerih upravljavec je določen s posebnim zakonom; nepremičnin, ki jih za opravljanje posebnih nalog potrebujejo Slovenska obveščevalno-varnostna agencija, Ministrstvo za notranje zadeve in Ministrstvo za obrambo; nepremičnin, ki jih za opravljanje dejavnosti potrebujejo posredni proračunski uporabniki in nevladni neposredni proračunski uporabniki ter nepremičnin, glede katerih obstaja po določbah zakona o denacionalizaciji dolžnost vrnitve. V skladu z navedenim je bil veljavni ZSPDSLS pripravljen ob predpostavki, da bo velik del nepremičnega premoženja prešel v last nepremičninskega sklada, ki bo z njim posloval tako, da se bosta obseg in vrednost nepremičnega premoženja v njegovi lasti ohranjala in povečevala v skladu z enotnimi merili, ki jih bo določila ustanoviteljica – Vlada Republike Slovenije, po drugi strani pa bo del nepremičnega premoženja Republike Slovenije tudi v prihodnje ostal v upravljanju posameznih neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Upoštevajoč navedeno je bil ZSPDSLS pripravljen kot zakon, ki ureja ravnanje s premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti in preostalim premoženjem v lasti države, ki bi zaradi svojih posebnosti ostalo v upravljanju neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Prav tako je ZSPDSLS upošteval tudi dejstvo, da so bile in so še vedno ob navedenem splošnem predpisu posamezne vrste stvarnega

premoženja države, ki zaradi svoje narave zahtevajo poseben režim, urejene s posebnimi predpisi, na primer: Zakonom o javnih cestah, Zakonom o varstvu okolja, Zakonom o urejanju prostora, Zakonom o graditvi objektov, Zakonom o železniškem prometu, Energetskim zakonom, Zakonom o kmetijskih zemljiščih, itd..

Ker Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije v praksi nikoli ni zaživel, Zakon o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije pa je z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 75/12 – ZSPDSLS-A) tudi dokončno prenehal veljati, je nastopil sistem povsem decentraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem države.

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je na seznam upravljavcev nepremičnin še vedno vpisanih več kot 450 upravljavcev nepremičnega premoženja v lasti Republike Slovenije, kar ima za posledico neenotnost in nepreglednost ravnanj ter tako onemogoča usklajeno in gospodarno nepremičninsko politiko, saj je gospodarjenje z nepremičninami za upravljavce mnogokrat drugotnega pomena. Že pred sprejemom veljavnega ZSPDSLS je vlada večkrat razmišljala o centralizaciji in o njenih različnih zasnovah, pri čemer je bila najbližja realizaciji do sedaj prav ideja o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije. V omenjenem obdobju se je v praksi ponovno izkazalo, da sistem popolne decentralizacije ne prinaša želenih rezultatov. Da je temu tako, se ni izkazalo zgolj pri ravnanju s stvarnim premoženjem v lasti države, ki bi, glede na predvideno pravno ureditev iz leta 2010, prešlo v last Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije, temveč tudi pri ravnanju s stvarnim premoženjem v lasti države in v upravljanju posrednih proračunskih uporabnikov, predvsem pri javnih zavodih, javnih agencijah in javnih skladih. Sedaj veljavna ureditev ZSPDSLS namreč omogoča, da o vseh pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države (razen o brezplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države, o katerih odloča vlada) odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti. Navedena določba omogoča predstojnikom tako neposrednih kot tudi posrednih proračunskih uporabnikov, da praktično skoraj vse pravne posle ravnanja s stvarnim premoženjem države sklepajo samostojno, brez soglasja vlade ali resornega ministrstva, in sicer ne glede na vrsto pravnega posla oziroma njegovo vrednost. Naveden sistem je povzročal težave predvsem pristojnim ministrstvom pri nadzoru sklepanja pravnih poslov ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki so v upravljanju zavodov, z njihovega delovnega področja. Predlog zakona zasleduje tudi uresničevanje nove zasnove centralizacije nepremičnega premoženja države in ravnanja z njim, v okviru ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1I) (Uradni list RS, št. 90/14) in Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1J) (Uradni list RS, št. 51/16), sta v 19. členu določila, da se v obdobju do 1. januarja 2017 izvede prehod na centralizirano ravnanje z nepremičnim premoženjem države, in sicer tako, da Ministrstvo za javno upravo postopno postane upravljavec nepremičnega premoženja iz prvega odstavka 19. člena ZDU-1I ter prevzema zaposlene, finančna sredstva ter arhivsko in dokumentarno gradivo povezano s tem premoženjem, po časovnem zaporedju, ki ga je določila vlada.

Prav tako se je v okviru veljavnega zakona kot pomembno izpostavilo vprašanje ustreznosti obstoječega sistema načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem. Gre za ureditev, ki ima za posledico razmeroma nizko realizacijo letnega načrta ravnanja. Nizka realizacija je razvidna tako iz poročila o realizaciji Odloka o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2013 (pri čemer sta načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem realizirana v sledečem odstotku od načrtovane vrednosti: premožnin 2,3 % in nepremičnin 4,1%, pridobivanje pa v višini: nepremičnin 23,06% in premožnin 35,60 %), kot tudi iz poročila o realizaciji Odloka o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2014 (pri čemer sta načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem realizirana v sledečem odstotku od načrtovane vrednosti: premožnin: 0,07 % in nepremičnin: 1,36 %,



pridobivanje pa v višini: nepremičnine: 5,24 % in premičnine: 35,60 %) in Odloka o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2015 (pri čemer sta načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem realizirana v sledečem odstotku od načrtovane vrednosti: premičnine: 9,4 % in nepremičnine: 13,4 %, pridobivanje pa v višini: nepremičnine: 22,9 % in premičnine: 47 %). V tej zvezi se zato ob vsakokratnem poročilu o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem logično zastavlja vprašanje o vzrokih za tako nizko realizacijo in ustreznosti predloženih načrtov ravnanja. Čeprav je neizpodbitno dejstvo, da so k tako nizki realizaciji letnega načrta zagotovo v znatni meri prispevale objektivne okoliščine, ki jih predstavlja odsotnost oziroma nizka gospodarska rast, ki se deloma odraža tudi na nepremičninskem trgu in vpliva na trgovanje z nepremičninami in padanje cen le-teh, pa menimo, da razlogov za nizko realizacijo letnih načrtov predvsem za leti 2013 in 2014 ni mogoče iskati le v objektivnih razmerah. Ob tem se zastavlja vprašanje, v kolikšni meri in katere so bile tiste subjektivne okoliščine, ki so na strani upravljavcev vplivale na uspešnost realizacije letnega načrta razpolaganja. Ker je uvrstitev v ustreznem letnem načrtu v skladu s 6. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti predpogoj za ravnanje s stvarnim premoženjem, je zaradi navedenega predpogoja za dopustnost razpolaganja in pridobivanja, precej velika verjetnost, da upravljavci vse nepremičnine, ki jih trajno ne potrebujejo, »na zalogo« uvrščajo v letne načrte, in sicer za primer, ko bi se kupec ali poslovna priložnost morebiti v določenem letu vendarle pojavila. Prav tako se iz navedenega razloga seznam stvarnega premoženja namenjenega za razpolaganje iz preteklih let za nov načrt le prečisti in se doda novo stvarno premoženje, ki je postalo trajno nepotrebno. Takšno ravnanje upravljavcev pa je glede na ugotovitev, da je navedeno premoženje trajno nepotrebno ter na odločitev, da se z njim razpolaga, tudi razumljivo in racionalno. V tem smislu so letni načrt predvsem na strani razpolaganja postali bolj sezname odvečnega premoženja kot dejanski načrti razpolaganja. Kot kažejo podatki, je realizacija pravnih poslov, ki so bili napovedani v okviru evidence izven letnega načrta, ki beleži ravnanja s stvarnim premoženjem v okviru dopustne vrednosti, ki jo s sklepom določi vlada, bistveno večja, tako zaradi majhne časovne oddaljenosti vključevanja (15 dni pred sklenitvijo pravnega posla) kot tudi zaradi razloga sklepanja pravnih poslov, saj gre v navedenih primerih bodisi za nujnost zaradi spremenjenih potreb upravljavca bodisi za načrtovanje na podlagi okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv. Običajno gre v slednjem primeru za to, da je ugotovljen konkreten interes za sklenitev posla ali se pojavijo drugi signali in okoliščine na trgu, ki upravljavca vzbudijo k določenemu ravnanju s stvarnim premoženjem. V skladu z navedenim je bilo potrebno pripraviti prožnejši in bolj realen sistem načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem, predvsem za načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade, katerih premoženje je tako teritorialno, količinsko kot tudi vsebinsko izjemno obsežno, razpršeno in raznoliko.

Novosti v predlogu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti niso predlagane zgolj zaradi njegove prilagoditve novi zasnovi centraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem, temveč se v določenem delu nanašajo tudi na spremembe in dopolnitve, za katere se je v praksi izvajanja veljavnega ZSPDSLS in na njegovi podlagi izdane uredbe pokazalo, da so potrebne. V tem smislu predloženi zakon pomeni tudi vsebinsko prenovu trenutno veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer na način, da ob varovanju temeljnih načel ravnanja s stvarnim premoženjem države v kar največji možni meri sledi aktualnemu razvoju in situaciji na trgu ter potrebam države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Ker so pretekle izkušnje pokazale, da je na nekaterih področjih gospodarjenje s stvarnim premoženjem potrebno različno urediti za državo in samoupravne lokalne skupnosti, upoštevajoč pri tem naloge iz predpisov o lokalni samoupravi, predloženi zakon upošteva navedene razlike. Ob tem predloženi predlog zakona upošteva predvsem dejstvo, da občinam tudi s trajno nepotrebno premoženjem (glede na ožje upravne naloge samoupravnih lokalnih skupnosti) omogoča uresničevanje svojih zakonskih nalog.

Upoštevajoč zaznane težave in problematiko, se spreminjajo tudi določbe o pristojnosti odločanja o sklepanju pravnih poslov v zvezi s stvarnim premoženjem države, določbe, ki se nanašajo na urejanje metod ravnanja s stvarnim premoženjem in določbe, ki urejajo brezplačni prenos stvarnega premoženja.

Pri urejanju ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti so bili upoštevani tudi predpisi Evropske unije, ki urejajo problematiko državnih pomoči. V ta namen smo pridobili tudi mnenje Evropske komisije, in sicer Generalnega direktorata za konkurenco v zvezi s Sporočilom komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti (97/C 209/03) ter v tem smislu določili oblikovanje orientacijske vrednosti na način, da le-ta predstavlja čim boljši približek tržni vrednosti. Prav tako predlog zakona pri pridobivanju in najemanju stavb, ki jih za svoje delovanje potrebujejo ministrstva, organi v njihovi sestavi, upravne enote, vladne službe, pravosodni organi in drugi državni organi, zahteva zagotavljanje kakovosti, kakor jo določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v zvezi z zahtevami glede energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije, kar je posledica implementacije Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES v pravni red Republike Slovenije. Predlagan zakon pa upošteva tudi usmeritve Evropske komisije, v okviru EU pilota, ki se je nanašal prav na Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13- ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-11, 14/15-ZUUJFO in 76/15; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS), in sicer v povezavi z uresničevanjem določb in implementacijo Direktive 2004/18/ES in nove Direktive 2014/23/EU o podeljevanju koncesijskih pogodb. Prav v povezavi z ustanavljanjem stavbnih pravic je Evropska komisija za ustavev EU polita zahtevala izrecno zavezo, da bo nov ZSPDSLS vseboval izrecno določbo, da se določbe tega ZSPDSLS ne uporabljajo za pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja (stavbna pravica, oddaja v najem, itd.) na podlagi koncesijskega razmerja, drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu oziroma če navedeni pravni posli vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja. Za navedene postopke ravnanja se po novem izrecno uporabljajo predpisi, ki urejajo koncesijska razmerja, javno zasebno partnerstvo in predpisi, ki urejajo javno naročanje.

V zvezi z nekdanjim ZSPDPPO je Ustavno sodišče Republike Slovenije izdalo odločbo št. U-I-294/07-16 z dne 2. 7. 2009, v kateri je odločilo, da predmetni zakon ni v neskladju z ustavo, uredbo pa je razveljavilo v delu, ki se je nanašala na Državni zbor Republike Slovenije in Državni svet Republike Slovenije. Prav zaradi opozoril pristojnih služb, da so nekatere pravice in obveznosti, ki bi jih morali urediti zakonsko besedilo, urejene v podzakonskem predpisu ter zaradi opozorila o nepreglednosti veljavnega ZSPDSLS in na njegovi podlagi izdane uredbe, je bil v zakon prenesen zajeten del podzakonskega predpisa, tako da bo sedaj uredba urejala le še posamezne ožje, bolj prožne in tehnične vsebine. Naveden prenos določb uredbe v zakon je zasledoval tudi namen čim bolj poenotenega ravnanja s stvarnim premoženjem države za vse državne organe in ne le organe državne uprave.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Poglavitni cilji predloga zakona so:

- prilagoditev veljavne zakonodaje novi centralizirani obliki ravnanja z nepremičnim premoženjem države;
- prilagoditev institutov ravnanja s stvarnim premoženjem države novi ureditvi (npr. letni načrti oz. načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem države, centralna

- evidenca nepremičnin; enotni spletni portal, možnost občasne uporabe);
- poenostavitev postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem ob sočasni ohranitvi ustreznega nadzora;
- poenostavitev postopkov sprejemanja letnih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti države;
- zagotovitev učinkovitejšega in konkurenčnejšega nastopanja na trgu ter ravnanja s stvarnim premoženjem ob sočasni zagotovitvi gospodarnosti ravnanja s tem premoženjem, ki predstavlja javno premoženje.

## 2.2 Načela

V predlaganem predlogu zakona so upoštevana ista načela kot v prvotnem zakonu, to je:

- načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem;
- načelo odplačnosti;
- načelo enakega obravnavanja;
- načelo preglednosti in
- načelo javnosti.

## 2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev.

Uvodoma želimo pojasniti, da je besedilo predloga upoštevalo opozorila, da so nekatere pravice in obveznosti, ki bi jih moralo urediti zakonsko besedilo, urejene v podzakonskem predpisu ter opozorila o nepreglednosti veljavnega ZSPDSLS in na njegovi podlagi izdane uredbe, zato je bil v zakon prenesen zajeten del podzakonskega predpisa, ki vsebinsko v mnogih točkah ne predstavlja povsem nove ureditve, predstavlja pa bolj natančno ureditev. Ta prenos je bil deloma izveden tudi z namenom poenotenega ravnanja s stvarnim premoženjem države za vse državne organe in ne le organe državne uprave. Uredba bo v bodoče tako urejala le še posamezne ožje, bolj prožne in tehnične vsebine.

Predlagani zakon uvaja bolj centraliziran način ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Na nivoju države na normativni ravni urejata izvedbo centraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem države Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1I) (Uradni list RS, št. 90/14) in Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1J) (Uradni list RS, št. 51/16), ki sta v 19. členu določila, da se v obdobju do 1. januarja 2017 izvede prehod na centralizirano ravnanje z nepremičnim premoženjem države, in sicer tako, da Ministrstvo za javno upravo postopno postane upravljavec nepremičnega premoženja iz prvega odstavka 19. člena ZDU-1I. V skladu z navedenim so v predlogu zakona določene posebne pristojnosti ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, ki jih ima poleg drugih nalog upravljavca. Zakon vnaša tudi centraliziran nadzor nad sklepanjem pravnih poslov povezanih z nepremičninami v lasti države in v upravljanju oseb javnega prava in sicer tako, da so javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad, ki so upravljavci nepremičnega premoženja države, pred sklenitvijo pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem, katerega pogodbeno vrednost presega 10.000 eurov, dolžni pridobiti predhodno pisno soglasje ministrstva, pristojnega za področje na katerem delujejo navedeni upravljavci. Tudi na nivoju samoupravnih lokalnih skupnosti je na novo uveden centraliziran nadzorni mehanizem, in sicer je organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za pravne posle, pri katerih izhodiščna, izklicna oziroma pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla.

Predlog zakona v večji meri pri ravnanju s stvarnim premoženjem države upošteva tudi zakonske naloge samoupravnih lokalnih skupnosti, zato tako pri načelu gospodarnosti kot tudi pri nekaterih drugih institutih (oddaja v najem ali brezplačno uporabo) upošteva

dejstvo, da imajo samoupravne lokalne skupnosti lahko odvečno premoženje, ki ni potrebno zgolj za opravljanje lastnih upravnih in oblastvenih nalog, temveč ga lahko uporabijo tudi za zagotavljanje drugih nalog, ki jih po predpisih o lokalni samoupravi lokalnemu prebivalstvu zagotavljajo samoupravne lokalne skupnosti.

Izrecno je določen temeljni princip, kdo je lahko upravljavec, in sicer se za upravljavca stvarnega premoženja države določi praviloma državni organ ali oseba javnega prava, ki uporablja stvarno premoženje, razen če je z zakonom določeno drugače oziroma če zaradi kadrovskih omejitev uporabnik ne more zagotoviti strokovnega izvajanja nalog upravljavca. Če stvarno premoženje države ni v uporabi, se za upravljavca določi državni organ ali oseba javnega prava, ki je v imenu in za račun države pridobila stvarno premoženje oziroma je njegov pravno organizacijski naslednik, razen, če je bil kasneje upravljavec določen s sklepom vlade.

Z namenom ureditve vpisov upravljavcev v skladu z Uredbo o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13) predlog izrecno določa tudi zakonsko obveznost, da je pri pravnih poslih pridobivanja nepremičnin upravljavec bodočega premoženja, ki pridobiva nepremično premoženje v imenu države ali v imenu samoupravne lokalne skupnosti in ni upravljavec na podlagi zakona ali akta o ustanovitvi, dolžan v roku 30 dni od sklenitve pravnega posla predlagati vladi ali organu pristojnemu za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, da ga s sklepom določi za dokončnega upravljavca.

Zaradi nizke realizacije dosedanjih letnih načrtov in dejstva, da je predvsem načrtovanje razpolaganja povsem nerealno in se je iz dejanskega načrta ravnanja bolj spremenilo v sezname odvečnega premoženja, v katere upravljavci uvrščajo stvarno premoženje »na zalogo« za primer, da se vendarle pojavi kupec, predlog zakona predvideva na nivoju države nov sistem načrtovanja ravnanja, in sicer bolj prožen sistem, kot ga nudi sprejemanje enkratnih letnih načrtov z odloki državnega zbora oziroma občinskih svetov ob sprejemanju državnega oz. občinskega proračuna. V skladu z navedenim se pridobivanje nepremičnega in premičnega premoženja države izvede na podlagi predpisov, ki urejajo javne finance, v okviru načrta razvojnih programov. Razpolaganje s stvarnim premoženjem, s katerim upravljajo organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, se izvede na podlagi sklepa vlade, v katerem je določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki ga navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu. Razpolaganje s stvarnim premoženjem v upravljanju drugih državnih organov se izvede na podlagi načrta, ki ga do 31. decembra za prihodnje leto sprejme in kvartalno dopolnjuje predstojnik državnega organa.

Predložen zakon na enem mestu ureja tudi problematiko državnih pomoči. Predlog predvideva individualno prijavo državnih pomoči s strani upravljavca stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Pred sklenitvijo takega pravnega posla, je upravljavec stvarnega premoženja v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči, dolžan posredovati vse predpisane podatke, vključno z besedilom pravnega posla, ki je podlaga za dodelitev državne pomoči, ministrstvu, pristojnemu za finance ter pridobiti njegovo pozitivno mnenje. Predpisana je tudi dolžnost poročanja ministrstvu, pristojnemu za finance.

Na novo je bolj celovito in jasno določen postopek razpolaganja z nepremičninami, ki omogoča in predpisuje tudi postopke nižanja vrednosti nepremičnin, pri čemer je mogoče razpolagati z nepremičnim premoženjem tudi v primeru, ko se doseže vsaj 50% izklicne oziroma izhodiščne vrednosti nepremičnine.

Menjalna pogodba je določena kot samostojni institut in ne v okviru neposredne pogodbe o razpolaganju z nepremičnim premoženjem.

Iz predloga je izločena možnost prodaje nepremičnega premoženja pod ocenjeno oziroma orientacijsko vrednostjo mimo postopkov, ki zagotavljajo tržno vrednost, saj se je v razgovorih s samoupravnimi lokalnimi skupnostmi in ministrstvom, pristojnim za področje gospodarstva izkazalo, da namen take ureditve ni skladen z namenom našega zakona, temveč zasleduje poseben namen, in sicer spodbujanje zasebnih investicij in podjetništva na območju samoupravnih lokalnih skupnosti. Zaradi neskladnosti ciljev razpolaganja ter velike nedorečenosti omenjene norme, je bilo v začetku leta 2016 dogovorjeno, da bo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo v čim krajšem času pripravilo specialni zakon, ki bo omenjena nedorečena vprašanja iz prejšnjega odstavka enotno in strokovno uredil na sistemskem nivoju, in sicer potrebne razvojne načrte samoupravnih lokalnih skupnosti, postopke za izbiro kupcev iz javnih razpisov (zasebnih investitorjev), kriterije za uresničevanje ciljev in namenske rabe nepremičnin, kontrolne mehanizme namena pogodbe ter civilnopravne sankcije v primeru neizpolnjevanja takih pogojev.

Ureditev brezplačne odsvojitve nepremičnega premoženja se vrača na ureditev, kot je veljala pred novelo Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti iz leta 2012, saj gre za izločitev predpostavke, da se pri prenosu med državo in samoupravno lokalno skupnostjo javni interes predpostavlja in da ne veljajo obveznosti, ki so namenjene nadzoru odsvojitelja nad uporabo brezplačno odsvojene nepremičnine za določen namen v javnem interesu. Javni interes je bolj natančno opredeljen, in sicer se navezuje na javni interes, ki ga je potrebno izkazati v postopkih razlastitve ter sistemsko sledi poenotenju ureditve, ki jo določajo drugi novejši zakoni, ki specialno urejajo ravnanja z nepremičnim premoženjem države (npr. Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije). Določbe o nadzoru pri brezplačni odsvojitvi se ne izvajajo le v primerih, kadar gre za brezplačno odsvojitve nepremičnega premoženja v lasti oseb javnega prava (javni zavodi, javne agencije in javni skladi) v korist njihovega ustanovitelja.

Novost je tudi ločeno urejena oddaja v najem za nepremično premoženje države in za nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti. Medtem ko država lahko odda v najem le začasno nepotrebno premoženje in premoženje, ki ga ne sme ali more odsvojiti, ostalo pa mora prodati, velja za občino obveznost zagotavljanja določenih dejavnosti za lokalno prebivalstvo, zaradi česar lahko občina oddaja v najem vsako premoženje. Predlog omejuje dolžino najemnih razmerij, ki se sklepajo za določen čas na maksimalno obdobje 5 let, medtem ko dopušča tudi oddajo v najem za nedoločen čas, pri čemer za zagotavljanje prožnosti najemnih razmerij, ob morebitnih potrebah lastnika nepremičnine, skrajšuje odpovedni rok ter olajša način prekinitve najemnega razmerja glede na veljavni Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A).

Zakon kot izjemo omogoča tudi občasno uporabo nepremičnega premoženja po kratkih časovnih enotah, in sicer po urah in posameznih dnevih. Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja države se v primerih iz prejšnjega odstavka določi s cenikom, ki ga na podlagi notranjega akta v obliki pravilnika izda predstojnik upravljavca. Cenik mora biti objavljen na javnem mestu ter na spletni strani upravljavca. Obveznost objave namer tako zaradi kratkotrajnosti kot tudi zaradi dinamičnosti takih razmerij ni obvezna.

Zakon ob upoštevanju nove ureditve, na podlagi katere imajo samoupravne lokalne skupnosti lahko v lasti tudi odvečno premoženje, omogoča tudi obremenitev nepremičnega premoženja z ustanovitvijo hipoteke. Ker je hipoteka akcesorna pravica in je povezna z dolgom, zakon določa, da je ustanavljanje hipotek dopustno le v primerih, pod pogoji in na način, ki jih določa zakon, ki ureja javne finance.

Določbam o evidencah stvarnega premoženja se je pridružila tudi določba, ki omogoča podlage za vzpostavitev spletne strani za ravnanje s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, druge državne organe ter druge upravljavce stvarnega

premoženja države, s katero bo na enem mestu omogočeno pregledno objavljanje javnih dražb, javnih zbiranj ponudb in namer o sklenitvi neposrednih pogodb v skladu z zakonom, ter drugih predpisov, aktov oziroma obvestil, pomembnih za ravnanje s stvarnim premoženjem države. V okviru enotnega spletnega portala se bodo v bodoče lahko izvajali tudi postopki elektronske javne dražbe, elektronskega javnega zbiranja ponudb in se vodile zbirka elektronskih javnih dražb ter zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb.

b) Način reševanja:

Predlagane spremembe veljavnih določil ZSPDSLS in uredbe so deloma posledica nove konceptualne ureditve ravnanja z nepremičninami v lasti države, ki je bila vpeljana z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1I) (Uradni list RS, št. 90/14), in Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1J) (Uradni list RS, št. 51/16), deloma pa kot posledica spremenjenih razmer, potreb upravljavcev ter usmeritev drugih organov državne uprave in državnih organov (Službe Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, Računskega sodišča Republike Slovenije in Komisije za preprečevanje korupcije) ter samoupravnih lokalnih skupnosti.

Nekatere podrobnejše vsebine, ki jih Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ne ureja in ne posegajo v pravice in obveznosti drugih oseb, bo podrobneje določila še Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki bo izdana na podlagi predloženega zakona.

Zaradi poenotenja ureditve ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, bo z dnem uveljavitve predloženega zakona prenehal veljati tretji odstavek 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO).

Zakon predvideva tudi, da vlada v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona uskladi uredbo, ki ureja način vpisa upravljavcev nepremičnin v lasti države z 11. členom predloga zakona, s čemer se bo med državami organi omogočil prenos pravice upravljanja na nepremičnem premoženju na način, ki ne bo posegal v njihovo funkcionalno neodvisnost.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlagani zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je usklajen z veljavno zakonodajo, z veljavnim pravnim redom ter s splošno veljavnimi načeli mednarodnega prava in mednarodnimi pogodbami, ki zavezujejo Republiko Slovenijo.

č) Usklajenost predloga zakona:

– s samoupravnimi lokalnimi skupnostmi:

Besedilo zakona je s samoupravnimi lokalnimi skupnostmi večinoma usklajeno.

Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani so sledeči:

Samoupravne lokalne skupnosti – občine želijo ureditev zakonskih vsebin v posebnem zakonu, ki bi urejal le ravnanje s stvarnim premoženjem občin, prav tako navajajo, da Vlada Republike Slovenije z določitvijo besedila uredbe posega v pristojnosti samoupravnih lokalnih skupnosti. Naveden predlog ni bil upoštevan, saj menimo, da je podobnosti ureditve bistveno več kot je razlik, da gre v obeh primerih za zasledovanje cilja gospodarnega ravnanja z javnim premoženjem, pri čemer so v predloženem zakonu na več mestih upoštevane posebnosti delovanja in nalog občin, kar ima za posledico različno ureditev posameznih inštitutov za državo in občine.

Z nekaterimi občinami ni usklajena določba o pristojnosti za odločanje o pravnem poslu, ki za pravne posle občin nad 500.000 eurov zahteva prehodno soglasje občinskega sveta in s tem omejuje samostojnost župana pri sklepanju pravnih poslov nad navedeno vrednostjo. Glede navedene določbe so bila stališča občin neusklajena, saj so se nekatere občine s predloženim določilom strinjale, medtem ko so mu druge občine nasprotovale, z argumentom, da gre za administrativno oviro. Navedeni argumenti so bili zavrnjeni, saj v letnem načrtu pridobivanja ali razpolaganja še niso znane izhodiščna niti končna cena prav tako iz letnih načrtov niso razvidni drugi pogoji pravih poslov, ki so pri tako visokih vrednostih lahko prav tako odločilni za presojo njihove gospodarnosti. Ob tem velja poudariti tudi, da v letnih načrtih niso vsebovani pravni posli oddaje v najem, najemi poslovnih prostorov, ustanovitve stvarnih služnosti in stavbnih pravic, ki lahko prav tako v kolikor presegajo navedeno vrednost znatno vplivajo na poslovanje.

Občine nasprotujejo prepovedi pogodbenega ustanavljanja predkupnih pravic. Navedeno nasprotovanje ni bilo upoštevano, saj je tako ustanavljanje nedopustno z vidika načela enakega obravnavanja, načela transparentnosti oziroma z vidika načela gospodarnosti. Nekdo, ki ima na podlagi najemne pogodbe ustanovljeno tudi predkupno pravico, bo potem preferiran še pri prodaji premoženja. Takšna rešitev je predstavljala možnost izigravanja predpisov o razpolaganju, saj je praksa pokazala, da objava obstoja o predkupni pravici na nepremičnem premoženju odžene interesente za nakup. Če nekdo zaseda nepremičnino, naj se kot konkurent na trgu enako kot drugi potruži, da bo sodeloval v postopku prodaje in s tem poskrbi za konkurenco v postopku prodaje. V primeru pogodbenih predkupnih pravic, to predkupnemu upravičencu ni bilo potrebno in je namesto aktivnega sodelovanja, da bi v last pridobil želeno nepremičnino le počakal na končno ceno, ki so jo zdražili drugi dražitelji.

Samoupravne lokalne skupnosti nasprotujejo zahtevi po obveznem predhodnem soglasju Ministrstva za finance k načrtu ustanavljanja stavbne pravice. Navedena pripomba ni bila upoštevana, ker gre prav pri ustanavljanju stavbnih pravic za nekakšno dolgoročno zadolžitev, saj mora lastnik zemljišča imetniku stavbne pravice ob prenehanju stavbne pravice povrniti največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine, za kar morajo biti ustrezno zagotovljena sredstva. Upoštevajoč navedeno, je potrebno ustrezno presoditi samo gospodarnost ustanovitve stavbne pravice in gospodarnost določitve višine nadomestila, ki ga za ustanovitev stavbne pravice imetnik plačuje lastniku zemljišča. Omenjen nadzor je smotrni tudi zaradi dejstva, da prav pri ustanavljanju stavbnih pravic pogosto prihaja do nepravilnosti in zlorab na kar nas je v okviru EU pilota v zvezi s skladnostjo Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti z Direktivo 2004/18/ES in novo Direktivo 2014/23/EU o podeljevanju koncesijskih pogodb prav glede navedenega instituta opozorila tudi evropska komisija.

– s civilno družbo:

Zavod za upravno poslovanje, Mreža za prostor, CNVOS, so podali pripombo, da se s spremembo določb o brezplačni uporabi zaostrejuje pogoji za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi za nevladne organizacije, saj nova določba ZSPDSLS med drugim določa, da se nepremično premoženje države, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik in nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, lahko da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti v javnem interesu, za katere so ustanovljene in jim je zanje podeljen status. Podane pripombe niso bile upoštevane.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

Na zgoraj navedeno pripombo je Ministrstvo za javno upravo glede zaostrovanje pogojev

za brezplačno uporabo podalo pojasnilo, da je ohlapni pojem delovanja v javnem interesu, ki ga v 2. alineji prvega odstavka vsebuje 30. člen sedaj veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15; v nadaljevanju: ZSPDSLS), v praksi povzročal težave, saj so tako upravljavci na strani države kot tudi občin v konkretnih situacijah na Ministrstvo za javno upravo naslavljali vprašanja, kaj navedena določba pomeni. Ministrstvo za javno upravo je veljavno določbo že sedaj tolmačilo na način, da v javnem interesu delujejo tiste nevladne organizacije, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu. *Slednje posledično pomeni, da nova določba zgolj jasneje opredeljuje vsebino že veljavne določbe, ki dilem glede razlage in uporabe določbe ne dopušča.* Kot razloge za tako tolmačenje veljavnega zakona ter osnutka novega zakona navajamo, da je eno od temeljnih načel zakona načelo odplačnosti. Upoštevajoč navedeno, je potrebno vse izjeme, tudi oddajo nepremičnin v brezplačno uporabo, tolmačiti restriktivno. Pogoji za pridobitev statusa nevladnih organizacij v javnem interesu so poleg Zakona o društvih zaenkrat parcialno že urejeni po posameznih področnih predpisih (npr. Pomorski zakonik, Zakon o športu, Zakon o socialnem varstvu, ...). Prav tako smo v okviru priprave predloženega zakona izvedli usklajevanja in upoštevali predlagane rešitve, ki jih v zvezi s statusom in delovanjem nevladnih organizacij predvideva predlog sistemskega zakona za navedeno področje, to je Zakon o nevladnih organizacijah. Predlog določbe, ki ureja brezplačno uporabo, je skladna s sistemom ureditve statusa delovanja v javnem interesu kot predvideva osnutek Zakona o nevladnih organizacijah, tako da gre za sistemsko usklajene rešitve.

Vežano na pripombo glede določbe, ki ureja državne pomoči je bilo podano pojasnilo, da že veljavni ZSPDSLS v tretjem odstavku 30. člena določa, da mora biti oddaja nepremičnega premoženja socialnemu podjetju oziroma nepridobitni pravni osebi skladna s predpisi, ki urejajo državne pomoči. V predlogu zakona je tako določba o državnih pomočeh zapisana zaradi jasnosti in preglednosti ravnanja s stvarnim premoženjem države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti, sklicujoč se na predpise o državnih pomočeh, tako na ravni države članice kot tudi na ravni Evropske unije. Ker obveznost poročanja in evidentiranja državnih pomoči že sedaj obstaja in je urejena v Zakonu o spremljanju državnih pomoči (Uradni list RS, št. 37/04) oziroma na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih aktih, menimo, da predlagana dikcija ne predstavlja dodatnih administrativnih ovir, temveč le jasno določeno napotilo na uporabo navedenih predpisov.

### **3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA**

Predlog zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti nima finančnih posledic za državni proračun ali druga javnofinančna sredstva.

Predlog zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v nekaterih segmentih poenostavlja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države, s čimer ukinja določene administrativne dejavnosti. Po drugi strani uvaja večji nadzor nad ravnanjem s premoženjem v upravljanju posrednih proračunskih uporabnikov, s čimer naj bi se vzpostavilo bolj enotno in gospodarno ravnanje z državnim premoženjem, kar naj bi pripomoglo k večji enotnosti pravil ter prenosu dobrih praks. Samoupravnim lokalnim skupnostim se z uveljavitvijo možnosti zavarovanja zadolževanja z ustanovitvijo hipoteke, omogoči cenejši način zavarovanja obveznosti, kot jih predstavljajo bančne garancije. To ima pozitivne učinke na področju administrativnih stroškov, ki pa se v tem trenutku še ne dajo natančno ovrednotiti.

### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM**



## **PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

### **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

V prikazu ureditve v drugih pravnih sistemih so predstavljene ureditve pridobivanja in upravljanja stvarnega premoženja države ter razpolaganja z njim v članicah EU, in sicer v Republiki Italiji, Zvezni republiki Nemčiji, Kraljevini Švedski, Nizozemski, Republiki Avstriji in Republiki Hrvaški.

Politika razpolaganja z nepremičninami javnega sektorja in z njo povezane reforme so v večini evropskih držav podobne in predvsem usmerjene v:

- večjo gospodarnost poslovanja z državnim premoženjem,
- uveljavljanje podjetniških načel upravljanja, ki so značilna za zasebni sektor, kar zagotavlja konkurenčnost in gospodarnost,
- večji pregled nad obstoječim premoženjem in usklajevanjem potreb, kar omogoča evidentiranje nepotrebnega premoženja in njegovo prodajo, ter
- zniževanje stroškov upravljanja.

Podlaga za pripravo predloženega predloga zakona so bili tudi podatki, pridobljeni na podlagi preteklih primerjalno pravnih analiz za te evropske države<sup>1</sup> in aktualnega pregleda navedenih ureditev ravnanja in statusnih oblik subjektov, ki ravnavajo s stvarnim premoženjem analiziranih držav.

#### **5.1 REPUBLIKA ITALIJA**

Leta 2011 so se v Italiji, zaradi posledic gospodarske in finančne krize, začeli zametki novega načina upravljanja z državnimi nepremičninami. Spremembe so se začele odvijati v smer večje racionalizacije, ki naj bi zmanjšala število nepremičnin v državni lasti in hkrati povečala vrednost tistih, ki v državni lasti ostajajo. Prvo naj bi dosegli predvsem s prodajo državnih nepremičnin lokalnim skupnostim (provincam, regijam, občinam in mestnim občinam), drugo pa s povečanjem investicij v obnovo objektov. Italijanska vlada je ta proces racionalizacije poimenovala »postopek zveznega premoženja« (ita. *Procedura del federalismo demaniale*).

Danes je upravljanje s posameznimi državnimi nepremičninami prepuščeno resornim ministrstvom (npr. avtoceste in ceste državnega pomena upravlja Ministrstvo za infrastrukturo in transport s pomočjo posameznih delniških družb s koncesijo). Delniški družbi (Infrastrutture s.p.a. in Patrimonio dello Stato S.p.A.), ki sta od leta 2002 upravljali z državnim premoženjem sta namreč bili bodisi likvidirani (ali sta še v postopku likvidacije – Patrimonio dello Stato S.p.A.), bodisi prevzeti (s strani največje državne banke v Italiji, in sicer Casa depositi e Prestiti S.p.A. – Infrastrutture S.p.A.).

Večji del državnih nepremičnin je danes v upravljanju javnega podjetja Agenzia del

---

<sup>1</sup> Podatki za Zvezno republiko Nemčijo, Republiko Italijo in Kraljevino Švedsko so pridobljeni tudi iz Primerjalnopravne analize upravljanja stvarnega premoženja v lasti države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), avgust 2006, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani.

Demanio, ki je opravljalo upravljalne naloge že v času delovanja omenjenih delniških družb. Agenzia del Demanio danes deluje pod okriljem Ministrstva za gospodarstvo in finance.

Agenzia del Demanio:

- pravna oblika: javno podjetje;
- ustanovitev: leta 1999, v javno podjetje preoblikovano leta 2003;
- naloge: upravlja predvsem z nepremičninami državne uprave, z razpoložljivim premoženjem države in z nepremičninami posebne kulturne vrednosti. Z nepremičninami ravnata v skladu z načeli tržnega gospodarstva: lahko jih odsvoji, obnovi, da v najem, pri tem jih ovrednoti in maksimira prihodke. Strokovno pomoč nudi tudi pri upravljanju z nepremičninami, ki so bile zasežene kriminalnim organizacijam.
- delovanje: nadzoruje ga Ministrstvo za gospodarstvo in finance, ki javnemu podjetju letno pošilja smernice za upravljanje. Poleg tega sklepa letno tudi dvostransko pogodbo znotraj katere, uredita vsa medsebojna razmerja (pravna in dejanska). Javno podjetje ima po celotnem državnem teritoriju razpršenih 16 regionalnih direktoriatov, ki jim predseduje generalni direktorat v Rimu.
- višina premoženja s katerim upravlja: 45.397 nepremičnin v vrednosti 59 milijard eurov.

V skladu z vladno uredbo št. 98, z dne 6. julij 2011 je Ministrstvo za gospodarstvo in finance ustanovilo državno delniško družbo Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. – Invimit Sgr, ki je namenjeno predvsem upravljanju z nepremičninskimi skladi, ki so namenjeni nepremičnemu premoženju države. Razpoložljiva sredstva, v višini 5.7 milijonov eurov, so v izključni posesti Ministrstva za gospodarstvo in finance.

## 5.2 ZVEZNA REPUBLIKA NEMČIJA

Decembra 2004 je nemški Bundestag sprejel zakon, ki je omogočil, da je s 1. 1. 2005 začel delovati Zavod za nepremičninske naloge (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA).

Zavod za nepremičninske naloge:

- pravna oblika: je zvezna pravna oseba javnega prava z lastno odgovornostjo;
- nadzorni organ: je v pristojnosti Zveznega finančnega ministrstva (Bundesministerium der Finanzen),
- cilj: enotno upravljanje premoženja ob upoštevanju podjetniških načel, pri čemer je pretežna večina premoženja v uporabi zvezne vlade za potrebe njenega delovanja, in prodaja premoženja, ki ga zvezna vlada ne potrebuje več za opravljanje svojih nalog;
- lastništvo: ima lastninsko pravico na vseh nepremičninah in druge stvarne pravice, ki jih je pred letom 2005 imela Zvezna republika Nemčija, portfelj nepremičnin je bil leta 2006 vreden okrog 10 milijard eurov, leta 2015 pa že kar 22,4 milijarde eurov;
- pristojnosti: vzpostavitev enotnega in celostnega upravljanja nepremičnin v državi, ki nudi celostne storitve na enem mestu, zajema oddajo nepremičnin v najem in zakup ter njihovo upravljanje, spremljanje vseh dogodkov v zvezi z neko nepremičnino ter zagotavljanje ohranjanja in povečanja vrednosti nepremičninskega portfelja države, je upravičeni predlagatelj vpisov v zemljiško knjigo in v zvezi s prenesenimi nalogami v pravnem prometu zastopa Zvezno republiko Nemčijo;
- organizacija: zavod ima sedež v Bonnu, poleg sedeža pa posluje še v okviru devetih direktoriatov in 120 sekundarnih lokacij ter zaposluje skupno okrog 6500 zaposlenih;
- naloge, povezane z nepremičninami:
  - zadovoljevanje nepremičninskih in prostorskih potreb za državne namene;
  - upravljanje in prodaja nepremičnin, ki se ne uporabljajo več za upravne namene države;
  - upravljanje lastnega portfelja in upravljanje nepremičnin, namenjenih za delovanje Zveznega ministrstva za finance;
  - »gospodarjenje z naravnim bogastvom« gozdne storitve, vključno z gozdnim

- gospodarjenjem in naravovarstveno oskrbo državnega premoženja;
- izboljšanje energetske učinkovitosti stavb v svojem portfelju;
- upravljavske naloge;
- skrb za nepremičninske interese tujih oboroženih služb;
- poplačila v skladu s splošnim zakonom o posledicah vojne;
- skrb za reševanje stanovanjskih vprašanj državnih uslužbencev;
- skrb za reševanje problematike namestitve beguncev in prosilcev za azil, itd.;
- finančni viri:
  - iz donosov upravljanja (samo v letu 2014 je od oddaje državnega premoženja pridobil 3,1 milijardo eurov);
  - iz unovčevanja oz. od prodaje nanj prenesenega premoženja;
  - iz dogovorjenih nakazil;
  - iz posojil, ki mu jih zagotovi država z ukrepi proračunskega prava, saj ni pooblaščen za najemanje posojil na trgu;
- računovodstvo: vodi ga po načelu podjetniškega knjigovodstva, je preizkušeno s strani neodvisnih podjetniških kriterijev in je podvrženo tudi nadzoru Zveznega računskega sodišča.

### 5.3 KRALJEVINA ŠVEDSKA

Kraljevina Švedska ima že stoletja dolgo tradicijo z razpolaganjem državnega premoženja. Sprva je bil model razpolaganja centralističen, kar pomeni, da je en državni organ imel v lasti celotno državno premoženje. S časom se je pokazalo, da tovrstni monopol ni najbolj učinkovit način ravnanja z državno lastnino. Težave so se namreč pokazale pri neučinkovitosti delovanja takega sistema, pretirani birokraciji in protekcionizmu.

Težnje po spremembi sistema so se dokončno realizirale leta 1993, ko je bil prvotni centralističen organ Nacionalni odbor za javne zgradbe (šve. *Byggnadsstyrelsen*) razdeljen na številna, neodvisna državna podjetja (*Vasakronan* in *Akademiska Hus*, kasneje tudi *Special fastigheter* in *Sveaslog*). Na ta način se je zadovoljilo takratnim političnim zahtevam, da naj se tudi z državno lastnino začne ravnati po načelih tržnega gospodarstva. Posamezni imetnik državnega premoženja tako samostojno in z vso skrbnostjo sprejema dolgoročne odločitve o upravljanju z državno lastnino. Upravljanje s premoženjem, ki ga je država označila kot »večna lastnina«, pa je bilo preneseno na novo ustanovljeni državni organ, t. i. Odbor švedskega državnega premoženja (šve. *Statens fastighetsverk* – SFV), medtem ko je obrambno strateške objekte podelila v upravljanje državni agenciji Fortifikationsverket.

Omenjeni državni organ in zgoraj naštetá državna podjetja, vsak zase upravljajo z določenim segmentom državnih nepremičnin. Tako državni organ skrbi za nepremičnine s kulturno vrednostjo, državna podjetja pa za nepremičnine visokega šolstva, obrambe, gozdove ter penitenciarne stavbe. Decentralizacija izpred dvajsetih let je tako poskrbela, da so upravljavci pri upravljanju samostojni in specializirani glede na posebnosti posamezne nepremične. Dobiček delniških družb se izplačuje državnemu proračunu v obliki dividend.

#### 1. Statens fastighetsverk – SFV:

- pravna oblika: državni organ;
- ustanovitev: leta 1993;
- naloge: skrbi predvsem za vzdrževanje stavb kulturnega pomena (mednje spadajo kraljeve palače, gledališča, muzeji in vladna poslopja), nepremičnin v tuji državni lasti (kot na primer tuja veleposlaništva), posameznih zemljišč (kraljeva posestva in otočja v državni lasti). Med nalogami vzdrževanja teh nepremičnin spadajo obnove in rekonstrukcije obstoječih objektov ter novogradnje;
- delovanje: odločitve sprejema samostojno, v skladu z načeli tržnega gospodarstva in s težnjo po čim večji dostopnosti nepremičnin kulturnega pomena za širšo javnost. O

- svojem delovanju poroča Ministrstvu za finance;
- obseg premoženja s katerim upravlja: 2.300 nepremičnin na katerih stoji približno 3.000 objektov in 6.4 milijonov hektarjev zemljišč (ena sedmina celotne površine Švedske);
  - organizacija: sedež v Stockholmu in s številnimi podružnicami po državi.
2. Fortifikationsverket:
- pravna oblika: državna agencija (deluje pod okriljem Ministrstva za finance);
  - ustanovitev: leta 1994;
  - naloge: upravljanje z nepremičninami, ki so namenjeni obrambi države. Mednje spadajo na primer vojaška letališča, vojašnice, vojaška vadbišča in strelišča. Če se objekti in zemljišča ne uporabljajo več, jih lahko tudi odsvoji;
  - delovanje: finančno je neodvisna od države, saj se izključno financira iz prejetih najemnin;
  - obseg premoženja s katerim upravlja: 11 tisoč objektov na skoraj 380.000 hektarjih zemljišč;
  - organizacija: leta 2015 se je organizacija agencije spremenila. Od takrat dalje je sestavljena iz nadzornega dela, izvršnega dela in dela, ki skrbi za podporo podjetništva.
3. Vasakronan:
- pravna oblika: delniška družba (v skupni lasti prvega, drugega, tretjega in četrtega pokojninskega sklada na švedskem);
  - ustanovitev: leta 1993, leta 2008 pa odkupljena s strani AP Fastigheter (lastnica vseh štirih pokojninskih stebrov na Švedskem), družbi se danes imenujeta Vasakronan;
  - naloge: nepremičninsko podjetje, ki upravlja z lastnimi nepremičninami. Poglavitna naloga podjetja je dajanje nepremičnine v najem (gospodarskim subjektom, občinam, ...). To vključuje tudi njihovo vzdrževanje, s prenovo dotrajanih objektov vred. Podjetje sodeluje tudi pri projektih, ki načrtujejo gradnjo novih poslovnih prostorov in nove mestne četrti;
  - delovanje: odločitve sprejema avtonomno, v skladu z načeli korporativnega upravljanja;
  - obseg premoženja s katerim upravlja: 181 nepremičnin, ki se razprostirajo na 240 hektarjev zemlje. Vrednost nepremičnin je ocenjena na 11 milijard eurov;
  - organizacija: v štirih regijah - Stockholm, Uppsala, Gothenburg in Öresund.
4. Akademiska Hus:
- pravna oblika: državna delniška družba (Ministrstvo za izobraževanje in razvoj);
  - ustanovitev: leta 1993;
  - naloge: nepremičninsko podjetje, ki upravlja in vlaga v univerzitetne in druge visokošolske objekte, kjer je glavni poudarek na izobraževanju in raziskovanju. Nepremičnine oddaja v najem raziskovalnim inštitutom, raziskovalnim podjetjem, državnim organom in drugim organizacijam;
  - delovanje: v skladu z načeli korporativnega upravljanja. Večina prihodkov izhaja iz oddajanja premoženja;
  - obseg premoženja s katerim upravlja: 7 bilijonov eurov na 3.2 milijonov kvadratnih metrov zemljišč;
  - organizacija: sedež ima v Göteborgu, regionalne enote Akademiska Hus se nahajajo v večjih univerzitetnih mestih.
5. Specialfastigheter:
- pravna oblika: državna delniška družba;
  - ustanovitev: leta 1998 (Vasakronan je odsvojila novoustanovljeni družbi nepremičnine, ki so bile namenjene posebni rabi);
  - naloge: nepremičninsko podjetje, ki ima v lasti varnostno občutljiva poslopja. Upravlja z zapori, mladoletniškimi zapori in prevzgojnimi domovi, policijskimi in vojaškimi prostori

- ter sodišči;
- delovanje: vodenje in upravljanje poteka v skladu z načeli korporativnega upravljanja in smericami za državna podjetja;
- obseg premoženja s katerim upravlja: 2.2 bilijonov evrov na 1.1 milijonov kvadratnih metrov zemljišč;
- organizacija: sedež ima v Linköpingu. Regionalne enote pa so v Göteborgu, Stockholmu, Orebru in Sundsvallu.

#### 6. Sveaskog:

- pravna oblika: državna delniška družba;
- ustanovitev: leta 1996;
- naloge: upravlja z gozdovi, ki jih ima v lasti. Vzdržuje gozdove in jih gospodarsko izrablja. Je namreč glavni dobavitelj lesa, lesa za proizvodnjo celuloze ter biomase za energetske družbe. Podjetje pridobi tudi zemljišča na katerih vzpostavi vetrnice za pridobivanje vetrne energije;
- delovanje: v skladu z načeli tržnega gospodarstva;
- obseg premoženja s katerim upravlja: v lasti ima 4.1 milijona hektarjev zemljišč (kar predstavlja 14 odstotkov celotnih gozdov v državi), v vrednosti 3.18 bilijonov evrov;
- organizacija: razdeljena je na tri geografska območja.

#### 5.4 NIZOZEMSKA

Z državnim premoženjem Nizozemske upravlja en sam, centralni organ, in sicer Nepremičninski svet (niz. *Raad voor Vastgoed*, RVR). Znotraj Nepremičninskega sveta so številne javne službe, ki so bile ustanovljene s strani različnih ministrstev. Predstavljajo nekakšno vezivo med vlado in nepremičninskim trgom. Vendar se, zaradi očitnega trenda krčenja nizozemske javne uprave, njihovo število zmanjšuje. Zadnja reorganizacija se je zaključila s 1. januarjem 2016, ko se je število javnih služb s prvotnih devet zmanjšalo na sedem. Svojevrstna racionalizacija že od leta 2008 poteka z združevanjem različnih služb v eno.

##### Raad voor Vastgoed, RVR:

- pravna oblika: centralni državni organ;
- ustanovitev: leta 2001;
- naloge: centralizirano upravljanje z državnim premoženjem;
- delovanje: odgovoren je za okrepitev vloge države na trgu nepremičnin. Država naj deluje na trgu močnejša in z dobro notranjo organizacijo. RVR skrbi za strateško delovanje javnih služb. Usklajuje izvajanje predpisov in pravila nepremičninske politike;
- obseg premoženja s katerim upravlja: z več kot 100 milijardami nepremičnin (zemljišča, objekti in infrastruktura), ki predstavljajo kar 13,4 odstotka celotne površine Nizozemske. Celotna vrednost premoženja je ocenjena na 60 bilijonov evrov;
- organizacija: znotraj centralnega organa deluje sedem javnih služb.

V začetku leta 2016 se je zaključila zadnja in največja združitev javnih služb. Z njo je pod okriljem Ministrstva za notranje zadeve nastala Osrednja nepremičninska vladna agencija (niz. *Rijksvastgoedbedrijf*), ki znotraj Nepremičninskega sveta upravlja z največjim delom državnega premoženja.

##### Rijksvastgoedbedrijf:

- pravna oblika: javna agencija;
- ustanovitev: leta 2016;
- naloge: pod njeno pristojnost spadajo objekti ministrstev, sodišča, zapori, vojašnice in preostali objekti namenjeni obrambi, muzeji, letališča ter pristanišča. Agencija te nepremičnine vzdržuje (obnavlja, gradi), če so za državo neuporabne jih lahko proda, pristojna pa je tudi za nakup novih.

- delovanje: pri sprejemanju odločitev vezana na smernice, ki jih postavi pristojno ministrstvo. Vlada enkrat jih enkrat letno potrjuje v obliki strategije za ravnanje z državnimi nepremičninami. Vsebina strategije je odvisna predvsem od števila prebivalstva na določenih območjih, od stanovanjske politike (predvsem tisto, ki se nanaša na mlajše in starejše prebivalce), od razvoja urbanega okolja in od postavitve obnovljivih virov energij;
- obseg premoženja s katerim upravlja: 12.6 milijonov m<sup>2</sup> površine, ki jo sestavljajo tako zemljišča, objekti, kot tudi infrastruktura.

Preostalih šest javnih služb je znotraj Nepremičninskega sveta specializiranih predvsem za:

- policijske objekte (niz. *Nationale Politie*, ki deluje znotraj Ministrstva za pravosodje),
- gozdove (niz. *Staatsbosbeheer*, ki deluje znotraj Ministrstva za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj),
- kmetijska/podeželska zemljišča (niz. *Diensi Landelijk Gebied*, ki deluje znotraj Ministrstva za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj),
- železniško infrastrukturo (niz. *ProRail BV*, ki deluje znotraj Ministrstva za infrastrukturo in prostor),
- javna dela in vodno gospodarstvo (niz. *Rijkswaterstaat*, ki deluje znotraj Ministrstva za infrastrukturo in prostor),
- objekte, ki so namenjeni uresničevanju azilne problematike (niz. *Centraal Orgaan opvang Asielzoekers*, ki deluje znotraj Ministrstva za pravosodje).

## 5.5 AVSTRIJA

Avstrija je svoje nepremičnine leta 1992 s ciljem centraliziranega upravljanja premoženja za javni sektor Republike Avstrije v celotni prenesla na državno nepremičninsko družbo (družba z omejeno odgovornostjo), ki je v 100-odstotni državni lasti (*»BIG Ltd«, Bundesimmobiliengesellschaft*). Pred tem je nepremično premoženje upravljala zvezna direkcija na Dunaju (*Bundesbaudirektion Wien*) za območje Dunaja v drugih pokrajinah pa uprave zveznih stavb uprave (*Bundesgebäudeverwaltungen*). Naloge lastnika in nadzor izvaja Zvezno ministrstvo za znanost, napredek in gospodarstvo. Družba je odgovorna za gospodarjenje in upravljanje portfelja nepremičnin od novogradnje do rušenja ter za razvoj in uresničevanje posebnih projektov. BIG Ltd pridobiva sredstva na trgu zasebnega kapitala in svoje dolgove poravnava iz sredstev, pridobljenih z upravljanjem približno 11 milijard eurov vrednih nepremičnin. Od leta 2012 s tržnimi nepremičninami, predvsem poslovnimi stavbami namenjenimi za pisarniško dejavnost in stanovanjskimi nepremičninami aktivno gospodariti s strani BIG Ltd. novoustanovljena hčerinska družba ARE Austrian Real Estate GmbH.

Večina najemnikov so državni organi, kar je posledica prenosa nepremičnin, ki so jih že prej uporabljali. Če se nepremičnine izpraznijo, jih družba lahko proda zasebnemu sektorju.

Namen uvedbe tega sistema upravljanja nepremičnega premoženja v lasti države je bil:

- izboljšati učinkovitost glede stroškov pri javnih uporabnikih (zaradi uvedbe sklepanja pogodb med javnimi uporabniki in BIG Ltd so se opazno zmanjšale zahteve po prostorih, dosežena je bila večja stroškovna učinkovitost različnih vladnih resorjev, ki je temeljila na predpostavki, da notranji sistem najemanja zahteva od resorjev, da plačujejo najemnino za uporabo stavb, s čemer jih sili k racionalni uporabi prostora in omogoča alternativno rabo ali prodajo presežnih nepremičnin.);
- povečati odgovornost za letni proračun in izboljšati upravljanje z nepremičninami države na podlagi meril, ki veljajo v zasebnem sektorju;
- zagotoviti boljše preglednost glede stroškov in uspešnosti na državni ravni s pomočjo

- jasnih letnih poročil po načelih zasebnega sektorja;
- oblikovati pristojno središče za upravljanje nepremičnega premoženja države ter
- pridobiti dodatna sredstva s prodajo nepotrebnih nepremičnin.

## 5.6 REPUBLIKA HRVAŠKA

Državni urad za upravljanje državnega premoženja (DUUDI), ki ga je decembra 2011 ustanovil Zakon o upravljanju in razpolaganju s premoženjem v lasti Republike Hrvaške, je usklajevalni organ za upravljanje državnega premoženja v razmerju do osrednjih organov državne uprave in drugih organov oziroma pravnih oseb ustanovljenih s posebnimi zakoni, ki so imetniki oziroma razpolagajo z državnim premoženjem.

DUUDI v skladu z zakonom izvaja lastniška upravičenja v zvezi z državnim premoženjem, ki je predmet urejanja omenjenega zakona, razen tistega premoženja, pri katerem lastniška upravičenja izvršuje Center za prestrukturiranje in prodajo (CERP), ter v primeru če s posebnim predpisom ni določen drug organ.

Cilj: Sistematično, usklajeno, pregledno in optimalno dolgoročno vzdržno upravljanje s premoženjem v lasti Republike Hrvaške, ki temelji na načelih javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti in odgovornosti, ki je v službi doseganja gospodarskih, infrastrukturnih in drugih strateških razvojnih ciljev in zaščite nacionalnih interesov, z namenom za ohranitev premoženja in njegovega pomena za življenje in delo obstoječih in prihodnjih generacij.

Temeljne naloge:

- koordinira upravljanje in razpolaganje s premoženjem v lasti Republike Hrvaške v razmerju do osrednjih organov državne uprave in drugih organov;
- izvaja lastniška upravičenja v zvezi z državnim premoženjem, ki je predmet urejanja omenjenega zakona;
- opravlja koordinacijo in usklajevanje meril za upravljanje z državnim premoženjem in pripravlja načrte dokumentov za upravljanje (strategije, načrta za upravljanje, poročilo o načrtu upravljanja);
- sodeluje s pristojnimi ministrstvi in drugimi organi v določitvi smernic za izvajanje lastniške politike v podjetjih in drugih pravnih oseb, ki so strateškega in posebnega pomena za Republiko Hrvaško ter
- upravlja in razpolaga s fondom stanovanj in poslovnih prostorov v lasti države, protokolarnimi objekti in nepremičninami, ki jih je ministrstvo za obrambo razglasilo kot neperspektivne za vojaške namene in drugimi stavbnimi zemljišči v lasti države.

## 6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

### 6.1 Presoja administrativnih posledic

#### **a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:**

Kot je bilo že navedeno, je predlagani zakon potreben zaradi uveljavitve centralizacije in trajne izvedbe ravnanja s stvarnim premoženjem države v okviru ministrstva, pristojnega sistem ravnanja z nepremičnim premoženjem. Predlog zakona bo z dosledno izvedbo centraliziranega ravnanja vladi, vladnim službam, ministrstvom in organom v njihovi sestavi ter upravnim enotam omogočil izvajanje njihovih primarnih upravnih nalog in jih razbremenil skrbi za ravnanje z nepremičnim premoženjem. Olajšano bo poslovanje s premoženjem in nepremičnim premoženjem, ki se nahaja v tujini, saj bo pri ravnanju z njim upravljavec zavezan upoštevati le še temeljna načela zakona.

Lažje in hitreje bo v skladu s predlaganim zakonom potekal tudi postopek načrtovanja ravnanja s premoženjem in nepremičnim premoženjem države v upravljanju neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem za

organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade, ki jih je ustanovila država, bo v fazi pridobivanja potekalo na podlagi predpisov, ki urejajo javne finance, v okviru načrta razvojnih programov. Načrtovanje razpolaganja pa bo izvedeno na podlagi sklepa vlade, v katerem bo določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki ga navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu. Upravljavec bo pred razpolaganjem s stvarnim premoženjem dolžan podati napoved o sklenitvi pravnega posla najkasneje 15 dni pred začetkom postopka razpolaganja. Napovedi bo evidentiralo ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

Poenostavljen bo tudi sistem priprave načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem za druge državne organe, ki jih bo na podlagi predloga zakona za prihodnje leto sprejemal in kvartalno za prihodnje četrletje dopolnjeval predstojnik državnega organa.

Sistem načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti ostaja v pretežnem delu nespremenjen, je pa določen alternativni način dopolnjevanja, ki omogoča večje prilagajanje poslovanja posebnostim samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer lahko svet samoupravne lokalne skupnosti v primeru spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s premoženjem, ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv.

- dopolni letni načrt ravnanja s premoženjem ali
- ob sprejemu proračuna oziroma najkasneje v roku 30 dni po sprejemu proračuna določi skupno vrednost pravnih poslov, ki lahko znaša največ 20 % skupne vrednosti načrtov.

#### **b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:**

Predlog zakona v ničemer ne ureja obveznosti strank do javne uprave ali pravosodnih organov. Administrativnih posledic, ki bi tako nastale, zato ni.

#### **6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:**

Predlog zakona bo imel pozitivne posledice za okolje, saj bo prinesel boljšo izkoriščenost obstoječih nepremičnin ter manjše emisije zaradi energentov in zaradi energetske sanacije objektov.

#### **6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:**

Predlog zakona nima posledic za gospodarstvo.

#### **6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:**

Predlog zakona nima posledic za socialno področje.

#### **6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:**

Predlagani zakon nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja ne glede na to, ali so to razvojni dokumenti na ravni države ali razvojni dokumenti Evropske unije oziroma mednarodnih organizacij.

#### **6.6 Presoja posledic za druga področja**

Predlog zakona nima posledic za druga področja.

#### **6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:**

- a) Predstavitev sprejetega zakona:



Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti bo predstavljen strokovni javnosti na seminarjih s področja nepremičninske zakonodaje, poleg tega pa je v zvezi z normiranim področjem uveljavljeno stalno sodelovanje z združenji občin.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:

Izvajanje Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter uredbe, izdane na njegovi podlagi, se spremlja na več načinov, in sicer:

- s primerjavo načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem države ter njihovim uresničevanjem ter realizacijo. Na podlagi ugotovitev se oblikujejo nadaljnja strategija ravnanja s posameznimi vrstami stvarnega premoženja ter ukrepi za zagotovitev ohranjanja vrednosti in vloge premoženja;
- z opravljanjem nadzora nad ravnanjem upravljavcev stvarnega premoženja države in revizijo poslovanja, ki jo opravi Računsko sodišče ter
- ob stalnem medresorskem sodelovanju na področju ravnanja s stvarnim premoženjem.

## **6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:**

### **7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:**

Ministrstvo za javno upravo je z dopisom št: 007-450/2015/1 z dne 22. 5. 2016, pred pričetkom sprememb pozvalo resorna ministrstva in druge državne organe, da podajo predloge za spremembe predpisa predvsem na področjih, kjer so probleme zaznali pri vsakdanji uporabi predpisa. Na podlagi zbranih predlogov smo z nekaterimi organi državne uprave in drugimi državnimi organi v mesecu decembru 2015 in januarju 2016 izvedli usklajevalne sestanke. Prav tako smo pred objavo osnutka zakona v mesecu juniju z osnutkom seznanili združenja samoupravnih lokalnih skupnosti ter v mesecu oktobru 2016 z njimi na podlagi njihovih pripomb in predlogov organizirali usklajevalni sestanek, na katerem smo poskušali najti skupne konstruktivne rešitve. Z dnem 8. 11. 2016 je bil osnutek zakona na spletni strani E-demokracija (<https://e-uprava.gov.si/drzava-in-druzba/e-demokracija.html>) javno objavljen, s čemer je bila zainteresirani javnosti dana možnost, da do 7. 12. 2016 glede navedenega predloga zakona sporoči mnenja, predloge in pripombe.

Zavod za upravno poslovanje je na podlagi navedene objave podal pripombo, da se s spremembo določb o brezplačni uporabi zaostrejuje pogoji za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi za nevladne organizacije, saj nova določba ZSPDLSL med drugim določa, da se nepremično premoženje države, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik in nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, lahko da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti v javnem interesu na določenem področju, za katere so ustanovljene ter so zanje pridobile tudi status delovanja v javnem interesu. Kasneje po izteku roka sta smiselno podobno pripombo na Ministrstvo za javno upravo naslovila tudi Mreža za prostor in CNVOS.

Na zgoraj navedeno pripombo je Ministrstvo za javno upravo Zavodu za upravno poslovanje dne 18. 1. 2017 podalo pojasnilo glede zaostrovanja pogojev za brezplačno uporabo in glede postopka prijave morebitnih državnih pomoči. Vsebina je bila pripravljena, na podlagi usklajevanj z Službo za nevladne organizacije.

V okviru medresorskih usklajevanj so dne 25. 1. 2017 ponovno potekala tudi ustna usklajevanja s predstavniki vseh združenj samoupravnih lokalnih skupnosti, katerih namen je bil pojasniti odločitev in razloge pripravljavca predpisa ter upoštevati argumentirane predloge samoupravnih lokalnih skupnosti pri pripravi boljših zakonskih rešitev.

### **8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles**

- Boris Koprivnikar, minister za javno upravo,
- Tanja Bogataj, državna sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,

- Uroš Korošec, generalni direktor, Ministrstvo za javno upravo,
- Tatjana Hudobivnik, namestnica generalnega direktorja, Ministrstvo za javno upravo,
- Tatjana Hočevar Kerševan, sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,
- Maja Nikolić Pogačar, sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,
- Marija Petek, podsekretarka, Ministrstvo za javno upravo.

## II. BESEDILO ČLENOV

### ZAKON O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI (ZSPDSL -2)

#### I. poglavje

#### SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (vsebina zakona)

(1) Ta zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Ta zakon ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) S tem zakonom se v pravi red Republike Slovenije delno prenašata 6. člen in točka f) priloge III Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1).

##### 2. člen (uporaba zakona)

(1) Ta zakon se uporablja za vse stvarno premoženje v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: stvarno premoženje), če vsebine tega zakona niso s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti urejene drugače ali če uporaba določb tega zakona ni z zakonom izrecno izključena.

(2) Ta zakon velja za vse upravljavce in uporabnike stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če z zakonom ni določeno drugače.

(3) Določbe zakona, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti se smiselno uporabljajo tudi za vse stvarno premoženje v lasti ožjih delov samoupravnih lokalnih skupnosti, ki imajo pravno subjektiviteto, če ravnanje z zakonom ni urejeno drugače.

(4) Določbe o načelih ravnanja, postopkih ravnanja in evidencah premoženja iz II., V. in VIII. poglavja tega zakona se uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, če z zakonom ni urejeno drugače.

(5) Za stvarno premoženje države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se nahaja v tujini, se uporabljajo le določbe o načelih ravnanja iz II. poglavja tega zakona.

(6) Določbe tega zakona se ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem;
- oddajo počitniških kapacitet v najem;
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskega razmerja, drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu oziroma če navedeni pravni posli vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja ter
- ravnanje s službenimi živalmi.

(7) Postopke ravnanja iz prve, druge in četrte alineje prejšnjega odstavka uredijo upravljavci in drugi, z zakonom določeni organi, z izdajo internih splošnih aktov. Za postopke iz tretje alineje prejšnjega odstavka se uporabljajo predpisi, ki urejajo koncesijska razmerja, javno zasebno partnerstvo in predpisi, ki urejajo javno naročanje.

### **3. člen** **(pomen izrazov)**

Posamezni izrazi v tem zakonu pomenijo:

1. stvarno premoženje so nepremičnine v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: nepremičnine) in premičnine v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: premičnine);
2. ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja;
3. pridobivanje stvarnega premoženja pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava, če zakon določa, da je lahko lastnik premoženja;
4. razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo;
5. upravljanje stvarnega premoženja pomeni skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijska vzdrževalna dela; pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa; oddajanje v najem; obremenjevanje s stvarnimi pravicami; dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno;
6. upravljavec stvarnega premoženja, je državni organ, samoupravna lokalna skupnost ali druga oseba javnega prava, ki ji je država ali samoupravna lokalna skupnost v skladu s predpisi ali aktom o ustanovitvi dolžna zagotavljati stvarno premoženje kot pogoje za delovanje;
7. uporaba stvarnega premoženja pomeni neposredno oblast na posameznem stvarnem premoženju ali na njegovem delu in neposredno skrb zanj;
8. uporabnik stvarnega premoženja je državni organ, samoupravna lokalna skupnost, druga oseba javnega prava in evropsko združenje za teritorialno sodelovanje, katerega ustanovitelj oziroma član je država oziroma samoupravna lokalna skupnost, ki stvarno premoženje neposredno uporablja na podlagi sporazuma o uporabi ali na podlagi 103. člena Zakona o upravi (Uradni list RS, št. 67/94);
9. pravno poslovni uporabnik stvarnega premoženja je tretja oseba, ki stvarno premoženje uporablja na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi ali na podlagi oddaje v občasno uporabo;
10. osebe javnega prava so država, samoupravne lokalne skupnosti, ožji deli samoupravne lokalne skupnosti, če je s statutom samoupravne lokalne skupnosti določeno, da gre za pravne osebe javnega prava, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi;
11. državni organ je organ državne uprave, pravosodni organ in drug državni organ;
12. organ državne uprave je ministrstvo, organ v sestavi ministrstva, vladna služba in upravna enota;

13. pravosodni organ je sodišče in državno tožilstvo;
14. drug državni organ je Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic, Urad predsednika Republike Slovenije, Informacijski pooblaščenec, Komisija za preprečevanje korupcije, Državna revizijska komisija, Fiskalni svet, Zagovornik načela enakosti, Državno odvetništvo, Sodni svet in drug državni organ, ki ni pravosodni organ ali organ državne uprave;
15. manjša vzdrževalna dela po tem zakonu pomenijo redna vzdrževalna dela manjših vrednosti kot so manjša popravila in dela na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu (manjša pleskarska dela, zamenjava rezervnih delov in podobno);
16. investicijska vzdrževalna dela pomenijo izvedbo vzdrževalnih del v skladu s predpisi s področja graditve in obsegajo vsa gradbena, inštalacijska in obrtniška dela ter izboljšave, ki presegajo dela iz prejšnje točke;
17. ocenjena vrednost je s cenitvijo ugotovljena vrednost;
18. izhodiščna (javno zbiranje ponudb) ali izklicna (javna dražba) vrednost je vrednost, ki jo upravljavec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ocenjeni ali orientacijski vrednosti ali je od te vrednosti višja;
19. orientacijska vrednost je vrednost, ki jo določi upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu;
20. pogajanja so dejanja in postopki pred sklenitvijo pogodbe, katerih cilj je doseganje čim višje kupnine ali čim ugodnejših pogojev razpolaganja oziroma čim nižje kupnine ali čim ugodnejših pogojev pridobivanja;
21. revizija cenitve pomeni ponovni pregled že izdelane cenitve z namenom ugotovitve, ali cenitev izraža realno tržno vrednost stvarnega premoženja.

#### **4. člen (vrednosti)**

Vse vrednostne meje, ki jih določa ta zakon, predstavljajo vrednosti brez pripadajočih davkov.

## **II. poglavje**

### **NAČELA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI**

#### **5. člen (načelo gospodarnosti)**

(1) Stvarno premoženje, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, je treba bodisi prodati bodisi z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo učinkovito rabo. Samoupravne lokalne skupnosti ravna s svojim premoženjem na način, da zagotavljajo izvajanje izvirmih nalog samoupravne lokalne skupnosti, v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo.

(2) Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški za dosego danega rezultata oziroma z danimi stroški doseči čim boljši rezultat za državo ali samoupravne lokalne skupnosti.

#### **6. člen**

#### **(načelo odplačnosti)**

Stvarnega premoženja ni dovoljeno odtujiti brezplačno, razen če zakon ne določa drugače, odplačno pa samo pod pogoji in na načine, določene z zakonom.

#### **7. člen (načelo enakega obravnavanja)**

Udeleženci v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem so obravnavani enakopravno.

#### **8. člen (načelo preglednosti)**

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem in pri sprejemanju odločitev se zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.

#### **9. člen (načelo javnosti)**

Ravnanje s stvarnim premoženjem je javno, razen če zakon ne določa drugače.

### **III. poglavje**

#### **UPRAVLJAVCI STVARNEGA PREMOŽENJA**

##### **1. Splošno o upravljavcih**

#### **10. člen (pristojnost upravljavca)**

Upravljavec je pristojen za ravnanje s stvarnim premoženjem.

##### **2. Upravljavci stvarnega premoženja države**

#### **11. člen (splošno o upravljavcih stvarnega premoženja)**

(1) Za upravljavca stvarnega premoženja se določi državni organ ali oseba javnega prava, ki uporablja stvarno premoženje.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek, je upravljavec stvarnega premoženja državni organ ali oseba javnega prava, ki premoženja sam ne uporablja, če:

- tako določa zakon ali

- zaradi kadrovskih omejitev uporabnik ne more zagotoviti strokovnega izvajanja nalog upravljavca.

(3) Če stvarno premoženje ni v uporabi, se za upravljavca določi državni organ ali oseba javnega prava, ki je v imenu in za račun države pridobila stvarno premoženje oziroma je njegov pravno organizacijski naslednik, razen, če je bil kasneje upravljavec določen na način iz prvega odstavka 12. člena tega zakona.

## **12. člen** **(upravljavci nepremičnega premoženja)**

(1) Upravljavci nepremičnega premoženja države so državni organi in osebe javnega prava, ki jih kot upravjalce določi Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) s sklepom ali jim je pravica upravljanja nepremičnega premoženja države podeljena z zakonom, podzakonskim predpisom ali aktom o ustanovitvi, ki ga sprejme vlada.

(2) V primeru, da se za upravljavca nepremičnega premoženja države določi drug državni organ, se poleg določitve upravljavca na način iz prejšnjega odstavka, lahko upravljavec določi tudi z dogovorom o prenosu pravice upravljanja med starim in novim upravljavcem nepremičnega premoženja.

(3) Če za posamezno nepremičnino v lasti države ni mogoče ugotoviti, kdo je njen upravljavec, izda vlada sklep o določitvi upravljavca te nepremičnine na predlog ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. O dejstvu, da upravljavec ni znan, je treba nemudoma obvestiti ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem in ministrstvo, pristojno za finance.

(4) Sklep vlade iz prvega in tretjega odstavka tega člena, vlada v osmih dneh od njegovega sprejetja elektronsko posreduje ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, če premoženje leži na območju Republike Slovenije, pa tudi geodetski upravi.

## **13. člen** **(upravljavci premičnega premoženja)**

(1) Upravljavci premičnega premoženja države so državni organi in osebe javnega prava, ki so to premoženje pridobili v uporabo na podlagi pravnega posla ali na podlagi drugega pravnega naslova. Podlaga za določitev novega upravljavca premičnega premoženja je dogovor o prenosu med starim in novim upravljavcem.

(2) Premično premoženje se evidentira v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premičnega premoženja države.

## **14. člen** **(posebna določba o upravljavcih stvarnega premoženja)**

(1) Drugi državni organi so upravljavci stvarnega premoženja države, ki ga uporabljajo.

(2) Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem je upravljavec nepremičnin, ki so bile predmet centraliziranega ravnanja v skladu z 19. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 90/14 – ZDU-1I) in 8. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 51/2016 -ZDU-1J).

(3) Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije je upravljavec nepremičnin, ki sestavljajo komplekse, ki se uporabljajo za protokolarne dogodke.

(4) Ministrstvo, pristojno za pravosodje je upravljavec nepremičnin, ki jih za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti ali v povezavi z njimi potrebujejo pravosodni organi.

(5) Ministrstvo, pristojno za zunanje zadeve je upravljavec nepremičnin, potrebnih za delovanje diplomatskih predstavništev in konzulatov, vključno z rezidencami vodij predstavništev ter nepremičnin, ki se uporabljajo za izvajanje protokolarnih nalog ministrstva.

#### **15. člen (posebne pristojnosti pri centraliziranem ravnanju)**

Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem ima poleg nalog upravjavca po tem zakonu, v okviru centraliziranega ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka 14. člena tega zakona, tudi naslednje naloge:

- pridobiva nepremičnine ter izvaja druge postopke, vezane na pridobitev nepremičnin z namenom zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje centraliziranih uporabnikov;
- razpolaga z nepremičnim premoženjem, ki je bilo predmet centraliziranega ravnanja;
- sklepa pravne posle, s katerimi najema nepremičnine, najema nepremičnine s postopnim odkupom in pridobiva nepremičnine v brezplačno uporabo za potrebe opravljanja nalog centraliziranih uporabnikov;
- sklepa sporazume o uporabi in seznanja centralizirane uporabnike, z izvajanjem nalog upravjavca ter z načrti glede ravnanja z nepremičninami v njihovi uporabi;
- pripravlja selitvene načrte in opravlja aktivnosti za racionalizacijo poslovnih prostorov za potrebe opravljanja nalog centraliziranih uporabnikov;
- spremlja potrebe centraliziranih uporabnikov.

#### **16. člen (več uporabnikov iste nepremičnine v lasti države)**

(1) Če isto nepremičnino uporablja več uporabnikov, je upravljavec te nepremičnine tisti uporabnik, ki zaseda njen največji del, če se uporabniki s pisnim sporazumom ne dogovorijo drugače.

(2) V primerih iz prejšnjega odstavka upravljavec lahko odtuji oziroma obremeni nepremično premoženje le s pisnim soglasjem preostalih uporabnikov.

#### **17. člen (odločanje o sporu glede upravjavca iste nepremičnine)**

Če dva ali več uporabnikov meni, da so upravjavci iste nepremičnine, določi upravjavca nepremičnine vlada s sklepom.

#### **18. člen (sporazum o uporabi stvarnega premoženja)**

(1) Upravljavec stvarnega premoženja iz 14. člena in iz 16. člena tega zakona sklene z uporabnikom sporazum o uporabi stvarnega premoženja, s katerim uredita medsebojne pravice in obveznosti.



(2) Če ne pride do sporazuma iz prejšnjega odstavka, vsebino sporazuma na predlog enega izmed njiju nadomesti vlada s sklepom.

(3) Upravljavec in uporabnik s sporazumom iz prvega odstavka tega člena določita zlasti obveznost plačila obratovalnih stroškov, stroškov investicijsko vzdrževalnih del, stroškov zavarovanj in morebitnih drugih stroškov ter druge pravice in obveznosti, ki nastanejo na podlagi takega razmerja.

### **3. Upravljalci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti**

#### **19. člen (upravljavci stvarnega premoženja)**

Upravljalci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti so samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki so za upravljavca določene z ustanovitvenim aktom.

## **IV. poglavje**

### **NAČRTOVANJE RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM**

#### **1. Načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem države**

#### **20. člen (načrtovanje ravnanja z nepremičnim premoženjem države)**

(1) Pridobivanje nepremičnega premoženja se izvede na podlagi predpisov, ki urejajo javne finance, v okviru načrta razvojnih programov.

(2) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem, s katerim upravljajo organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, se izvede na podlagi sklepa vlade, v katerem je določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja z nepremičninami, ki jih navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu.

(3) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem v upravljanju drugih državnih organov se izvede na podlagi načrta, ki ga do 31. decembra za prihodnje leto sprejme in kvartalno dopolnjuje predstojnik državnega organa. Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

(4) Sklep iz drugega odstavka tega člena sprejme vlada do 31. decembra za prihodnje leto, na predlog ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

(5) Vlada lahko v tekočem letu na podlagi poročila o porabi skupne vrednosti pravnih poslov, znesek vrednosti iz drugega odstavka tega člena poveča.

## **21. člen** **(načrtovanje ravnanja s premičnim premoženjem države)**

(1) Pridobivanje premičnega premoženja se izvede na podlagi predpisov, ki urejajo javne finance, v okviru načrta razvojnih programov.

(2) Razpolaganje s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov, s katerim upravljajo organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, se izvede na podlagi sklepa vlade, v katerem je določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja s premičninami, ki jih navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu.

(3) Razpolaganje s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov v upravljanju drugih državnih organov, se izvede na podlagi načrta, ki ga do 31. decembra za prihodnje koledarsko leto sprejme in kvartalno dopolnjuje predstojnik državnega organa. Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem se lahko izvede, če je premično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem.

(4) Sklep iz drugega odstavka tega člena sprejme vlada do 31. decembra za prihodnje leto, na predlog ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

(5) Vlada lahko v tekočem koledarskem letu na podlagi poročila o porabi skupne vrednosti pravnih poslov, znesek vrednosti iz drugega odstavka tega člena poveča.

## **22. člen** **(obveščanje in spremljanje porabe skupne vrednosti)**

(1) Upravljavec je pred razpolaganjem s stvarnim premoženjem iz drugega odstavka 20. člena in iz drugega odstavka 21. člena tega zakona dolžan podati napoved o sklenitvi pravnega posla najkasneje 15 dni pred začetkom postopka razpolaganja.

(2) Za začetek postopka razpolaganja se šteje objava javne dražbe, objava javnega zbiranja ponudb, objava namere za sklenitev neposredne pogodbe, v primerih če objava namere ni obvezna oziroma ni mogoča, pa prejem predloga za sklenitev pravnega posla oziroma posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki.

(3) Pogodba o pravnem poslu v postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil začet na podlagi podane napovedi o sklenitvi pravnega posla v okviru skupne vrednosti pravnih poslov za tekoče leto, mora biti sklenjena najkasneje do 31. marca prihodnjega leta.

(4) Načrtovano porabo skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem, evidentira ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, tako, da na podlagi napovedi upravjavca tekoče objavlja seznam nepremičnin ali premičnin ter načrtovano porabo skupnih vrednosti na svoji spletni strani.

(5) Upravljavec je dolžan v roku treh mesecev od sklenitve pravnega posla, v letu v katerem je podal napoved o sklenitvi pravnega posla oziroma najkasneje do 31. marca prihodnjega leta, ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, obvestiti o realizaciji pravnega posla.

(6) Vsebino napovedi, vsebino obvestila o realizaciji in postopek njenega posredovanja predpiše vlada.

**23. člen**  
**(poročanje o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov)**

(1) Poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, predloži vlada državnemu zboru v tekočem letu za preteklo leto, skupaj z zaključnim računom proračuna.

(2) Poročila o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem v upravljanju drugih državnih organov, predloži vlada na predlog drugih državnih organov državnemu zboru v tekočem letu za preteklo leto, skupaj z zaključnim računom proračuna.

**2. Načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti**

**24. člen**  
**(načrtovanje ravnanja z nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

(1) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

(2) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti v obliki odloka, na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma za prihodnje proračunsko leto. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba javnega prava, predstavlja sestavni del letnega načrta samoupravne lokalne skupnosti in se sprejema na način iz prejšnjega odstavka tega člena.

(4) Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ter način objave predpiše vlada.

**25. člen**  
**(načrtovanje ravnanja s premičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

(1) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 eurov in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov.

(2) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma za prihodnje proračunsko leto. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka načrt ravnanja s premičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba javnega prava, predstavlja sestavni del letnega načrta samoupravne lokalne skupnosti in se sprejema na način iz prejšnjega odstavka.

(4) Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja s premičnim premoženjem predpiše vlada.

## **26. člen**

### **(obveznost vključitve stvarnega premoženja v načrte ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

(1) Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

(2) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

(3) Odplačni način pridobitve lastninske pravice na premičnem premoženju v posamični vrednosti nad 10.000 eurov v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja premičnega premoženja.

(4) Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov se lahko izvede, če je posamezno premično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem.

(5) Pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja oziroma razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, mora biti na podlagi navedenega letnega načrta sklenjena najkasneje do 31. marca prihodnjega leta. Za začetek postopka pridobivanja oziroma razpolaganja se šteje objava javne dražbe, objava javnega zbiranja ponudb, objava namere za sklenitev neposredne pogodbe, v primerih če objava namere ni obvezna oziroma ni mogoča, pa prejem predloga za sklenitev pravnega posla oziroma posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki.

## **27. člen**

### **(izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

(1) Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko v primeru spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev nepremičnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka 24. člena tega zakona in v primeru nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv.

- dopolni letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem ali
- ob sprejemu proračuna oziroma najkasneje v roku 30 dni po sprejemu proračuna določi skupno vrednost pravnih poslov, ki lahko znaša največ 20 % skupne vrednosti načrtov iz drugega odstavka 24. člena tega zakona.

(2) Upravljavci premičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti lahko sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnih načrtih ravnanja s premičnim premoženjem ob smiselni uporabi prejšnjega odstavka.

**28. člen**  
**(poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem)**

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem predloži organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti v tekočem letu za preteklo leto, vendar najkasneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna.

**V. poglavje**

**POSTOPKI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH  
LOKALNIH SKUPNOSTI**

**1. Splošne določbe**

**29. člen**  
**(odločanje o pravnem poslu)**

(1) O brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države odloča vlada, o drugih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države pa v imenu in za račun države odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca oziroma predstojnik upravljavca bodočega premoženja ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

(2) Javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad, ki so upravljavci nepremičnega premoženja države, so pred sklenitvijo pravnega posla iz prejšnjega odstavka, katerega pogodbeno vrednost presega 10.000 eurov, dolžni pridobiti predhodno pisno soglasje ministrstva, pristojnega za področje na katerem delujejo navedeni upravljavci. Pravni posli, ki so sklenjeni brez predhodnega pisnega soglasja pristojnega ministrstva, so nični. Pristojno ministrstvo o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči v roku 30 dni od prejema osnutka pravnega posla.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki ga upravljajo drugi državni organi, odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca oziroma predstojnik upravljavca bodočega premoženja ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

(4) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek je organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna oziroma pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti je odločitev o soglasju, ki je obvezna priloga pravnega posla, dolžan podati na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet

samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

(6) Pravni posli, ki jih sklene predstavnik ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti brez predhodnega pisnega soglasja organa, pristojnega za izvrševanje proračuna temeljne samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Ne glede na to lahko predpis temeljne samoupravne lokalne skupnosti, ki je potreben za izvršitev proračuna samoupravne lokalne skupnosti določi, kateri pravni posli, ki jih sklene ožji del samoupravne lokalne skupnosti in v kakšni višini, so veljavni brez predhodnega soglasja organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

(7) Tudi za sklepanje pravnih poslov o spremembah in dopolnitvah pravnih poslov se uporabljajo določila iz prvega do šestega odstavka tega člena.

### **30. člen (izbira metode)**

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov ter ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

### **31. člen (pravni pregled)**

(1) Pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem mora upravljavec opraviti pravni pregled stvarnega premoženja.

(2) Pravni pregled stvarnega premoženja obsega pregled urejenosti lastništva, posesti, stvarnopravne in obligacijske pravice na stvarnem premoženju ter obveznosti države in samoupravnih lokalnih skupnosti do tretjih oziroma tretjih do države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) Pravni pregled iz prejšnjega odstavka mora obsegati zlasti pregled:

- zemljiškoknjižnega stanja ali registrskega stanja;
- stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb ter
- urejenosti evidenc stvarnega premoženja.

(4) Pravni status stvarnega premoženja, ki ne omogoča pravilne in učinkovite izvedbe ravnanja s stvarnim premoženjem, mora biti urejen pred sklenitvijo pravnega posla.

### **32. člen (predmet in obseg stvarnega premoženja)**

(1) V pravnih poslih ravnanja z nepremičnim premoženjem morajo biti nepremičnine opredeljene z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu oziroma solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, s podatki o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju, z morebitno inventarno številko in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem.

(2) Premično premoženje mora biti v pravnih poslih opredeljeno na način, ki omogoča jasno identifikacijo stvari, z natančnim opisom premičnine, podatkom o lastništvu, morebitno inventarno številko, tehničnimi podatki in morebitnimi drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja s premičnim premoženjem.

**33. člen**  
**(skrb za izvedbo posla)**

(1) Za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla imenuje predstojnik upravljavca skrbnika posameznega pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem, če skrbnik ni določen že v pogodbi.

(2) Skrbnik posameznega pravnega posla mora poskrbeti za izpeljavo pravnega posla in ob kršitvah poskrbeti za izvedbo vseh pogodbenih določb in uveljavitev zakonskih pravic zoper nasprotno pogodbeno stranko.

**34. člen**  
**(pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic)**

Pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic na stvarnem premoženju ni dopustno. Pogodbeno določilo o ustanovitvi predkupne pravice na stvarnem premoženju je nično.

**2. Ocenjevanje vrednosti premoženja, nadomestila in najemnine**

**35. člen**  
**(splošno o ocenjevanju)**

(1) S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanovljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih, določenih z zakonom.

(2) Naročnik cenitve je upravljavec stvarnega premoženja.

(3) Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne ter obligacijske pravice mora oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali sodni cenilec imenovan na podlagi zakona, ki ureja sodišča. Premično premoženje pa mora oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme ali drug pooblaščen ocenjevalec vrednosti za ustrezno strokovno področje, ki je imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje ali sodni cenilec imenovan na podlagi zakona, ki ureja sodišča.

(4) Ob naročilu cenitve mora biti cenilec seznanjen z namenom cenitve ter drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost.

(5) Cenitev stvarnega premoženja mora biti izkazana v eurih.

**36. člen**  
**(ocenitev vrednosti stvarnega premoženja)**

(1) Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 eurov, se opravi cenitev premoženja.

(2) Pred razpolaganjem s premičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 10.000 eurov, se opravi cenitev premoženja.

(3) Ne glede na prvi odstavek 35. člena tega zakona, se stvarno premoženje lahko proda ali zamenja pod ocenjeno vrednostjo če:

- je pridobitelj pravna oseba javnega prava, ki ne opravlja gospodarske dejavnosti;
- gre za prodajo ali menjavo za potrebe prenove posameznih delov stavb, ki so v razvojnih dokumentih države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predvideni za prenovo in so v mešani lasti pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik ali so na območju, razglašenem za kulturni spomenik.

### **37. člen (ocenitev vrednosti stvarnih pravic in nadomestil)**

(1) Če se na nepremičnem premoženju ustanavlja stavbna pravica in višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 5.000 eurov, se opravi cenitev. Iz cenitev morata biti jasno razvidni vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice in vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice.

(2) Če se na nepremičnem premoženju ustanavlja druga stvarna pravica, višina nadomestila pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila.

### **38. člen (ocenitev vrednosti najema)**

Če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se pred sklenitvijo pravnega posla opravi cenitev višine najemnine.

### **39. člen (standardi ocenjevanja)**

Ocenjena vrednost stvarnega premoženja ter ocenjena vrednost nadomestila oziroma odmene za ustanovitev stvarne ali obligacijske pravice na stvarnem premoženju se ugotovita po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

### **40. člen (veljavnost cenitve)**

Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od dvanajstih mesecev.

### **41. člen (revizija cenitve)**

Upravljavec se lahko odloči za revizijo cenitve.

## **3. Državne pomoči**

### **42. člen (državne pomoči)**

(1) Če se pravni posli sklepajo s pravno osebo, ki opravlja gospodarsko dejavnost, in



sicer ne glede na njen pravni status in način financiranja ali s fizično osebo, ki ima registrirano gospodarsko dejavnost (samostojni podjetnik), mora pred uporabo določb o:

- brezplačni odsvojitvi stvarnega premoženja (56. člen in 79. člen);
- brezplačni uporabi nepremičnega premoženja (68. člen);
- prodaji ali menjavi pod ocenjeno vrednostjo na podlagi tretjega odstavka 36. člena tega zakona;
- oddaji v najem pod ocenjeno vrednostjo (62. člen);
- brezplačnem obremenjevanju s stvarnimi pravicami (70. člen)

upravljavec stvarnega premoženja pred sklenitvijo takega pravnega posla, v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči, posredovati vse predpisane podatke, vključno z besedilom pravnega posla, ki je podlaga za dodelitev državne pomoči, ministrstvu, pristojnemu za finance ter pridobiti njegovo pozitivno mnenje.

(2) Po sklenitvi pravnega posla je upravljavec dolžan poročati o dodeljeni pomoči v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči ministrstvu, pristojnemu za finance.

(3) Upravljavec stvarnega premoženja mora hraniti evidence o dodeljeni pomoči 10 let od datuma dodelitve pomoči.

#### **4. Postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem**

##### **a) Pridobivanje nepremičnega premoženja**

###### **43. člen**

###### **(namen, obseg in kvaliteta pridobivanja nepremičnega premoženja države)**

(1) Država pridobiva nepremično premoženje v takem obsegu in kvaliteti, ki zagotavlja najboljše pogoje za izvrševanje nalog upravljavca.

(2) Nepremičnega premoženja se ne pridobiva na zalogo.

(3) Za delovanje organov državne uprave se pod pogojem, da je to v skladu s stroškovno učinkovitostjo, ekonomsko izvedljivostjo, širšo trajnostjo, tehnično ustreznostjo in zadostno konkurenco, lahko z nakupom pridobivajo le stavbe, ki izpolnjujejo vsaj minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti, kot jih določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v javnem sektorju.

(4) Obveznost iz prejšnjega odstavka ne velja za pridobivanje stavb, če je namen nakupa stavbe naslednji:

- izvedba rekonstrukcije stavbe ali odstranitev stavbe ali
- ohranitev stavbe, ki je varovana po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

(5) Pridobivanje nepremičnin, katerih lastnik postane država, mora biti izvedeno v skladu z merili in kriteriji za umeščanje in opremljanje poslovnih prostorov in zagotavljanje drugih nepremičnin za potrebe državnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, razen če posebni predpisi ne določajo drugače.

(6) Merila in kriterije iz prejšnjega odstavka za organe državne uprave na predlog ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem sprejme vlada.

###### **44. člen**

**(namen, obseg in kvaliteta pridobivanja nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti)**

(1) Nepremično premoženje, katerega lastnik postane samoupravna lokalna skupnost, se lahko pridobiva v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti, po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo.

(2) Nepremičnega premoženja se ne pridobiva na zalogo.

**45. člen  
(določitev upravljavca)**

Upravljavec bodočega premoženja, ki pridobiva nepremično premoženje v imenu države ali v imenu samoupravne lokalne skupnosti in ni upravljavec na podlagi zakona ali akta o ustanovitvi, je dolžan v roku 30 dni od sklenitve pravnega posla predlagati vladi ali organu, pristojnemu za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, da ga s sklepom določi za dokončnega upravljavca.

**46. člen  
(brezplačno pridobivanje)**

Nepremično premoženje se lahko pridobi brezplačno, razen če bi taka pridobitev povzročila večje stroške ali če bi bilo lastništvo povezano s pogoji, ki bi povzročili nesorazmerne obveznosti za državo in samoupravne lokalne skupnosti, glede na koristi brezplačne pridobitve.

**b) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem**

**47. člen  
(splošno)**

(1) Za izvedbo pravnega in zakonitega postopka razpolaganja z nepremičnim premoženjem je odgovoren upravljavec.

(2) Vse stroške, ki nastanejo državi ali samoupravnim lokalnim skupnostim v zvezi s postopkom razpolaganja z nepremičnim premoženjem nosi upravljavec nepremičnega premoženja, lahko pa jih prenese na nasprotno pogodbeno stranko.

**48. člen  
(kupnina)**

(1) Rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši kot 30 dni od sklenitve pogodbe ali izdaje računa ali od odobritve pravnega posla s strani pristojnega organa.

(2) Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe ter se izroči po prejemu celotne kupnine.

**49. člen  
(vrste metod razpolaganja)**

- (1) Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:
- javna dražba;
  - javno zbiranje ponudb in
  - neposredna pogodba.

(2) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.

(3) Postopek prodaje po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb vodi komisija najmanj treh članov, imenovana s strani predstojnika upravljavca.

### **i) Metode razpolaganja**

#### **50. člen (javna dražba)**

(1) Javna dražba se izvede kot javna prodaja, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena z najugodnejšim dražiteljem, to je s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

(2) Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani upravljavca, če je to v skladu z načelom gospodarnosti pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

(3) Med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.

(4) Javna dražba se lahko izvede elektronsko.

(5) Vsebinsko, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javne dražbe in elektronske javne dražbe predpiše vlada.

(6) Na javni dražbi kot dražitelj ne morejo sodelovati cenilec ali člani komisije ter z njimi povezane osebe.

- (7) Za povezano osebo se štejejo:
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do drugega kolena, ali če je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunaj zakonski skupnosti, partnerski zvezi ali v svaštvu do tretjega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne;
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja;
  - pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov;
  - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

(8) Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v smislu prejšnjega odstavka.

(9) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

(10) Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu prodajalec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

#### **51. člen (javno zbiranje ponudb)**

(1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem.

(2) Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani upravljavca, če je to v skladu z načelom gospodarnosti pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

(3) Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 in več kot 60 dni.

(4) Javno zbiranje ponudb se lahko opravi elektronsko.

(5) Vsebino, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb predpiše vlada.

(6) Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za prodajalca ugodnejša ponudba.

(7) Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

(8) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

(9) Če ponudnik ne sklene pogodbe v predpisanem roku, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

#### **52. člen (neposredna pogodba)**

(1) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani upravljavca, če se pravi posel razpolaganja z nepremičnim premoženjem sklepa po metodi neposredne pogodbe. Če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

(2) Namera o sklenitvi pogodbe se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

(3) Namere o sklenitvi neposredne pogodbe ni treba objaviti, če se neposredna pogodba sklepa zaradi:

- pomoči države v skladu s predpisi o obrambi ali zaradi pomoči države ali samoupravne lokalne skupnosti ob naravni ali drugi nesreči ali
- zagotavljanja potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi ali zaradi varovanja tajnih podatkov pri izvajanju obveščevalnih in varnostnih nalog.

(4) Pred sklenitvijo neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o ceni ali o drugih pogojih pravnega posla.

(5) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe in pogajanja niso potrebna pri sklenitvi pravnih poslov brezplačne odsvojitve, ustanovitve stvarne služnosti in brezplačne ustanovitve stavbne pravice na podlagi javnega interesa, ki se sklepajo po metodi neposredne pogodbe.

## **ii) Vrste razpolagalnih poslov**

### **53. člen**

#### **(postopek prodaje nepremičnega premoženja)**

(1) Prodaja nepremičnega premoženja se izvede po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb in je uspešna, če je pri javni dražbi dosežena vsaj izklicna vrednost, pri javnem zbiranju ponudb pa vsaj izhodiščno vrednost nepremičnine.

(2) Če v postopku prodaje vrednost iz prejšnjega odstavka ni bila dosežena in je bil postopek prodaje neuspešen, se lahko v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede postopek javnega zbiranja ponudb, pri katerem se najnižja izhodiščna vrednost za uspešno prodajo ne objavi.

(3) Če je v postopku javnega zbiranja ponudb iz prejšnjega odstavka, prispela ena ali več ponudb, katerih ponujena cena je enaka ali višja od 50% izklicne vrednosti, pri javnem zbiranju ponudb pa izhodiščne vrednosti nepremičnin, komisija iz tretjega odstavka 49. člena tega zakona za sklenitev pravnega posla poda predstojniku upravjavca obrazložen predlog z vidika gospodarnosti. Predstojnik upravjavca na podlagi obrazloženega predloga odloči o sklenitvi pravnega posla.

(4) V postopku prodaje nepremičnega premoženja iz prejšnjega odstavka, se pred postopkom sklenitve pravnega posla, z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o ceni.

(5) Če so v postopku javnega zbiranja ponudb prispelle le ponudbe, katerih ponujena cena je nižja od 50% izklicne ali izhodiščne vrednosti nepremičnin, se postopek kot neuspešen zaključi.

(6) Predstojnik upravjavca ali organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti ali oseba, ki jo predstojnik upravjavca ali organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za to pooblasti, lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem oziroma ponudnikom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

### **54. člen**

#### **(izjeme za prodajo nepremičnega premoženja z metodo neposredne pogodbe)**

Nepremično premoženje se ne glede na določbe prejšnjega člena lahko proda po metodi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50% ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik ali
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 evrov ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava.

## **55. člen (menjalna pogodba)**

(1) Menjava nepremičnin se po metodi neposredne pogodbe lahko sklene pod pogojem, da se vrednost premoženja države ali premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 eurov. Kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

(2) Izjemoma lahko razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami preseže 20 % oziroma 80.000 eurov pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti.

## **56. člen (brezplačna odsvojitve)**

(1) Nepremično premoženje se lahko brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj oseba javnega prava in je izražen javni interes, in sicer:

- za gradnjo javnih objektov ali
  - pri zgrajenih objektih za uporabo javnih objektov
- izključno za namen športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in je tak namen nedvoumno določen s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

(2) Bistveni sestavini pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja sta opredelitev javnega interesa ter določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine za najmanj pet let v korist odsvojitelja. Določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve mora vsebovati tudi ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo. Prepoved obremenitve ne velja za ustanovitev stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

(3) Pogodbeno dogovorjena prepoved odtujitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine iz prejšnjega odstavka, se zaznamuje v zemljiški knjigi na podlagi overjene pogodbe o brezplačni odsvojitvi. Vpis zaznambe v zemljiško knjigo predlaga odsvojitelj, stroške vpisa pa nosi pridobitelj.

(4) Druga pogodbeno stranka mora odsvojitelju nepremičnine letno poročati o uporabi nepremičnine v skladu s pogodbeno opredeljenim javnim interesom. Če se odsvojena nepremičnina ne uporablja več za uresničevanje pogodbeno opredeljenega javnega interesa, je ta okoliščina razvezni razlog na strani odsvojitelja do izteka pogodbeno določenega obdobja veljavnosti prepovedi odtujitve in obremenitve iz prejšnjega odstavka.

(5) Če se brezplačna odsvojitve iz tega člena izvede s prenosom lastništva z osebe javnega prava na njenega ustanovitelja, ki je oseba javnega prava, se drugi, tretji in četrti odstavek tega člena ne uporabljajo.

### **c) Upravljanje nepremičnega premoženja**

## **57. člen**

### **(smiselna uporaba določb o metodah razpolaganja)**

Če se pri pravnih poslih upravljanja z nepremičnim premoženjem uporabljajo metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe, se zanje uporabijo določbe iz 49. do 52. člena tega zakona.

### **58. člen (upravljanje in nosilec upravljanja)**

(1) Upravljanje nepremičnega premoženja obsega zlasti:

- skrb za pravno in dejansko urejenost;
- investicijska vzdrževalna dela;
- nastopanje v vlogi investitorja (pridobitelja dovoljenj po predpisih, ki urejajo graditev objektov) v imenu in za račun zemljiškoknjižnega lastnika, pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa;
- oblikovanje predlogov novih prostorskih rešitev za nepremičnine, v njegovem upravljanju in sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov;
- oddajo v najem;
- oddajo v brezplačno uporabo;
- obremenjevanje s stvarnimi pravicami.

(2) Postopke upravljanja nepremičnega premoženja izvaja upravljavec.

(3) Upravljavec nepremičnega premoženja, ki sam ni neposredni uporabnik tega premoženja, lahko, če se uporabnik s tem strinja, podeli uporabniku pooblastilo, ki se nanaša na:

- skrb za dejansko urejenost;
- izvajanje investicije, za katero si uporabnik kot upravičenec pridobi sredstva iz drugih virov ali
- udeležbo in glasovanje na zborih etažnih lastnikov, z usmeritvami.

(4) V primerih iz prejšnjega odstavka je za izvedbo upravljavskih nalog odgovoren predstojnik upravljavca.

### **59. člen (skrb za pravno in dejansko urejenost)**

(1) Skrb za pravno urejenost nepremičnega premoženja obsega zlasti:

- urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine;
- urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster;
- urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja;
- urejen vpis nepremičnine v evidenco, ki ureja materialno in finančno poslovanje;
- urejena medsebojna razmerja med etažnimi lastniki;
- urejeno obratovanje in razmerja z dobavitelji, za zagotovitev normalne rabe nepremičnine;
- zavarovanje nepremičnine.

(2) Upravljavec nepremičnine lahko, če lastništvo ni jasno ali ko v zvezi z lastništvom nepremičnine tečejo sodni ali upravni spori, s posebnim dogovorom z nasprotno stranko uredi posamezna upravljavska razmerja. Pri tem mora upravljavec upoštevati načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem in načelo preglednosti.

(3) Skrb za dejansko urejenost nepremičnega premoženja obsega manjša vzdrževalna dela.

**60. člen**  
**(investicijska vzdrževalna dela)**

(1) Upravljavci izvajajo investicijska vzdrževalna dela na nepremičnem premoženju.

(2) Sredstva, potrebna za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, se zagotovijo v finančnem načrtu upravljavca, v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

**61. člen**  
**(obseg zavarovanja)**

(1) O zavarovanju nepremičnega premoženja odloča predstojnik upravljavca, ob upoštevanju analize stroškov in koristi zavarovanja, pri tem pa mora upoštevati načeli učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s proračunskimi sredstvi.

(2) Nepremično premoženje se zavaruje na način, ki je najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.

**62. člen**  
**(oddaja v najem)**

(1) Nepremično premoženje v lasti države, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, se lahko odda v najem.

(2) Nepremično premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem.

(3) Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponodbami skladnimi z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

(4) Najemnina se lahko plačuje mesečno ali letno. Plačilo najemnine za več let v enkratnem znesku ni dopustno. Pogodbeno določilo o plačilu najemnine v enkratnem znesku za celotno obdobje trajanja najema ali za obdobje daljše od enega leta, je nično.

**63. člen**  
**(čas trajanja oddaje v najem)**

(1) Nepremično premoženje lahko upravljavci oddajo v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.

(2) Najemno razmerje se za poslovne stavbe in poslovne prostore v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, in sicer s pisno odpovedjo, ki se jo najemniku posreduje s priporočeno pošiljko ali na drug ustrezen način, iz katerega je razviden datum vročitve. Odpovedni rok prične teči z dnem vročitve pisne odpovedi.



(3) Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec nepremično premoženje ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

#### **64. člen (postopek oddaje v najem)**

(1) Nepremično premoženje se odda v najem po eni od metod iz prvega odstavka 49. člena tega zakona in po postopku iz prvega odstavka 53. člena tega zakona.

(2) V primerih iz tretjega odstavka 62. člena tega zakona se lahko nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti odda v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb. Objava javnega zbiranja ponudb mora vsebovati merila, ki bodo poleg ponujene najemnine odločilna za izbor najugodnejšega ponudnika. Poleg meril mora objava vsebovati navedbo, da bo sestavni del pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem tudi določilo o sankcijah za primer kršitve pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti in zagotovljena gospodarnost oddaje v najem.

#### **65. člen (izjeme pri oddaji v najem)**

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če:

- je država ali samoupravna lokalna skupnost manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;
- je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 5.000 eurov;
- oddaja stvarnega premoženja v najem po eni od metod iz 1. in 2. točke prvega odstavka 49. člena tega zakona in po postopku iz prvega odstavka 53. člena tega zakona ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog;
- se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti v javnem interesu, za katere so ustanovljene in jim je zanje podeljen status;
- se nepremično premoženje v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno, odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje);
- se odda nepremično premoženje, ki ga je socialno podjetje dotlej uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 69. člena tega zakona;
- se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, varnost, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov ali
- se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe.

(2) V primerih iz osme in devete alineje prejšnjega odstavka objave namere o oddaji nepremičnega premoženja v najem na spletni strani upravljavca ni obvezna.

#### **66. člen (oddaja v podnajem)**

(1) Nepremično premoženje se lahko, na podlagi predhodnega pisnega soglasja

najemodajalca (upravjavca), odda v podnajem v primeru, da se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

(2) Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca (upravjavca) je ničen.

(3) Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določili tega zakona.

#### **67. člen** **(postopek oddaje v občasno uporabo)**

(1) Nepremično premoženje se lahko oddaja v uporabo po posameznih urah ali dnevih, pri čemer oddaja po urah ne sme preseči povezanih 23 ur, oddaja po dnevih pa ne povezanih 31 dni.

(2) Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja države se v primerih iz prejšnjega odstavka določi s cenikom, ki ga na podlagi notranjega akta v obliki pravilnika izda predstojnik upravjavca. Če je upravjavec oseba javnega prava, k pravilniku poda predhodno soglasje ministrstvo, pristojno za področje, na katerem deluje oseba javnega prava. Cenik mora biti objavljen na javnem mestu ter na spletni strani upravjavca.

(3) Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti se v primerih iz prvega odstavka tega člena določi s cenikom, ki ga v obliki pravilnika sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Cenik mora biti objavljen na javnem mestu ter na spletni strani upravjavca.

(4) Uporabnina, ki se določi s cenikom, mora predstavljati tržno odmeno, ki se določi izkustveno ali s cenitvijo na način, da se z uporabnino pokrijejo tako obratovalni stroški kot tudi stroški manjših vzdrževalnih del.

(5) V primerih iz tega člena ni obvezna objava namere o oddaji nepremičnega premoženja v uporabo.

#### **68. člen** **(brezplačna uporaba)**

(1) Nepremično premoženje države, ki ga začasno ne potrebuje noben upravjavec ali uporabnik in nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravjavec in uporabnik, se lahko da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog ali
- nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti v javnem interesu, za katere so ustanovljene in jim je zanje podeljen status ali
- socialnemu podjetju ali nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: nepridobitna pravna oseba), v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljena ali
- mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za

izvajanje njihovih nalog.

(2) Pravno poslovni uporabniki iz prejšnjega odstavka so dolžni državi ali samoupravni lokalni skupnosti za uporabo nepremičnega premoženja na podlagi prejšnjega odstavka povrniti neupravičeno prejeto korist v višini določene najemnine za tovrstno uporabo:

- od dneva prenehanja statusa ali okoliščine, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi ali
- od dneva začetka uporabe nepremičnega premoženja, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi, če se nepridobitna pravna oseba iz tretje alineje prejšnjega odstavka, v roku šestih mesecev od sklenitve pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje ali
- od dne pravomočnosti odločbe o prepovedi poslovanja kot socialno podjetje.

(3) Višina neupravičeno prejete koristi iz prejšnjega odstavka je obvezna sestavina pogodbe o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe tega zakona.

(4) Pravno poslovni uporabniki iz prvega odstavka tega člena, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja, krijejo obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(5) Nepremično premoženje, ki je dano v brezplačno uporabo je prepovedano oddati v najem ali v brezplačno uporabo. Tak pravni posel je ničten. Pravno poslovni uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi je dolžan upravljavcu nepremičnega premoženja izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje v najem.

(6) Določba iz prejšnjega odstavka ne velja za javne sklade, katerih javna naloga je oddaja nepremičnega premoženja v najem.

## **69. člen**

### **(čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)**

(1) Nepremično premoženje, se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka 68. člena tega zakona, vendar največ za obdobje, ki ne sme biti daljše od petih let.

(2) V primeru, da noben upravljavec ali uporabnik premoženja ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena, se v primerih iz tretje alineje prvega odstavka 68. člena lahko pogodba o brezplačni uporabi sklene:

- s socialnim podjetjem, za obdobje, ki ni daljše od treh let;
- z nepridobitno pravno osebo za čas postopka registracije socialnega podjetja, a največ za obdobje šestih mesecev, pri čemer se z dnem registracije, v skladu z določbo prejšnje alineje, sklene nova pogodba o brezplačni uporabi.

(4) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se lahko stvarno premoženje odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ne sme biti daljše od 20 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, varnosti, zaščite, reševanja ter pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

(5) Upravljavec nepremičnega premoženja lahko pred potekom pogodbenega obdobja

odpove pogodbo o brezplačni uporabi če:

- pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka tega člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi;
- upravljavec ali uporabnik nepremično premoženje potrebuje za opravljanje svojih nalog;
- pravno poslovni uporabnik tudi po opominu upravjavca uporablja nepremično premoženje v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda.

#### **70. člen (obremenjevanje s stvarnimi pravicami)**

(1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami je odplačno.

(2) Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravnih lokalnih skupnosti ali ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti v korist države je brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen gradnje ali vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture.

(3) Ustanavljanje služnosti in stavbne pravice na nepremičnem premoženju je lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni ali posredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu, in sicer izključno za gradnjo javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov, varnost države in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in je tak namen nedvoumno določen s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

(4) Brezplačne stavbne pravice imetnik ne sme odtujiti ali obremeniti z zastavno pravico.

#### **71. člen (služnost)**

(1) Pogodba o ustanovitvi služnosti se sklene po metodi neposredne pogodbe, pri čemer obveznost objave namere ni potrebna.

(2) V pogodbi o ustanovitvi služnosti je treba služnost določiti tako, da čim manj obremenjuje nepremičnino.

#### **72. člen (stavbna pravica)**

(1) Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se sklene na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe.

(2) Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je upravljavec dolžan pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ki vsebuje utemeljitev:

- razlogov za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednostih glede na prodajo nepremičnine;
- uporabnosti stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča oziroma odločitve, da je imetnik stavbne pravice po

- prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje;
- ekonomske upravičenosti, iz katere je razvidna višina nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice in načrt zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

(3) K načrtu ustanovitve stavbne pravice je upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla dolžan pridobiti soglasje ministrstva, pristojnega za finance. Ministrstvo, pristojno za finance soglasje poda v roku 30 dni od prejema načrta ustanovitve stavbne pravice.

### **73. člen** **(nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice)**

(1) Višina nadomestila, ki ga mora država ali samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

(2) Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju iz tretjega odstavka 70. člena tega zakona, država ali samoupravna lokalna skupnost imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju nista dolžni izplačati nadomestila.

(3) Določba o neplačilu nadomestila iz prejšnjega odstavka, je obvezna sestavina pogodbe o brezplačni ustanovitvi stavbne pravice, sicer je pogodba nična.

### **74. člen** **(izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)**

(1) Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljavec nepremičnine izroči po prejemu celotnega nadomestila. Nadomestilo je potrebno plačati v roku 30 dni od sklenitve pogodbe ali izdaje računa.

(2) V primeru periodičnega odplačevanja nadomestila, upravljavec nepremičnine zemljiškoknjižno dovolilo izroči po plačilu prvega obroka nadomestila, ki znaša vsaj 20 odstotkov celotnega nadomestila, v kolikor se nadomestilo plačuje v periodično zapadlih obrokih. V primeru časovno neomejenih pravic se 20 odstotkov celotnega nadomestila obračuna po znesku za 30 let.

### **75. člen** **(ustanavljanje stavbne pravice in služnosti v korist države ali samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Če se v korist države ali samoupravnih lokalnih skupnosti ustanavlja služnost ali stavbna pravica na stvarnem premoženju, se smiselno uporabljajo določbe drugega odstavka 72. člena tega zakona.

### **76. člen** **(ustanavljanje hipotek na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Ustanavljanje hipotek je dopustno le v primerih, pod pogoji in na način, ki jih določa zakon, ki ureja javne finance.

## **5. Postopki ravnanja s premičnim premoženjem**

### **77. člen (splošno)**

Za postopke ravnanja s premičnim premoženjem se smiselno uporabljajo 43. do 69. člen zakona, če ni v tem podglavju drugače določeno.

### **78. člen (neposredna pogodba)**

Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem se lahko izvede z neposredno pogodbo, če:

- je knjigovodska vrednost nič ali je premičnina izločena iz uporabe in bi bili ocenjeni stroški razpolaganja na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb višji od predvidene kupnine,
- je posamezna vrednost premičnine nižja od 4.000 eurov,
- gre za nastanek zavarovanega škodnega dogodka in s tem povezanim razpolaganjem s premičnino v skladu s pravicami in obveznostmi države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki izhajajo iz sklenjene zavarovalne pogodbe ali
- gre za rabljeno vojaško opremo in oborožitev, ki se ne uporablja več za obrambne potrebe, k predmetnemu pravnemu poslu da predhodno soglasje vlada.

### **79. člen (izjeme od načela odplačnosti)**

(1) Premično premoženje se lahko brezplačno odsvoji z neposredno pogodbo v last osebe javnega prava, če je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe.

(2) Premično premoženje se lahko brezplačno odsvoji z neposredno pogodbo na drugo pravno ali fizično osebo, če:

- je njegova knjigovodska vrednost nič, je izločeno iz uporabe in so bili postopki razpolaganja na podlagi drugih metod neuspešni ter se prenaša na nevladne organizacije in druge pravne osebe, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu,
- je predmet prenosa posebna tehnična oprema, ki se prenaša v last njenega imetnika, za katerega ima posebno subjektivno vrednost in ni več primerna za opravljanje nalog upravljavca,
- je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe ter bi bilo predmet uničenja oziroma bi bili stroški prodaje višji od pričakovane kupnine,
- gre za vojaško pomoč države v skladu s predpisi o obrambi ali
- gre za pomoč ob naravni ali drugi nesreči ali za zagotavljanje potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi.

### **80. člen (oddaja v najem in odpovedni rok)**

(1) Premično premoženje se ob smiselni uporabi določb tega zakona lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je letni prihodek od oddaje v najem premičnin nižji od 2.500 eurov.

(2) Odpovedni rok pri oddaji premičnega premoženja v najem ne sme biti daljši od treh mesecev.

**81. člen**  
**(ureditev v podzakonskem aktu)**

Vlada predpiše natančnejše pogoje in postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

**VI. poglavje**

**NAJEMANJE STVARNEGA PREMOŽENJA**

**82. člen**  
**(najemanje stvarnega premoženja)**

(1) Država in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je država, lahko najemajo nepremično premoženje, v skladu s prvim, drugim in petim odstavkom 43. člena tega zakona.

(2) Za delovanje organov državne uprave se pod pogojem, da je to v skladu s stroškovno učinkovitostjo, ekonomsko izvedljivostjo, širšo trajnostjo, tehnično ustreznostjo in zadostno konkurenco, lahko najemajo le stavbe oziroma posamezni deli stavb, ki izpolnjujejo vsaj minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti, kot jih določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v javnem sektorju.

(3) Samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je samoupravna lokalna skupnost lahko najemajo nepremično premoženje, v skladu s 44. členom tega zakona.

**VII. poglavje**

**RAZMERJA MED DRŽAVO IN SAMOUPRAVNIMI LOKALNIMI SKUPNOSTMI TER  
RAZMERJA MED SAMOUPRAVNIMI LOKALNIMI SKUPNOSTMI**

**83. člen**  
**(nasprotje postopkovnih pravil)**

(1) Pri sklepanju pravnih poslov med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi ali med samoupravnima lokalnima skupnostima na podlagi tega zakona se uporabijo določbe tega zakona, ki urejajo postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti ali oddajanja tega premoženja v najem.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se za rok plačila uporablja določba predpisa, ki ureja izvrševanje proračuna, v delu, ki se nanaša na pridobivanje nepremičnin.

## VIII. poglavje

### EVIDENCA PREMOŽENJA V LASTI OZIROMA V UPORABI DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

#### 84. člen (splošno)

Evidenca se vodi z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

#### 85. člen (evidenca nepremičnega premoženja v lasti oziroma v uporabi države)

(1) Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti države, razen nepremičnin v upravljanju Slovenske obveščevalno varnostne agencije, kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč in zemljišč v lasti države, na katerih se nahajajo avtoceste ter je na njih v korist Družbe za avtoceste Republike Slovenije z zakonom ustanovljena stavbna pravica.

(2) Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti tretjih oseb, ki jih najemajo ali na podlagi drugega pravnega naslova uporabljajo državni organi.

(3) Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem vodi evidenco stroškov povezanih z nepremičnim premoženjem v lasti države ali v lasti tretjih oseb in uporabi organov državne uprave.

(4) Upravljalci nepremičnega premoženja v lasti države ali pristojna ministrstva za posamezno področje so odgovorni za ažurnost in pravilnost vnosa, spremembe in izbris podatkov o nepremičninah.

(5) Upravljalci nepremičnega premoženja so vpise po prejšnjem odstavku dolžni izvršiti v roku 15 dni po sklenitvi pravnega posla ali drugega dogodka, ki je podlaga za vpis v evidenco.

#### 86. člen (vsebina evidenc nepremičnega premoženja v lasti države oziroma v uporabi države)

(1) Evidenca iz prvega, drugega in tretjega odstavka prejšnjega člena se z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem lahko povezujejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot in katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin.

(2) Povezovalni znak za vse evidence je identifikacijska oznaka nepremičnine.

(3) Za parcelo se zaradi zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti



podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem vodijo in iz evidenc iz prvega odstavka tega člena lahko prevzamejo naslednji podatki:

- a) iz zemljiškega katastra se lahko prevzamejo podatki o:
  - površini parcele;
  - dejanski rabi zemljišča ter
  - meji parcele in zemljiškokatastrski prikaz.
  
- b) iz registra nepremičnin se lahko prevzamejo podatki o:
  - namenski rabi zemljišča in deležu površine namenske rabe ter
  - vrednosti parcele.
  
- c) iz zemljiške knjige se lahko prevzamejo podatki o:
  - lastniku oziroma javnem dobrem;
  - lastniškem deležu;
  - služnostih (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO služnostnega upravičenca);
  - stavbni pravici (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO imetnika stavbne pravice) ter
  - podatek o obremenitvi s hipoteko.

(4) Za stavbo z delom stavbe se lahko iz registra nepremičnin prevzamejo naslednji podatki:

- a) iz registra nepremičnin se lahko prevzamejo naslednji podatki o stavbi:
  - leto izgradnje stavbe;
  - leto obnove strehe;
  - leto obnove fasade ter
  - material nosilne konstrukcije.
  
- b) iz katastra stavb oz. registra nepremičnin se lahko prevzamejo naslednji podatki o delu stavbe:
  - naslov dela stavbe;
  - dejanska raba dela stavbe;
  - površina dela stavbe in uporabna površina dela stavbe;
  - leto obnove oken;
  - vrednost;
  - tloris stavbe ter
  - podatek o dvigalu.
  
- c) iz evidence trga nepremičnin (ETN), kjer se vodijo podatki o najemih, se na osnovi identifikacijske oznake nepremičnine lahko prevzamejo podatki o:
  - najemodajalcu (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO);
  - najemjemalcu (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO);
  - vrsti najemnega pravnega posla;
  - datumu sklenitve najemne pogodbe ter morebitnega dodatka k najemni pogodbi oz. prekinitvi pogodbe;
  - datumu začetka najema;
  - datumu prenehanja najema;
  - najemnini vseh oddanih površin;
  - podatek o obratovalnih stroških;
  - oddanih površinah (naselje, ulica, hišna številka, občina, šifra katastrske občine, ime katastrske občine, zaporedna številka, vrsta oddane površine, številka stavbe, številka

dela stavbe, velikost oddane površine, najemnina, podatek o opremljenosti oddane površine).

d) iz zemljiške knjige se lahko prevzamejo podatki o:

- lastniku oziroma javnem dobrem;
- lastniškem deležu;
- služnostih (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO služnostnega upravičenca),
- podatek o obremenitvi s hipoteko.

(5) Iz katastra gospodarske javne infrastrukture (GJI) se na podlagi matične številke upravljavca lahko prevzamejo podatki o:

- upravljavcu;
- identifikacijski oznaki objekta;
- vrsti rabe (šifrant CC SI za objekte);
- grafični podatki o objektu.

(6) Z evidenco, ki jo o kmetijskih zemljiščih v lasti države vodi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, se lahko vzpostavi povezava, ki evidenci nepremičnin posreduje podatek o tem ali je določena nepremičnina v lasti države že vpisana v evidenci kmetijskih zemljišč, ki jo vodi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

#### **87. člen**

##### **(evidenca nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti)**

(1) Samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Evidenca iz prejšnjega odstavka se z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem lahko povezujejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot in katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin.

(3) Povezovalni znak za vse evidenco je identifikacijska oznaka nepremičnine.

(4) Evidenca morajo vsebovati naslednje podatke o:

- lastniku oziroma javnem dobrem;
- upravljavcu;
- lastniškem deležu;
- stvarnih pravicah;
- podatek o obremenitvi s hipoteko;
- površini parcele;
- namenski rabi zemljišča in deležu površine namenske rabe ter
- vrednosti parcele;
- morebitnem naslovu stavbe ali dela stavbe;
- dejanski rabi stavbe ali dela stavbe;
- površini stavbe ali dela stavbe in uporabni površini stavbe ali dela stavbe.

#### **88. člen**

##### **(evidenca premoženja v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Evidence premičnega premoženja se vodijo v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premičnega premoženja.

## **IX. POGLAVJE ENOTNI SPLETNI PORTAL**

### **89. člen (enotni spletni portal stvarnega premoženja)**

(1) Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi enotni spletni portal stvarnega premoženja v lasti države in v upravljanju organov državne uprave, drugih državnih organov in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je država.

(2) Na enotnem spletnem portalu se na enem mestu pregledno objavljajo predpisi, akti ali obvestila, pomembna za ravnanje s stvarnim premoženjem države, objave javnih dražb, javna zbiranja ponudb in namere o sklenitvi neposrednih pogodb, v skladu z zakonom in drugimi predpisi.

(3) V okviru enotnega spletnega portala se lahko izvajajo tudi postopki elektronske javne dražbe, elektronskega javnega zbiranja ponudb in vodita zbirka elektronskih javnih dražb in zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb. Prijava v postopek elektronske javne dražbe in elektronskega javnega zbiranja ponudb se izvede s spletnim kvalificiranim digitalnim potrdilom.

(4) Aplikacije in zbirke se v okviru enotnega spletnega portala z namenom pridobivanja in zagotavljanja točnosti ter pravilnosti podatkov lahko povezujejo z evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, z registrom prostorskih enot, s centralnim registrom prebivalstva, s poslovnim registrom Slovenije ter z registrom proračunskih uporabnikov.

(5) Povezave z evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, z registrom prostorskih enot in z registrom proračunskih uporabnikov omogočajo prevzem podatkov, ki se nanašajo na nepremičnine v lasti države ali na proračunske uporabnike državnega proračuna in sicer:

- šifro in ime katastrske občine, lastniški delež, parcelno številko, številko stavbe, številko dela stavbe, površino naslov in druge relevantne podatke o nepremičnini, podatki iz te alineje se prevzamejo na podlagi identifikacijske oznake nepremičnine;
- podatke o aktualnih proračunskih uporabnikih, prevzem aktualnega seznama proračunskih uporabnikov državnega proračuna.

(6) Na podlagi povezovanja s centralnim registrom prebivalstva prijavi sistem na podlagi vnesenih podatkov dražitelja elektronske javne dražbe oziroma udeleženca elektronskega javnega zbiranja ponudb preveri in potrdi oziroma zavrne pravilnost vnesenih podatkov v centralnem registru prebivalstva in sicer ime in priimek, EMŠO, naslov stalnega in začasnega prebivališča ter davčno številko. Zbirke se povezujejo na podlagi EMŠO, ki jo vpiše dražitelj oziroma udeleženec.

(7) Na podlagi povezovanja s poslovnim registrom Slovenije prijavi sistem dražitelju elektronske javne dražbe ali udeležencu elektronskega javnega zbiranja ponudb omogoči avtomatski prevzem podatkov iz poslovnega registra, in sicer uradni naziv pravne osebe, davčno številko, naslov sedeža in podatke o zastopnikih. Zbirke se povezujejo na podlagi matične številke pravne osebe.

## **90. člen**

### **(vsebina zbirk enotnega spletnega portala stvarnega premoženja)**

(1) Zbirka elektronskih javnih dražb vsebuje sledeče osebne podatke:

- priimek in ime oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, davčna številka, EMŠO oziroma matična številka, telefonska številka oziroma elektronski naslov in številko bančnega računa dražitelja;
- pooblastilo za zastopanje dražitelja, če ima ta pooblaščenca;
- uspešnost v postopku;
- značilnosti pravnega posla;
- dokazila o izpolnjevanju drugih pogojev za udeležbo v postopku elektronske javne dražbe.

(2) Zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb vsebuje sledeče osebne podatke:

- priimek in ime oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, davčna številka, EMŠO oziroma matična številka, telefonska številka oziroma elektronski naslov in številko bančnega računa ponudnika;
- pooblastilo za zastopanje ponudnika, če ima ta pooblaščenca;
- uspešnost v postopku;
- značilnosti pravnega posla;
- dokazila o izpolnjevanju drugih pogojev za udeležbo v postopku elektronskega javnega zbiranja ponudb.

(3) Podatke za stike tretjih oseb (telefonska številka in elektronski naslov) se pridobiva na podlagi pisne privolitve posameznika.

(4) Podatki se v zbirki elektronskih javnih dražb in zbirki elektronskih javnih zbiranj ponudb v primerih ravnanja s premičnim premoženjem hranijo 5 let po sklenitvi pravnega posla oziroma prenehanju pravnega razmerja, v primerih ravnanja z nepremičnim premoženjem pa 10 let.

## **X. POGLAVJE**

### **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

## **91. člen**

### **(Zakon o lokalni samoupravi)**

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati tretji odstavek 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO).

## **92. člen**

### **(prehodno obdobje)**

(1) Določbe IV. poglavja se začnejo uporabljati pri pripravi sprememb državnega proračuna oziroma sprememb proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti za leto 2019.

(2) Postopki načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti za leto 2018, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se dokončajo po

predpisih, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade ter načrt ravnanja s stvarnim premoženjem države za druge državne organe, ki bi se morala pričeti uporabljati s 1. januarjem 2019, prenehata veljati z 31. decembrom 2018.

(3) Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po predpisih, ki so veljali do uveljavitve tega zakona.

(4) Za začetek postopka ravnanja se šteje objava javne dražbe, objava javnega zbiranja ponudb, objava namere za sklenitev neposredne pogodbe, v primerih če objava namere ni obvezna oziroma ni mogoča, pa prejem predloga za sklenitev pravnega posla oziroma posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki.

### **93. člen**

#### **(prehodno obdobje za stavbe za delovanje organov državne uprave)**

Stavbe za delovanje organov državne uprave, za pridobitev katerih je bil ob uveljavitvi tega zakona pravni posel že sklenjen, lastninska pravica pa še ni prešla na pridobitelja, ali za pridobitev ali najem katerih pogajanja oziroma postopek za sklenitev pravnega posla ob uveljavitvi tega zakona že teče, se pridobijo ali najamejo v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14), ki v tem delu ostane v uporabi.

### **94. člen**

#### **(prehodno obdobje za uskladitev predpisov samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Samoupravne lokalne skupnosti morajo vsebino svojih predpisov in aktov uskladiti z določbami tega zakona v roku šestih mesecev po uveljavitvi tega zakona.

### **95. člen**

#### **(podzakonski predpisi)**

(1) Vlada v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona izda uredbo, s katero uredi vprašanja iz 22., 24., 25., 81. člena tega zakona.

(2) Akte iz šestega odstavka 43. člena sprejme vlada v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(3) Akte iz sedmega odstavka 2. člena in drugega ter tretjega odstavka 67. člena tega zakona sprejmejo predstojniki upravljavcev v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

### **96. člen**

#### **(prehodno obdobje za uskladitev podzakonskega predpisa, ki ureja način vpisa upravljavcev nepremičnin)**

Vlada v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona uskladi uredbo, ki ureja način vpisa upravljavcev nepremičnin v lasti države iz 12. člena tega zakona.

**97. člen**  
**(prenehanje veljave zakona in uredbe)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13- ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-1I, 14/15-ZUUJFO in 76/15) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), ki se uporablja do uveljavitve uredbe, izdane na podlagi 22., 24., 25., 81. člena tega zakona.

(2) Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) se v delu, ki ni v nasprotju s tem zakonom uporablja do sprejetja nove uredbe.

**98. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

## II. OBRAZLOŽITEV

### **K 1. členu (vsebina zakona)**

Člen jasno določa tri temeljna vsebinska področja, ki jih ureja predlog zakona. Prvo vsebinsko področje tvori urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga sestavljajo temeljna načela, načrtovanje pridobivanja, razpolaganja in upravljanja premoženja v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. To vsebinsko področje se torej nanaša tako na tisto stvarno premoženje, ki je v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, kot tudi na tisto premoženje, ki ga država oziroma samoupravna lokalna skupnost šele pridobiva od tretjih kot kupec, najemnik ali imetnik stvarnih pravic. Gre za specialni zakon, ki ureja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem, ki predstavljajo akte poslovanja, pri čemer je glede vsebin, ki jih predloženi zakon ne ureja, potrebno uporabiti splošne civilnopravne predpise (npr. Stvarnopravni zakonik, Obligacijski zakonik, Zakon o izvršbi in zavarovanju,.. itd.). Drugo vsebinsko področje ureja področje evidence stvarnega premoženja v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Hkrati se s tem zakonom v pravni red Republike Slovenije delno prenašata tudi 6. člen in točka f) priloge III Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1), preostali del prenosa pa predstavlja Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16).

### **K 2. členu (uporaba zakona)**

Zakon je na področju urejanja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti splošni zakon, razen če s posameznimi določbami tega zakona oziroma s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja določena vsebina ni urejena drugače.

Prav tako zakon velja za vse upravljavce in uporabnike stvarnega premoženja, razen izjem, ki jih določajo posamezni predpisi.

Ker se v skladu s 18. členom in 19. c členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) na območju posamezne samoupravne lokalne skupnosti lahko ustanovijo ožji deli (krajevne, vaške in četrte skupnosti), ki imajo pravno subjektiviteto, se določbe o ravnanju s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti smiselno uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti ožjih delov lokalne samouprave, razen če ni ravnanje z zakonom urejeno drugače.

Četrty odstavek razširja veljavnost zakona v določenem delu tudi na premoženje, ki je v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov. Za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov se uporabljajo drugo, peto in osmo poglavje zakona, ki se nanašajo na splošna načela, postopke ravnanja s stvarnim premoženjem ter evidence. Ob siceršnjem upoštevanju posebnosti naštetih pravnih oseb le-te upravljajo premoženje, ki sodi v javno sfero, zato ni nobenih razlogov, da zanje ne bi veljali isti postopki ravnanja kot za državne organe, organe samoupravnih lokalnih skupnosti in druge upravljavce stvarnega premoženja v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

Za ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se nahaja v tujini se uporabljajo zgolj načela ravnanja (načelo gospodarnosti, načelo odplačnosti, načelo enakega obravnavanja, načelo preglednosti, načelo javnosti), saj izvedba postopkov ravnanja kot jih predvideva predloženi zakon, v tujini mnogokrat ni izvedljiva, ker metode ravnanja oziroma instituti, ki jih predvideva zakon, v tujini niso poznani ali pa bi bilo ravnanje povezano s povsem nesorazmernimi stroški ter posledično negospodarno. Vsak upravljavec premoženja v tujini pa je kljub navedenemu, pri ravnanju s stvarnim premoženjem dolžan spoštovati temeljna načela zakona.

Novost je, da se zakon zaradi specifičnosti premoženja oziroma ureditve ravnanja s tem premoženjem ne uporablja za: oddajo službenih stanovanj v najem, oddajo počitniških kapacitet v najem, za pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi

koncesijskega razmerja oziroma kadar navedeni pravni posli vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja ter za ravnanje s službenimi živalmi. Postopke ravnanja s tovrstnim premoženjem bodo uredili upravljavci oziroma drugi pristojni organi z izdajo internih splošnih aktov oziroma se za postopke uporabljajo predpisi, ki urejajo koncesijska razmerja, javno zasebno partnerstvo oziroma javno naročanje.

Potrebno je poudariti, da se vsebina zakona ne sme uporabljati za ustanavljanje stavbnih pravic, katerih vsebina je pridobitev stavb za zagotavljanje storitev v javnem interesu, kjer gre dejansko za koncesijske pogodbe, ki vsebujejo elemente gradnje oziroma elemente storitev oziroma za pogodbe, ki vsebujejo elemente javnega naročanja. Vsebina zakona se tako uporablja le za ustanavljanje stavbnih pravic, katerih vsebina je pridobitev stvarnopravne pravice do zgradbe, zgrajene na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

### **K 3. členu (pomen izrazov)**

Glede na to, da gre za krovni zakon s področja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zakon uvodoma za potrebe njegove uporabe definira temeljne pojme, ki se pojavljajo skozi besedilo zakona. Tako so definirani pojmi stvarnega premoženja, ravnanja s stvarnim premoženjem, pridobivanja, razpolaganja (zlasti to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali brezplačne odsvojitve stvarnega premoženja), upravljanja, pojem upravljavca in uporabnikov, pojem osebe javnega prava, pojem ocenjene vrednosti, izhodiščne oziroma izklicne vrednosti, orientacijske vrednosti (vrednost, ki se določi na podlagi vrednosti nepremičnin, ki jo določa geodetska uprava, na podlagi predpisov, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, ob upoštevanju izkustvene vrednosti na podlagi primerjave prodaj primerljivega premoženja na trgu ter drugih podatkov, s katerimi se določa cena stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu), itd,...

### **K 4. členu (vrednosti)**

Predlagani člen v izogib morebitnim dvomom, jasno določa, da so vse nominalne vrednosti navedene v zakonu, vrednosti brez pripadajočih oziroma morebitnih davkov, saj so se v praksi pogosto zastavljala vprašanja o tem, predvsem v primerih različnih davčnih stopenj, za posamezno vrsto stvarnega premoženja.

### **K 5. členu (načelo gospodarnosti)**

Člen poudarja temeljno načelo ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, to je načelo gospodarnosti. Pri tem poudarja vsebinski in postopkovni vidik tega načela, ki zagotavlja učinkovito izrabo vsega stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti. Samoupravne lokalne skupnosti načelo izvajajo na način, da v skladu s predpisi lokalne samouprave zagotavljajo izvajanje njihovih izvornih nalog. Upravljavci stvarnega premoženja morajo postopke ravnanja voditi v skladu s tako imenovanim mini - max načelom.

### **K 6. členu (načelo odplačnosti)**

Za prakso izredno pomembno načelo je načelo odplačnosti. Stvarno premoženje se odplačno lahko odtuji le pod pogoji in na način, ki je predviden v predlogu zakona. Brezplačna odtujitev stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti je v načelu prepovedana, razen, če tako odtujitev dopušča ta ali drug zakon. S takim določilom je dokaj zožen krog možnosti za brezplačno odtujitev stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, splošno načelo o prepovedi brezplačne odtujitve pa pomeni vodilo in razlago praksi pri odločanju v mejnih primerih, ki se v dvomu razlagajo restriktivno.

### **K 7. členu (načelo enakega obravnavanja)**

Vsebina načela enakega obravnavanja je v tem, da je upravljavec stvarnega premoženja dolžan postopke ravnanja s tem premoženjem voditi na način, da je v postopkih zagotovljeno enakopravno obravnavanje vseh udeležencev.



#### **K 8. členu (načelo preglednosti)**

Z načelom enakega obravnavanja je povezano tudi načelo transparentnosti, saj je dolžnost upravljavca, da postopke ravnanja s stvarnim premoženjem vodi na način, pri katerem je zagotovljena tako preglednost vodenja postopkov, kot tudi preglednost sprejemanja odločitev.

#### **K 9. členu (načelo javnosti)**

V skladu s sodobnimi pogledi na načelo javnosti, kot tudi v skladu z veljavnimi predpisi, je ravnanje s stvarnim premoženjem države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti javno. Pri tem predlog zakona sam ne predvideva nobenih izjem, zato je odstopanje od tega načela možno le v primerih, ko tako izjemo določa poseben zakon.

#### **K 10. členu (pristojnost upravljavca)**

Zakona predvideva, da je upravljavec stvarnega premoženja tisti subjekt, ki mu zakon daje največ pravic in nalaga največ obveznosti ter je v prvi vrsti odgovoren za ravnanje s stvarnim premoženjem, ki ga ima v upravljanju. Pojem ravnanje obsega pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje stvarnega premoženja. Upravljavcu mora biti, poleg vseh pravil, določenih v predlogu tega zakona vodilo predvsem načelo gospodarnosti.

#### **K 11. členu (upravljavci stvarnega premoženja države)**

Člen določa princip določitve upravljavca stvarnega premoženja, ki je v lasti države. Osnovni princip za določitev upravljavca je uporaba stvarnega premoženja. Izjemi od osnovnega principa sta: drugačna zakonska ureditev (npr. centralizirano ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti države) ter pomanjkanje kadrovskih virov za izvajanje strokovnih nalog (npr. srednja šola). Ker se je v praksi pokazalo, da je veliko stvarnega predvsem nepremičnega premoženja, ki nima določenega niti začasnega niti dokončnega upravljavca, predlog zakona za te primere določa princip, da je upravljavec tega premoženja tista pravna oseba, ki je premoženje pridobila oziroma je pravni naslednik pridobitelja, razen če je bil kasneje upravljavec določen v skladu s pravili za določitev upravljavca. Na ta način se bo določilo dokončnega upravljavca v primerih, ko ta v evidencah Geodetske uprave Republike Slovenije ni vpisan.

#### **K 12. členu (upravljavci nepremičnega premoženja)**

Člen določa subjekte, ki so lahko upravljavci nepremičnega premoženja v lasti države ter način določitve upravljavca nepremičnine v primeru nakupa ali drugačne pridobitve lastninske pravice na nepremičnini in spremembe upravljavca.

Za pridobitev statusa upravljavca nepremičnine zakon predvideva poseben akt oziroma pravno podlago, saj upravljavec postane šele tisti subjekt, ki je kot upravljavec določen z zakonom, podzakonskim predpisom, aktom o ustanovitvi, sklepom vlade. Dejstvo, da nekdo dejansko upravlja oziroma uporablja nepremično premoženje tako ni dovolj za pridobitev statusa upravljavca. V primeru, da je eden izmed upravljavcev drug državni organ je za določitev upravljavca dopusten tudi dogovor o prenosu pravice upravljanja med starim in novim upravljavcem, ki velja le za druge državne organe, saj zaradi načela delitve oblasti in zagotavljanja funkcionalne neodvisnosti o določitvi upravljavca ali v primeru spremenjenih prostorskih potreb o spremembi upravljavca, ne more odločati vlada.

V kolikor za posamezno nepremičnino v lasti države ni mogoče ugotoviti kdo je njen upravljavec, je potrebno o tem dejstvu nemudoma obvestiti ministrstvo, pristojno za finance in ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

Z namenom ureditve evidenc nepremičnega premoženja države in uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije vlada v roku osmih dni s sklepom o določitvi upravljavca nepremičnine elektronsko seznaniti ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, za nepremičnine, ki se nahajajo na območju Republike Slovenije pa tudi Geodetsko upravo Republike Slovenije, kar bo v skladu z Uredbo o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13) štelo za prijavo za vpis upravljavca nepremičnega premoženja države.

### **K 13. členu (upravljavci premožnega premoženja)**

Upravljavci premožnega premoženja v lasti države so lahko državni organi in osebe javnega prava, ki uporabljajo premoženo premoženje ter so premoženje pridobili na podlagi različnih pravnih naslovov (prodajne pogodbe, menjalne pogodbe, pogodbe o brezplačni pridobitvi,...). Znotraj lastništva države se novi upravljavec premožnega premoženja določi (sprememba upravljavca) na podlagi dogovora o prenosu, ki ga skleneta stari in novi upravljavec, pri čemer se podatke o novem upravljavcu ustrezno evidentira v vseh potrebnih aplikacijah, evidencah, v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje.

### **K 14. členu (posebna določba o upravljavcih stvarnega premoženja države)**

Navedena zakonska določba posebej z zakonom določa upravljavce glede na posebnosti njihovega položaja.

Zaradi zagotavljanja funkcionalne neodvisnosti državnih organov, ki je ena od pomembnih predpostavk izvedbe načela delitve oblasti, zakon druge državne organe (Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče, Varuh človekovih pravic, Urad predsednika Republike Slovenije, Informacijski pooblaščenec, Komisija za preprečevanje korupcije, Državna revizijska komisija, Fiskalni svet, Zagovornik načela enakosti, Državno odvetništvo, Sodni svet in drugi državni organi, ki niso upravni ali pravosodni organi) določa za upravljavce tistega stvarnega premoženja, ki ga uporabljajo.

Posamezni sklopi nepremičnin so zaradi njihove specifičnosti v upravljanju natančno določenih upravljavcev, zato v tem delu zakon sledi posebnim ureditvam določitve upravljavcev nepremičnin.

Tako je upravljavec nepremičnin, ki so bile predmet centraliziranega ravnanja v skladu z 19. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 90/14 – ZDU-1I) in 8. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 51/2016 -ZDU-1J), ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, saj gre v navedenem primeru za odstop od temeljnega principa, da se za upravljavca določi uporabnik premoženja.

Upravljavec kompleksov nepremičnin, ki se uporabljajo za protokolarne dogodke in so opredeljeni v Sklepu o določitvi protokolarnih pravil (Uradni list RS, št. 23/12, 44/13, 76/13 in 35/15) je zaradi njihovih posebnosti in namembnosti Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije.

Upošteva predpise, ki urejajo odnos med ministrstvom, pristojnim za pravosodje ter pravosodnimi organi na področju zagotavljanja pogojev za delovanje pravosodnih organov, zakon določa, da je Ministrstvo za pravosodje upravljavec tistega nepremičnega premoženja, ki ga uporabljajo pravosodni organi, saj gre za odstop od temeljnega principa določitve upravljavca.

Upravljavec nepremičnin, ki so potrebne za delovanje diplomatskih predstavništev in konzulatov, vključno z rezidencami vodij predstavništev ter nepremičnin, ki se uporabljajo za izvajanje protokolarnih nalog ministrstva, določenih v Sklepu o določitvi protokolarnih pravil, je Ministrstvo za zunanje zadeve.

### **K 15. členu (posebne pristojnosti pri centraliziranem ravnanju)**

Člen določa dodatne naloge in pristojnosti ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, ki jih ima le-to poleg običajnih nalog upravljavca v primerih upravljanja s centraliziranim premoženjem. Prav z navedenimi dodatnimi nalogami in pristojnostmi se namreč zasledujejo in zagotavljajo cilji centraliziranega upravljanja nepremičnin.

### **K 16. členu (več uporabnikov iste nepremičnine)**

Velikokrat se zgodi, da isto nepremičnino v lasti države uporablja več uporabnikov, zato člen z namenom zagotavljanja čim bolj gospodarnega ravnanja s stvarnim premoženjem uveljavlja princip, da je upravljavec nepremičnine eden, saj soupravljanstva ne poznamo. Zakon določa, da je v takih primerih upravljavec nepremičnine tisti uporabnik, ki zaseda njen največji

del, v kolikor se uporabniki s pisnim sporazumom ne dogovorijo drugače. V primeru, da se upravljavec odloči, da bo nepremično premoženje prodal, menjal, obremenil, pred sklenitvijo pravnega posla potrebuje pisno soglasje preostalih uporabnikov.

#### **K 17. členu (odločanje o sporu glede upravljavca iste nepremičnine v lasti države)**

V primeru spora med več uporabniki iste nepremičnine, o tem, kdo je upravljavec nepremičnine, o upravljavcu odloči vlada s sklepom. Sklep je nato tudi podlaga za vpis dokončnega upravljavca v evidencah Geodetske uprave Republike Slovenije.

#### **K 18. členu (sporazum o uporabi stvarnega premoženja)**

V primerih, ko je upravljavec nepremičnega premoženja eden od uporabnikov (tisti, ki zaseda njegov največji del, ali pa uporablja premoženje pretežni del časa) državni organ ali druga oseba javnega prava pa ima določeno stvarno premoženje zgolj v uporabi, je tak državni organ ali druga oseba javnega prava definirana kot uporabnik stvarnega premoženja. Ker je med upravljavci in uporabniki stvarnega premoženja večkrat prihajalo do nejasnosti v zvezi z njihovimi medsebojnimi pravicami in obveznostmi, zakon določa, da je le-te potrebno urediti s sporazumom o uporabi premoženja. S sporazumom naj bi upravljavec in uporabnik določila zlasti obveznost plačevanja obratovalnih stroškov, stroškov tekočega vzdrževanja, stroškov zavarovanj, pa tudi druge medsebojne pravice in obveznosti, ki izhajajo iz konkretnega razmerja med njima. V kolikor se upravljavec in uporabnik o medsebojnih pravicah in obveznostih ne moreta dogovoriti sama, vsebino sporazuma na predlog enega izmed njiju nadomesti vlada s sklepom.

#### **K 19. členu (upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Ker zakon ureja tudi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, določa tudi, da je upravljavec stvarnega premoženja lahko samoupravna lokalna skupnost oziroma tiste osebe javnega prava, ki so za upravljavca določene z ustanovitvenim aktom.

#### **K 20. členu (načrtovanje ravnanja z nepremičnim premoženjem države)**

Zakon zaradi preteklih statistik načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem in realizacije pravnih poslov ter zaradi hitrega odziva na trgu, določa nove rešitve pri načrtovanju ravnanja s stvarnim premoženjem države. Predlagana ureditev je namenjena realnejšemu načrtovanju, saj so se letni načrti, ki jih je sprejemal državni zbor namesto realnih načrtov pridobivanja oz. razpolaganja, spremenili, pri pridobivanju v načrt potreb, ki niso bile načrtovane realno oziroma pri razpolaganju v seznam odvečnega premoženja, pripravljenega za primer, če se interesent za nakup vendarle pojavi. Bistveno višja je bila realizacija na podlagi dopustnega odstotka ravnanja izven letnega načrta prav zaradi manjše časovne oddaljenosti načrtovanja in aktualnosti dejanskih spremenjenih potreb upravljavcev oziroma okoliščin na trgu, ki so terjale hiter odziv.

Člen tako v izogib dodatnim administrativnim oviram določa, da se pridobivanje nepremičnega premoženja države izvede na podlagi predpisov, ki urejajo javne finance, in sicer v okviru načrtov razvojnih programov brez dodatnega podvajanja v letnih načrtih pridobivanja, saj so bili le-ti vsebinsko in časovno vezani na proračun in na razrez proračunskih sredstev.

Za razpolaganje z nepremičnim premoženjem v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov vlada najkasneje do 31. decembra za prihodnje leto sprejme sklep, v katerem določi znesek oziroma skupno vrednost pravnih poslov razpolaganja z nepremičninami, ki jih navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu. Predlog sklepa vladi v sprejem posreduje ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. V kolikor se tekom tekočega leta izkaže, da je v sklepu določena vrednost pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim premoženjem prenizka, vlada lahko s sprejemom novega sklepa vrednost poveča. Predlagana rešitev ni čisto nova, saj so upravljavci nepremičnega premoženja v lasti države že sedaj lahko sklepali pravne posle izven letnega načrta, in sicer takrat, kadar zaradi spremenjenih prostorskih potreb načrtovanje ravnanja ni bilo mogoče ob pripravi načrta ali

zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv. V praksi se je tovrstno načrtovanje izkazalo za zelo učinkovito, saj je bil odstotek realizacije takšnih pravnih poslov bistveno višji, kot odstotek pravnih poslov, ki so bili načrtovani v letnem načrtu.

Določba člena določa še, da se razpolaganje z nepremičnim premoženjem v upravljanju drugih državnih organov izvede na podlagi načrta, ki ga do 31. decembra za prihodnje leto sprejeme in tudi po potrebi kvartalno dopolnjuje predstojnik upravljavca. Glede na navedeno torej tudi drugi državni organi lahko razpolagajo z nepremičnim premoženjem le, če je le-to vključeno v veljavni načrt razpolaganja.

#### **K 21. členu (načrtovanje ravnanja s premičnim premoženjem države)**

Enako kot pri nepremičnem premoženju, vsebina člena v izogib dodatnim administrativnim oviram določa, da se pridobivanje premičnega premoženja izvede na podlagi predpisov, ki urejajo javne finance, in sicer v okviru načrtov razvojnih programov (glej obrazložitev prejšnjega člena).

Za razpolaganje s premičnim premoženjem v vrednosti nad 10.000 eurov, ki je v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, vlada najkasneje do 31. decembra za prihodnje leto sprejme sklep, v katerem določi znesek oziroma skupno vrednost pravnih poslov razpolaganja s premičninami, ki jih navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu. Predlog sklepa vladi v sprejem posreduje ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. V kolikor se tekom tekočega leta izkaže, da je v sklepu določena vrednost pravnih poslov razpolaganja s premičnim premoženjem prenizka, vlada lahko s sprejemom novega sklepa vrednost poveča.

Člen določa še, da se razpolaganje s premičnim premoženjem v vrednosti nad 10.000 eurov, ki je v upravljanju drugih državnih organov lahko izvede na podlagi načrta, ki ga do 31. decembra za prihodnje leto sprejeme in tudi po potrebi kvartalno dopolnjuje predstojnik upravljavca. Glede na navedeno torej tudi drugi državni organi lahko razpolagajo s premičnim premoženjem le, če je le-to vključeno v veljavni načrt razpolaganja.

#### **K 22. členu (obveščanje in spremljanje porabe skupne vrednosti)**

Člen določa, da mora upravljavec, ki želi razpolagati s stvarnim premoženjem države najmanj 15 dni pred začetkom postopka razpolaganja podati napoved o sklenitvi pravnega posla ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

Zaradi nedvoumnega štejta rokov, predlog člena določa posamezna dejanja v postopku ravnanja s stvarnim premoženjem, ki se štejejo za začetek postopka. Začetek postopka ravnanja je vezan na element javnosti (objava oziroma drug element vzpostavljanja pogodbenega razmerja z nasprotno pogodbeno stranko, kot je prejem predloga za sklenitev pravnega posla oziroma posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki).

Načrtovano porabo skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem, bo evidentiralo ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. Zaradi transparentnosti bo ministrstvo na spletni strani tekoče objavljalo sezname premičnin oziroma nepremičnin ter rezerviran znesek načrtovane porabe skupnih vrednosti pravnih poslov.

Zaradi realizacije načrtovanih oziroma rezerviranih sredstev porabe skupnih vrednosti pravnih poslov ravnanja s stvarnim premoženjem, predlog člena določa obveznost upravljavca, da ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, obvesti o realizaciji pravega posla.

Člen določa še, da mora biti pogodba o pravnem poslu v postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil že začel z napovedjo o sklenitvi pravnega posla v tekočem letu, sklenjena najkasneje do 31. marca prihodnjega leta. Praksa je pokazala, da je predlagana rešitev potrebna, saj postopek ravnanja s stvarnim premoženjem ni enkratno dejanje, temveč traja dalj časa, s posameznimi vmesnimi fazami, zato je smiselno, da se postopki ravnanja, ki se pričenejo na primer decembra tekočega leta, lahko tudi dokončajo oziroma se mora pravni posel skleniti najkasneje do 31. marca prihodnjega leta.

Ker vsebina napovedi, vsebina obvestila o realizaciji ter postopek njegovega posredovanja niso zakonska materija, bo njihovo vsebino predpisala vlada.

**K 23. členu (poročanje o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov)**

Člen določa, da vlada o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, v tekočem letu za preteklo leto seznanila državni zbor, skupaj z zaključnim računom proračuna.

Vlada poročila o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem na predlog drugih državnih organov predloži državnemu zboru v tekočem letu za preteklo leto, skupaj z zaključnim računom proračuna.

**K 24. členu (načrtovanje ravnanja z nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Člen določa vsebino načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti (načrt pridobivanja oziroma načrt razpolaganja).

Za načrte ravnanja z nepremičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti, ki jih sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti, ostaja način sprejema nespremenjen. Je pa dodana ureditev načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba javnega prava, tako, da le-ti predstavljajo sestavni del letnega načrta temeljne samoupravne lokalne skupnosti in se sprejemajo na način, kot je predviden za sprejetje načrtov temeljne samoupravne lokalne skupnosti.

Člen določa tudi, da vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ter način objave predpiše vlada.

**K 25. členu (načrtovanje ravnanja s premičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Enako kot pri nepremičnem premoženju, člen določa vsebino načrta ravnanja s premičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti v vrednosti nad 10.000 eurov (načrt pridobivanja oziroma načrt razpolaganja).

Tudi za načrte ravnanja s premičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti, ki jih sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti, ostaja način sprejema nespremenjen. Je pa dodana ureditev načrtov ravnanja s premičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba javnega prava, tako, da le-ti predstavljajo sestavni del letnega načrta temeljne samoupravne lokalne skupnosti in se sprejemajo na način, kot je predviden za sprejetje načrtov temeljne samoupravne lokalne skupnosti.

Člen določa še, da vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja s premičnim premoženjem ter način objave predpiše vlada.

**K 26. členu (obveznost vključitve stvarnega premoženja v načrte ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Člen določa, da je pridobivanje in razpolaganje z nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti v breme proračunskih sredstev dopustno le na podlagi veljavnih načrtov, pri čemer v načrt pridobivanja nepremičnin ni potrebno vključiti tistih nepremičnin, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Z namenom zagotavljanja čim bolj učinkovitega poslovanja, zakon predvideva možnost zaključka že začetega postopka ravnanja na podlagi starega načrta. Zakon ob tem postavlja časovno omejitev, in sicer mora biti pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim oziroma s premičnim premoženjem, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, na podlagi navedenega letnega načrta sklenjena najkasneje do 31. marca prihodnjega leta. Za začetek postopka pridobivanja oziroma razpolaganja se šteje objava javne dražbe, objava javnega zbiranja ponudb, objava namere za sklenitev neposredne pogodbe, v primerih kadar objava namere ni obvezna oziroma ni mogoča, pa prejem predloga za sklenitev pravnega posla oziroma posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki. Začetek postopka ravnanja je vezan na element javnosti.

**K 27. členu (izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Zaradi fleksibilnosti na trgu in tudi na predlog združenj samoupravnih lokalnih skupnosti, člen

daje svetu samoupravne lokalne skupnosti na izbiro, da se upoštevajoč posebnosti občine odloči, bodisi za dopolnjevanje letnih načrtov ali za določitev odstotka, v okviru katerega so dopustna ravnanja izven letnega načrta. Z navedenima načinoma se zagotavlja učinkovitost v primerih spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev nepremičnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem in v primeru nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, kot je npr.: poziv na uveljavljanje predkupne pravice.

#### **K 28. členu (poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem)**

Z namenom izvajanja nadzora sveta samoupravne lokalne skupnosti nad načrtovanjem in realizacijo ravnanja upravljavcev stvarnega premoženja, ostaja nespremenjena obveznost poročanja organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti o realizaciji načrta ravnanja.

#### **K 29. členu (odločanje o pravnem poslu)**

Člen ohranja jasno ureditev glede sprejema odločitve o posameznem pravnem poslu. Predstojnik upravljavca oziroma predstojnik upravljavca bodočega premoženja ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti, odloči in sklene pravne posle v zvezi z vsem stvarnim premoženjem v njihovem upravljanju. Predstojnik upravljavca bodočega premoženja, je v primeru pridobivanja nepremičnega premoženja, predstojnik, ki vodi vse postopke potrebne za pridobitev stvarnega premoženja in odloči o sklenitvi pravnega posla, na podlagi katerega država ali samoupravna lokalna skupnost v last pridobita stvarno premoženje.

Vlada RS bo odločala le o brezplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države. Tovrstni pravni posli namreč pomenijo poseg v državno premoženje, s katerim se zmanjša njegova vrednost, zato odločitev o tem ne more biti prepuščena predstojnikom upravljavcev, temveč Vladi RS.

Javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad, ki so upravljavci nepremičnega premoženja države, pa so pred sklenitvijo pravnega posla katerega pogodbeno vrednost presega 10.000 evrov, dolžni pridobiti predhodno pisno soglasje ministrstva, pristojnega za področje na katerem delujejo navedeni upravljavci, v nasprotnem primeru so taki posli nični.

Zakon predvideva, da ne glede na zgornjo ureditev, predstojniki samostojnih državnih organov – Državni zbor RS, Državni svet RS, Ustavno sodišče RS, Računsko sodišče RS, Varuh človekovih pravic in drugi državni organi, ki niso organi državne uprave – samostojno odločajo o vseh poslih, ki spadajo na področje ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga upravljajo.

V samoupravnih lokalnih skupnostih sta odločitev o sklenitvi in sama sklenitev pravnega posla pridržani organu, pristojnemu za izvrševanja proračuna samoupravne lokalne skupnosti, tj. županu oziroma osebi, ki jo le-ta za to pooblasti.

Na nivoju samoupravnih lokalnih skupnosti je za pravne posle večjih vrednosti na novo uveden centraliziran nadzorni mehanizem. Organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti, je za vse pravne posle, katerih vrednost presega 500.000 evrov dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti, sicer je pravni posel ničen. Ob tem se z zakonom vnaša obveznost, da mora imeti svet dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom. Pregled le-tega je nujen z vidika načela gospodarnosti. Navedena obveznost velja tako za pravne posle pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki so vsebina načrtov ravnanja kot tudi za pravne posle upravljanja kot so ustanovitev stvarnih pravic, najemne pogodbe, oddaje v najem, itd., ki v načrte ravnanja s stvarnim premoženjem niso vključeni.

Centraliziran nadzor je urejen tudi za ožje dele samoupravnih lokalnih skupnostih, ker je za sklenitev pravnega posla potrebno predhodno pisno soglasje organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Ureditev je prevzeta iz Zakona o lokalni samoupravi, s ciljem zakonske ureditve ravnanja s stvarnim premoženjem na enem mestu. Tudi tu je za neupoštevanje določila predvidena najhujša kazen, t.j. ničnost pravnega posla. Hkrati pa gre za dispozitivno normo, saj zakon dopušča, da lahko predpis temeljne samoupravne lokalne skupnosti, ki je potreben za izvršitev proračuna samoupravne lokalne skupnosti določi, kateri pravni posli, ki jih sklene ožji del

samoupravne lokalne skupnosti, in v kakšni višini, so veljavni brez predhodnega soglasja organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Predpisano obvezno vsebino za veljavno sklenitev osnovnega pravnega posla, je potrebno upoštevati tudi za vse morebitne nadaljnje spremembe in dopolnitve, kar pomeni, da je za sklenitev dodatka (aneksa) k pogodbi pristojen isti subjekt kot za sklenitev temeljnega pravnega posla ter je za sklenitev potrebno pridobiti tudi vsa morebitna soglasja, ki jih predvideva navedeni člen.

#### **K 30. členu (izbira metode)**

Člena določa usmeritve za izbiro ustrezne metode ravnanja s stvarnim premoženjem, ki izhajajo iz dosedanje prakse na tem področju. Pravilna izbira metode ravnanja s stvarnim premoženjem je bistvena za doseganje želenih najugodnejših končnih rezultatov določenega ravnanja s stvarnim premoženjem ter pripomore k zagotovitvi javnosti in preglednosti postopkov ravnanja s premoženjem. Iz tega razloga je smotno in nujno, da upravljavec sprejme odločitev o izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem glede na cilje, ki jih želi z izbrano metodo doseči. Kot cilj zakon navaja predvsem ekonomsko utemeljenost predvidenega ravnanja ter vnaša pričakovane pozitivne ekonomske posledice predvidenega ravnanja, v smislu zadovoljevanja operativnih potreb oziroma izboljšanja pogojev za delo.

#### **K 31. členu (pravni pregled)**

Pravni pregled stvarnega premoženja ima izjemen pomen pri sklepanju pravnih poslov z nepremičnim premoženjem, prav tako pa ni zanemarljiv niti pri ravnanju s premičninami. Natančen pravni pregled stvarnega premoženja znatno zmanjšuje možnosti sodnih sporov po opravljenem pravnem prometu s premoženjem po eni strani, po drugi strani pa omogoča določitev nadaljnjih aktivnosti, kadar premoženje z upravljavskega vidika ni urejeno. Pravni status nepremičnine mora biti urejen pred samo sklenitvijo pravnega posla.

#### **K 32. členu (predmet in obseg stvarnega premoženja)**

Vsebina določila se iz podzakonskega predpisa prenaša v zakon z isto vsebino, saj se osnovni princip glede stvarnega premoženja ne spreminja. Premoženje, ki je predmet določenega ravnanja upravjavca, mora biti v pravnih poslih opisano na način, ki omogoča njegovo natančno identifikacijo ter omogoča razvid vseh pomembnih lastnosti tega premoženja. Natančen opis premoženja namreč pripomore k hitri izvedbi postopka ravnanja s stvarnim premoženjem in zmanjšuje možnosti morebitnih zapletov v njegovih nadaljnjih fazah.

#### **K 33. členu (skrb za izvedbo posla)**

Določilo ne spreminja dosedanje ureditve, ki jo je urejal podzakonski predpis. Z vidika skrbnosti in zasledovanja načela gospodarnosti je nujno potrebno, da se pravni posel skrbno spremlja od začetka postopka do njegove realizacije. Tako z vidika upravjavca, kot z vidika nasprotnih pogodbenih strank, je v vsakem posameznem civilnopravnem razmerju, ki je ravnanje s stvarnim premoženjem, potrebno, da se določi skrbnika pogodbe. Le-ta na strani upravjavca spremlja pravilno izvedbo pravnega posla, od začetka postopka za sklenitev pravnega posla, do njegove realizacije. Hkrati pa zakon določa izrecno obveznost skrbnika in posledično upravjavca, da je v primeru, če na strani nasprotne pogodbene stranke ne pride do realizacije pravnega posla v skladu s pogodbenimi določili, potrebno takojšnje reagiranje in uveljavitev potrebnih zahtevkov, za uveljavitev pogodbenih ali drugih obligacijskih pravic, kar pomeni pričetek izvršilnih postopkov, sodnih postopkov, odpovedi najemnih razmerij, uveljavljanje razveznih pogojev, itd..

#### **K 34. členu (pogodbena ustanavljanje predkupnih pravic)**

Pogodbena ustanavljanje predkupnih pravic na stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti se sedaj z zakonom izrecno prepoveduje, saj bi bilo v nasprotnem primeru kršeno načelo enakega obravnavanja udeležencev v postopkih razpolaganja in tudi načelo gospodarnosti. Praksa razpolaganja s stvarnim premoženjem namreč kaže, da se interes morebitnih kupcev zmanjša, v kolikor na predmetu

razpolaganja obstoji predkupna pravica. Za kršitev navedene prepovedi je predvidena civilno pravna sankcija, to je ničnosti pogodbenega določila o ustanovitvi pogodbene predkupne pravice. Navedeno ne pomeni ničnosti celotnega pravnega posla.

### **K 35. členu (splošno o ocenjevanju)**

Ohranja se temeljno načelo, po katerem mora biti premoženje države in samoupravne lokalne skupnosti pred izvedbo postopka razpolaganja, oddaje v najem ali ustanovitve stvarnih pravic ocenjeno.

Naročnik cenitve je upravljavec, saj je to nujno z vidika načela gospodarnosti v smislu varnostnega mehanizma, cenitev mora biti izkazana v uradni valuti, cenilca pa je potrebno seznaniti z namenom cenitve in morebitnimi drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost. Praksa je namreč več kot dokazala, da prav okoliščine, ki jih ob naročilu cenitve poda naročnik, lahko bistveno vplivajo na ocenjeno vrednost premoženja.

Glede na dosedanjo prakso je še naprej predvideno, da cenijo vrednost nepremičnega premoženja in premičnega premoženja, ki ga je treba oceniti, pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti imenovani na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali sodni cenilci imenovani na podlagi zakona, ki ureja sodišča.

### **K 36. členu (ocenitev vrednosti stvarnega premoženja)**

Določilo tega člena določa vrednostno mejo, nad katero je cenitev nepremičnega premoženja obvezna, to je kadar je posamična vrednost izkustveno višja ali enaka 20.000 eurov. Posledično je s tem določena tudi izjema pri cenitvah nepremičnin, in sicer tistih, katerih vrednost je izkustveno nižja od 20.000 eurov. Razlog za takšno ureditev so namreč stroški, ki nastanejo s cenitvijo nepremičnin, ki so lahko nesorazmerni glede na vrednost nepremičnine, ki je predmet upravljanja oziroma razpolaganja. Navedena določba se ohranja, saj se je tudi v praksi izkazala za dobro. Ravno tako to velja za določilo, ki ureja vrednostno mejo za premičnine. Ta je sedaj višja in sicer je s 5.000 eurov dvignjena na 10.000 eurov, kar v postopkih razpolaganja sovпада z obveznostjo vključitve v letni načrt oziroma podaje napovedi o sklenitvi pravnega posla.

Zakon izrecno določa, da se premoženje ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo in taksativno našteva izjemi. Poleg primerov znižanja cene zaradi neuspešne metode javne prodaje je predvidena tudi prodaja ali menjava državnega premoženja pod ocenjeno vrednostjo, kadar je kupec pravna oseba javnega prava. V obravnavanem primeru gre za situacijo, ko premoženje ostaja v javni sferi in se uporablja za uresničevanje nekega javnega interesa. Kot druga izjema pa je predvidena prodaja ali menjava pod ocenjeno vrednostjo, kadar gre za prodajo ali menjavo zaradi prenove posameznih delov stavb, ki so v razvojnih dokumentih države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predvideni za prenovo in so v mešani lastnini pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik oziroma ležijo na območju, razglašenem za kulturni spomenik, kot v do sedaj veljavni ureditvi.

### **K 37. členu (ocenitev vrednosti stvarnih pravic in nadomestil)**

Ker ima tudi ustanovitev stvarnih pravic na stvarnem premoženju države, ki predstavlja omejitev lastninske pravice, finančne vidike in je predmet določitve denarnega nadomestila, je predvidena tudi obveznost ocenitve vrednosti stvarnih pravic. Se pa tudi s predmetno določbo skuša doseči večjo fleksibilnost in hitrejši odziv na zahteve v praksi, pri ustanavljanju stvarnih pravic na premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, z določitvijo smiselne vrednostne meje, enako kot pri razpolaganju z nepremičnim in premičnim premoženjem. Pri nadomestilu za ustanovitev stavbne pravice je ohranjena obveznost cenitve, kadar višina nadomestila izkustveno preseže 5.000,00 eurov v enem letu (gre za precejšnje omejitve lastninske pravice, zaradi česar je vrednostna meja nižja), pri drugih stvarnih pravicah pa, kadar višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov. Obe navedeni rešitvi sta se v praksi izkazali za dobri.

### **K 38. členu (ocenitev vrednosti najema)**

S tem določilom se v zakon z enako vsebino vnaša dosedanje določilo podzakonskega predpisa. Vrednostna meja, ki predvideva obveznost cenitve, je določena z isto mejno vrednostjo, to je kadar višina najemnine v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov.



Navedena meja se je v praksi izkazala kot dobra, saj se tako najemna razmerja lahko sklepajo hitreje, država in samoupravne lokalne skupnosti pa lažje zasledujejo načelo gospodarnosti, z zagotovitvijo čimbolj gospodarne rabe začasno nepotrebne premoženja.

#### **K 39. členu (standardi ocenjevanja)**

Namen določila je doseči, da je premoženje ne glede na izbiro cenilca, ocenjeno po enotnih standardih ocenjevanja vrednosti premoženja, po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

#### **K 40. členu (veljavnost cenitve)**

Ureditev obdobja veljavnosti cenitve zasleduje izkušnje iz prakse in dosedanjo ureditev. Cenitev, ki na dan začetka postopka ni starejša od dvanajst mesecev, še praviloma jasno in realno odraža stanje premoženja in trenutne razmere na trgu.

#### **K 41. členu (revizija cenitve)**

Na podlagi tega člena, se upravljavec lahko odloči za revizijo opravljene cenitve. Upravljavec se, v kolikor oceni, da je v posameznem primeru to potrebno, odloči za revizijo cenitve, upoštevajoč splošno načelo gospodarnosti. Revizija se izvede s postopkom preveritve njene pravilnosti. S tem se zasleduje ohranitev kvalitete opravljenih cenitev, posledično pa tudi doseganje optimalnih ekonomskih učinkov ravnanja s stvarnim premoženjem.

#### **K 42. členu (državne pomoči)**

Zakon na enem mestu določa ureditev tistih pravnih poslov v zakonu, pri katerih bi lahko prišlo do državne pomoči, in sicer v primerih, kadar se naštetih pravnih poslov sklepajo s pravno osebo, ki opravlja gospodarsko dejavnost, in sicer ne glede na njen pravni status in način financiranja ali s fizično osebo, ki ima registrirano gospodarsko dejavnost (samostojni podjetnik). V navedenem primeru je pri sklepanju pravnih poslov potrebno pri določbah o:

brezplačni odsvojitvi stvarnega premoženja (56. člen in 79. člen);

brezplačni uporabi nepremičnega premoženja (68. člen);

prodaji ali menjavi pod ocenjeno vrednostjo na podlagi tretjega odstavka 36. člena tega zakona;

oddaji v najem pod ocenjeno vrednostjo (62. člen);

brezplačnem obremenjevanju s stvarnimi pravicami (70. člen)

uporabiti predpise o spremljanju državnih pomoči. Sistem državnih pomoči je zasnovan na način, da je upravljavec vsak pravni posel, ki bi lahko imel elemente državne pomoči dolžan priglasiti Ministrstvu za finance.

Upravljavec stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti je pred sklenitvijo takega pravnega posla dolžan, v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči, to je trenutno veljavni Zakon o spremljanju državnih pomoči (Uradni list RS, št. 37/04), posredovati vse predpisane podatke, vključno z besedilom pravnega posla, ki je podlaga za dodelitev državne pomoči, ministrstvu, pristojnemu za finance ter pridobiti njegovo pozitivno mnenje. Zakon o spremljanju državnih pomoči namreč ureja postopek priglasitve, obveznost poročanja in evidentiranja državnih pomoči ter presojo skladnosti državnih pomoči, ki jih ni potrebno priglasiti Evropski komisiji.

Določba navedenega člena ureja tudi obveznost poročanja, in sicer je upravljavec po sklenitvi pravnega posla dolžan poročati o dodeljeni pomoči ministrstvu, pristojnemu za finance.

V skladu z navedenim členom je upravljavec stvarnega premoženja dolžan hraniti evidence o dodeljeni pomoči 10 let od datuma dodelitve pomoči.

#### **K 43. členu (namen, obseg in kvaliteta pridobivanja nepremičnega premoženja države)**

Ker je temeljni namen odplačnega pridobivanja nepremičnega premoženja zagotavljanje materialnih pogojev za opravljanje svojih nalog, zakon izrecno določa, da se nepremično

premoženje, katerega lastnik postane država, lahko pridobiva v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog upravljavca bodočega premoženja, brez nepotrebnih zalog. Navedena določba je skladna z načelom gospodarnosti, saj je stvarno premoženje države, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, treba bodisi prodati bodisi z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo, zato odplačno pridobivanje odvečnega premoženja na zalogo ni dopustno. Zakon določa, da se za delovanje organov državne uprave pod pogojem, da je to v skladu s stroškovno učinkovitostjo, ekonomsko izvedljivostjo, širšo trajnostjo, tehnično ustreznostjo in zadostno konkurenco, lahko z nakupom pridobivajo le stavbe, ki izpolnjujejo vsaj minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti, kot jih določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v javnem sektorju, to je Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16). Obveznost iz prejšnjega odstavka ne velja za pridobivanje stavb, če je namen nakupa stavbe naslednji: izvedba rekonstrukcije stavbe ali odstranitev stavbe ali

ohranitev stavbe, ki je varovana po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

Z navedeno določbo se v pravni red Republike Slovenije delno prenaša 6. člen in točka f) priloge III Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1), preostali del prenosa pa predstavlja Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju.

Z namenom zagotavljanja gospodarnosti kot tudi funkcionalne primernosti nepremičnin, ki jih upravljavci primarno pridobivajo za potrebe opravljanja svojih nalog, mora biti pridobivanje nepremičnin, katerih lastnik postane država, izvedeno v skladu z merili in kriteriji za umeščanje in opremljanje poslovnih prostorov in zagotavljanje drugih nepremičnin za potrebe državnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, razen če posebni predpisi ne določajo drugače. Zakonsko pooblastilo za izdajo navedenega predpisa je za organe državne uprave podeljeno vladi, in sicer na predlog ministra, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem

#### **K 44. členu (namen, obseg in kvaliteta pridobivanja nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Ker je temeljni namen odplačnega pridobivanja nepremičnega premoženja zagotavljanje materialnih pogojev za opravljanje svojih nalog, zakon tudi za samoupravne lokalne skupnosti izrecno določa, da se nepremično premoženje, katerega lastnik postane samoupravna lokalna skupnost, lahko pridobiva v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog upravljavca samoupravne lokalne skupnosti, po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo, brez nepotrebnih zalog. Samoupravne lokalne skupnosti prav z namenom izvajanja nalog iz 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) še dodatno lahko pridobivajo nepremično premoženje tudi za izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo, vendar le v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje navedenih nalog.

#### **K 45. členu (določitev upravljavca)**

Navedena določba z namenom ureditve uradnih evidence Geodetske uprave Republike Slovenije vzpostavlja obveznost upravljavca bodočega premoženja, da v roku 30 dni od sklenitve pravnega posla poskrbi za izvedbo postopka določitve za dokončnega upravljavca, na način, ki v skladu z Uredbo o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13) predstavlja podlago za vpis upravljavca v uradnih evidencah.

#### **K 46. členu (brezplačno pridobivanje)**

Zakon ohranja dosedanjo ureditev, ki omogoča brezplačno pridobitev nepremičnega premoženja. Ta ureditev pa ni brezpogojna. Brezplačna pridobitev ni dopustna, če bi imela za posledico večje stroške oziroma bi povzročila nesorazmerne obveznosti za državo oziroma samoupravno lokalno skupnost. Večji stroški oziroma nesorazmerne obveznosti se pri tem tehtajo v primerjavi s koristmi brezplačne pridobitve, pri čemer je za pravilnost in

predvsem gospodarnost sprejete odločitve o brezplačni pridobitvi odgovoren tisti, ki v skladu z določili zakona odloči o sklenitvi pravnega posla.

#### **K 47. členu (splošno)**

Predlagani člen še dodatno izrecno izpostavlja, da je upravljavec nepremičnega premoženja tisti, ki je odgovoren za pravilno in zakonito izvedbo postopka razpolaganja ter v imenu lastnika nosi vse stroške, nastale s postopkom razpolaganja. V skladu z načelom dispozitivnosti in upoštevajoč gospodarnost ravnanja z javnimi sredstvi, pa lahko stroške postopka razpolaganja v okviru pogodbenega razmerja prenese na nasprotno stranko (npr. strošek cenzitve, strošek overitve podpisa prodajalca, strošek plačila pripadajočega davka, itd.).

#### **K 48. členu (kupnina)**

Predlagani člen v primerih, ko se razpolaga z nepremičnim premoženjem, določa rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti daljši kot 30 dni od sklenitve pogodbe oziroma od izstavitve računa oziroma od odobritve pravnega posla s strani pristojnega organa. V praksi se je izkazalo, da gre za realno določen rok, v katerem kupci lahko poravnajo celotni znesek kupnine. Že po sedajni praksi je upravljavec stvarnega premoženja izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stvarne pravice po prejemu celotne kupnine, v izogib morebitnemu sporu zaradi neplačila dela kupnine, sedaj pa je to predvideno še v predlaganem členu zakona. Da stranke v pravem prometu ne bi imele težave, je dikcija za primere, ko je predmet prodaje kmetijsko zemljišče, dopolnjena tudi z dikcijo, da se rok za plačilo kupnine lahko šteje tudi od dneva odobritve pravnega posla s strani pristojnega organa, torej upravne enote.

#### **K 49. členu (vrste metod razpolaganja)**

Predlog člena v glavnem povzema rešitve, ki jih že poznajo veljavni predpisi in so se uveljavile v praksi. Prav tako predlog člena med mogočimi metodami daje prednost metodi javne dražbe, uporabo drugih metod pa dopušča le, kadar upravljavec stvarnega premoženja lahko z njihovo uporabo pričakuje ugodnejši ekonomski učinek. Metode razpolaganja in na podlagi določil zakona zaradi širše smiselne uporabe tudi ravnanja z nepremičnim premoženjem so: javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba. Zaradi gospodarnosti in transparentnosti postopke prodaje nepremičnega premoženja po metodi javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb, vodi komisija sestavljena iz najmanj treh članov, ki je imenovana s strani predstojnika upravljavca.

Pri izbiri metode za prodajo nepremičnin, predlog člena uporablja besedo »praviloma«, kar pomeni, da upravljavec sam, na podlagi načela gospodarnosti, presodi, katero metodo bo upošteval pri prodaji nepremičnin, torej bodisi metodo javne dražbe bodisi metodo javnega zbiranja ponudb, glede na učinek, ki ga pričakuje. Vodilo upravljavca pri izbiri ustrezne metode prodaje je čim višja kupnina.

#### **K 50. členu (javna dražba)**

Predlagani člen opredeljuje pojem javne dražbe po tem zakonu ter določa obveznost objave nameravane izvedbe posamezne javne dražbe na spletni strani upravljavca. V kolikor le-ta v skladu z načelom gospodarnosti presodi, da bo pritegnil večje število interesentov za nakup, besedilo javne dražbe objavi tudi na drug, krajevno običajen način (oglasna deska, krajevno glasilo,...) oziroma na svetovnem spletu, torej npr. v dnevnem časopisju, v Uradnem listu Republike Slovenije, na oglasnih mestih oziroma na spletnih straneh oziroma portalih, ki se ukvarjajo s trženjem nepremičnin. V kolikor ima upravljavec tehnične možnosti, se prodaja nepremičnine z metodo javne dražbe lahko izvede tudi elektronsko. Med objavo besedila javne dražbe in samo izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Novost je torej daljši minimalni rok objave besedila javne dražbe, ki po novem traja vsaj 20 dni. Daljši čas objave je v osnutku člena zaradi Sporočila EU Komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti (97/C 209/03 z dne 10. 7. 1997), z razlogom, da se približamo zakonski obvezi dveh mesecev. V sporočilu je namreč določeno, da je ponudba zadosti oglaševana, kadar je primerno oglaševana v primerno dolgem obdobju (2 meseca ali več) v nacionalnem časopisju, v nepremičninskih revijah ali drugih ustreznih publikacijah

oziroma preko nepremičninskih agentov ter naslovljena na širok krog morebitnih kupcev, tako da jo opazijo vsi potencialni kupci.

Z namenom preprečitve zlorab in zagotovitve enakega obravnavanja in položaja vseh so podane tudi omejitve, kdo na javni dražbi ne more sodelovati kot dražitelj, ki so smiselno usklajene z določili ZIZ in ZFPPIPP. Poleg cenilca in članov komisije, na javni dražbi ne smejo dražiti z njimi povezane osebe. Slednje so opredeljene po zgledu že veljavne zakonodaje, ki ureja postopek javne dražbe (ZIZ, ZFPPIPP). S težnjo po poenotenju zakonodaje, ki ureja postopek javne dražbe, je umeščen tudi odstavek, po katerem bo najugodnejši dražitelj primoran podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v smislu tega člena.

Nadalje predlog člena ureja tudi sam postopek sklenitve pogodbe po uspešno zaključeni javni dražbi oziroma postopek ravnanja v primeru, ko po uspešno končani javni dražbi do podpisa pogodbe ne pride zaradi razloga, nastalega na strani dražitelja. Vsebinsko, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javne dražbe in elektronske javne dražbe bo predpisala vlada z uredbo.

#### **K 51. členu (javno zbiranje ponudb)**

Predlog člena opredeljuje pojem javnega zbiranja ponudb ter določa obveznost njegove objave na spletni strani upravljavca oziroma na drug, krajevno običajen način oziroma na svetovnem spletu, v kolikor upravljavec presodi, da je takšna objava gospodarna ter bo na tak način dosegel najugodnejši učinek prodaje. Javno zbiranje ponudb se izvede kot povabilo k oddaji ponudbe, ki je naslovljeno na nedoločen ali na določljiv krog oseb, ki se lahko izvede tudi elektronsko, v kolikor so za to izpolnjeni tehnični pogoji. Enako ter z istimi argumenti kot pri prodaji z metodo javne dražbe, tudi med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb, ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.

Z interesi za nakup se lahko opravijo še dodatna pogajanja, z namenom dosega najugodnejšega rezultata za prodajalca. Nadalje predlog člena ureja tudi sam postopek sklenitve pogodbe po uspešno zaključenih pogajanjih oziroma sankcije za kupca, ki v predpisanem roku ni sklenil pogodbe. Vsebinsko, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb bo predpisala vlada z uredbo.

#### **K 52. členu (neposredna pogodba)**

Zakon celovito ureja tudi situacijo, ko se kot metoda razpolaganja uporabi neposredna pogodba, in sicer je ob uporabi navedene metode prav z namenom zagotavljanja temeljnih načel zakona, kot so načelo javnosti, načelo enakega obravnavanja, načelo gospodarnosti in načelo preglednosti, predpisana obveznost objave in obveznost pogajanj.

Dejstvo, da se na enem mestu uporaba metode neposredne pogodbe ureja celovito pomeni, da se pri posameznih vrstah pravnih poslov, kjer se navedena metoda lahko uporabi, obveznosti povezane z navedeno metodo neposredne pogodbe (obveznost objave namere in obveznost pogajanj), ne predpisujejo več ločeno, v posameznih členih.

V izogib morebitnim zlorabam je novost, ki se nanaša na objavo, da je poleg navedbe koliko časa pred sklenitvijo neposredne pogodbe je potrebno namero objaviti, določen tudi minimalni čas objave, kar pomeni, da mora biti namera objavljena najmanj 20 dni. Rok za daljšo objavo je vsebinsko enak kot pri obrazložitvi javne dražbe.

Določene so tudi splošne izjeme, ki so utemeljene z nujnostjo ravnanja, ko namere o sklenitvi neposredne pogodbe ni treba objaviti v primerih, če se neposredna pogodba sklepa zaradi pomoči države v skladu s predpisi o obrambi ali zaradi pomoči države ali samoupravne lokalne skupnosti ob naravni ali drugi nesreči ali zagotavljanja potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi ali zaradi varovanja tajnih podatkov pri izvajanju obveščevalnih in varnostnih nalog.

Navedeni člen z namenom zagotavljanja načela gospodarnosti določa tudi obveznost upravljavca, da z zainteresiranimi osebami, torej samo v primeru, ko je zainteresiranih oseb več, opravi pogajanja o ceni oziroma o drugih pogojih pravnega posla.

Izjemo od zgoraj navedenih obveznosti predstavlja sklenitev pravnih poslov brezplačne odsvojitve, ustanovitve stvarne služnosti in brezplačne ustanovitve stavbne pravice na podlagi javnega interesa, ki se sklepajo po metodi neposredne pogodbe, kjer ni obveznosti

objave in obveznosti pogajanj po tem členu. Navedeni pravni posli so omejeni tako z vidika pogodbenih strank kot tudi z vidika zasledovanja javnega interesa, ki se izkazuje z ustreznimi navedenimi prostorskimi akti. Prav tako zaradi brezplačnosti niso smiselna pogajanja o ceni ter tudi niso obvezna pogajanja o drugih pogojih pravnega posla.

### **K 53. členu (postopek prodaje nepremičnega premoženja)**

Za prodajo nepremičnine v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti, določba ureja dvofazni postopek prodaje. Postopek je prilagojen posebnostim majhnega slovenskega nepremičninskega trga ter sočasno upošteva tudi Sporočilo Komisije o elementih državnih pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti (97/C 2019/03).

V prvi fazi se postopek prodaje obvezno izvede po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb in je uspešen, če je pri javni dražbi dosežena vsaj izklicna cena, pri javnem zbiranju ponudb pa vsaj izhodiščna vrednost nepremičnine.

V drugi fazi pa se v primeru neuspešnosti prodaje na podlagi metod iz prvega odstavka (po izklicni oziroma izhodiščni ceni) postopek izvede prek brezpogojnega ponudbenega postopka, in sicer tako, da se lahko v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede postopek javnega zbiranja ponudb, pri katerem se najnižja vrednost za uspešno prodajo ne objavi.

Navedeni postopek zagotavlja pridobitev tržne cene, in sicer preko metode javnega zbiranja ponudb. Javno zbiranje ponudb se v skladu s členom, ki ureja navedeno metodo, objavi na spletni strani upravljavca, kadar je to v skladu z načelom gospodarnosti pa tudi na drug, krajevno običajen način oziroma na drugi spletni strani, pri čemer med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 in več kot 60 dni.

Določba nato v nadaljevanju tudi v primeru pridobitve tržne cene določa, da prodaja pod 50 % izklicne oziroma izhodiščne vrednosti ni dopustna. V primeru, da je v postopku javnega zbiranja ponudb prispela ena ali več ponudb, katerih ponujena cena je enaka ali višja od 50 % izklicne ali izhodiščne vrednosti nepremičnin, komisija, ki vodi postopek javnega zbiranja ponudb, poda predstojniku upravljavca obrazložen predlog z vidika gospodarnosti. Predstojnik upravljavca na podlagi obrazloženega predloga komisije in utemeljenih razlogov za prodajo odloči ali se bo z najugodnejšim ponudnikom sklenila pogodba.

V primeru, da je v postopku javnega zbiranja ponudb prispela ena ali več ponudb, katerih ponujena cena je enaka ali višja od 50 % izklicne ali izhodiščne vrednosti nepremičnin, se z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o ceni, kar zasleduje načelo gospodarnosti.

V primeru, da so v postopku javnega zbiranja ponudb, prispеле ponudbe, katerih ponujena cena je nižja od 50 % izklicne ali izhodiščne vrednosti nepremičnin, se postopek kot neuspešen zaključí. V tem primeru se preveri ali je bila cenitev pravilna, na podlagi revizije cenitve. V primeru spremenjene cenitve, se postopek izvede ponovno, najprej z javno dražbo ali javnim zbiranjem ponudb.

Določba predpisuje tudi izrecno zakonsko možnost ustavitve postopka prodaje do sklenitve pravnega posla ter obveznosti prodajalca do dražiteljev oziroma ponudnikov, ki se jim povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

### **K 54. členu (izjeme za prodajo nepremičnega premoženja z metodo neposredne pogodbe)**

V navedenem členu so taksativno naštetí tisti izjemni primeri, ko je mogoče z nepremičnim premoženjem države razpolagati s sklenitvijo neposredne pogodbe brez poprejšnje izvedbe ene od metod prodaje.

Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko proda na podlagi neposredne pogodbe, če se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50% ali se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik ali je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 eurov ali je pridobitelj pravna oseba javnega prava.

Poudariti je potrebno, da v kolikor je stavbi vzpostavljena etažna lastnina, posamezni del v etažni lastnini predstavlja samostojno nepremičnino, torej celoto, ki nastopa na trgu, zato se izjeme ne nanašajo na prodajo nepremičnine – etažnega dela, ki je v lasti države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti v deležu 1/1.

V navedenih primerih ureditev lastniških razmerij s solastniki, nizka vrednost nepremičnine oziroma prodaja med osebami javnega prava, ki se financirajo iz javnih sredstev, opravičuje izjemo od obvezne uporabe drugih metod razpolaganja.

#### **K 55. členu (menjalna pogodba)**

Predlog ločuje sklepanje menjalnih pogodb od ostalih izjem razpolaganja z nepremičninami na podlagi metode neposredne pogodbe, saj menjalna pogodba združuje tako elemente pridobivanja kot tudi razpolaganja. Pogoji za dopustnost menjalne pogodbe še vedno temeljijo na sorazmernosti glede vrednosti nepremičnin, ki so predmet menjave in se določba v tem delu ne spreminja. Menjava nepremičnin se po metodi neposredne pogodbe lahko sklene pod pogojem, da se vrednost premoženja države ali premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 eurov. Kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

Izjemoma je dopustna tudi večja razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami pod pogojem, da je ta razlika v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Ker so splošna ureditev metode neposredne pogodbe in iz nje izhajajoče obveznosti objave namere in pogajanj urejene v drugih členih, se v navedenem členu obveznost objave menjalne pogodbe in pogajanj o ceni dodatno v ločenem členu ne navaja več.

#### **K 56. členu (brezplačna odsvojitve)**

Določba o brezplačni odsvojitvi v prvem odstavku po novem natančneje opredeljuje, kdaj je izkazan javni interes, ki je podlaga za prenos nepremičnega premoženja države in akti, ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru. Nepremično premoženje se lahko brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj oseba javnega prava in je izražen javni interes, in sicer:

za gradnjo javnih objektov ali

pri zgrajenih objektih za uporabo javnih objektov

izključno za namen športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in je tak namen nedvoumno določen s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

Ker so brezplačni prenosi izvršeni z namenom zagotavljanja javnega interesa, sta ponovno kot bistveni sestavini pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti določni opredelitev javnega interesa ter določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine za najmanj pet let v korist odsvojitelja. Določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve mora vsebovati tudi ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo. Zaradi zagotavljanja postavitve infrastrukture in razreševanja drugih nujnih med sosedskih razmerij so kot izjeme od prepovedi obremenjevanja brezplačno odsvojenih nepremičnin določene stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

Z namenom zagotovitve vpisa pravnega dejstva prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi tega zakona v zemljiški knjigi, zakon vsebuje izrecno določilo, ki poleg zaznambe pravnih dejstev po ZZK-1, vsebuje podlago, da se pogodbeno dogovorjena prepoved odtujitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine, zaznamuje v zemljiški knjigi na podlagi overjene pogodbe o brezplačni odsvojitvi ter določbo o predlagatelju in subjektu, ki nosi stroške zaznambe.

Prav tako sta z zakonom za zavarovanje javnega interesa predvideni obveznost letnega poročanja in sankcija za primer, ko se nepremičnina ne uporablja več za uresničevanje pogodbeno opredeljenega javnega interesa. Neuporaba za predviden namen pogodbe predstavlja razvezni razlog, ki ga lahko uveljavlja odsvojitelj, in sicer do izteka pogodbeno določenega obdobja veljavnosti prepovedi odtujitve in obremenitve.

Določba vsebuje tudi posebno ureditev za primer, kadar se brezplačna odsvojitve iz tega člena izvede s prenosom lastništva z osebe javnega prava na njenega ustanovitelja, ki je oseba javnega prava, saj v navedenih primerih poročanje ter prepoved odtujitve in

obremenitve zaradi samega ustanoviteljskega razmerja med navedenima subjektoma nekatera določila niso smiselna.

#### **K 57. členu (smiselna uporaba določb o metodah razpolaganja)**

Metode javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba so natančneje urejene v poglavju o razpolaganju, vendar se tudi določeni pravni posli upravljanja (oddaja v najem, oddaja v podnajem, oddaja v občasno uporabo, brezplačna uporaba, ustanovitev stvarne služnosti in ustanovitev stavbne pravice) sklepajo na podlagi metod razpolaganja iz poglavja o razpolaganju in v teh primerih se zanje uporabijo določbe iz 49. do 52. člena tega zakona. Navedena novost je pomembna predvsem pri uporabi metode neposredne pogodbe, saj sedaj pri vsakem posamičnem institutu, kjer je navedeno, da se sklepa neposredna pogodba, ni več navedena obveznost objave namere in pogajanj v primeru večjega interesa, ko je upravljavec z zainteresiranimi osebami dolžan opraviti pogajanja o ceni oziroma o drugih pogojih pravnega posla. Obveznost objave namere in pogajanj izhaja v vseh omenjenih primerih iz skupne določbe, ki ureja metodo neposredne pogodbe.

#### **K 58. členu (upravljanje in nosilec upravljanja)**

V tem členu so sistematično navedene bistvene naloge upravljanja nepremičnega premoženja, ki obsega skrb za pravno in dejansko urejenost tega premoženja, investicijsko vzdrževalna dela, nastopanje v vlogi investitorja v imenu in za račun zemljiškoknjižnega lastnika, oblikovanje predlogov novih prostorskih rešitev za nepremičnine v njegovem upravljanju, oddajo v najem, brezplačno uporabo in obremenjevanje s stvarnimi pravicami, pri čemer je tudi jasno določeno, da mora vse postopke upravljanja nepremičnega premoženja izvajati upravljavec. Kaj dejansko pomeni oziroma kakšne pravice in dolžnosti nalaga zakona za posamezno dejanje, je opredeljeno v posameznih členih v nadaljevanju predpisa. Smiselno je izpostaviti tretjo alinejo prvega odstavka, ki določa, da je naloga upravljavca tudi nastopanje v vlogi investitorja v imenu in za račun zemljiškoknjižnega lastnika ter skrb za pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah postopka. Predložena rešitev jasno navaja, da gre za nastopanje v imenu in za račun lastnika in ne za nastopanje v lastnem imenu. V členu je podana tudi možnost podelitve pooblastila uporabniku, če se uporabnik s tem strinja, za opravljanje taksativno določenih nalog ter odgovornost predstojnika upravljavca v primeru podelitve pooblastila.

#### **K 59. členu (skrb za pravno in dejansko urejenost)**

V prvem odstavku tega členu so za potrebe tega zakona opredeljene naloge, ki izhajajo iz pojma pravne urejenosti nepremičnega premoženja, v tretjem odstavku pa naloge, ki izhajajo iz pojma dejanske urejenosti nepremičnega premoženja, pri čemer je vsebina manjših vzdrževalnih del splošen pojem, ki je že opredeljen tudi v sodni praksi. Določilo drugega odstavka tega člena je namenjeno ureditvi upravljavskih razmerij z morebitnim bodočim lastnikom, v spornih razmerjih (npr. denacionalizacija), ko tečejo sodni ali upravni spori v zvezi z lastništvom nepremičnine, ki lahko trajajo tudi več let. Zakon namreč ne ureja sistema sodnih in izvensodnih poravn, pri katerih gre za sistem obojestranskega popuščanja in namen sklenitve katerih je drugačen od namena običajnih pravnih poslov. Pri sklepanju sodnih in izvensodnih poravn gre za upoštevanje specifik posameznega sodnega spora, obsega dokazov, verjetnosti uspeha v pravdi in gospodarnosti ravnanja; ni splošnih pravil za pravnne postopke, saj jih ni mogoče spraviti na skupni imenovalec. Ne glede na sporno razmerje pa je potrebno tudi z morebitnim bodočim lastnikom sklepati dogovore glede upravljanja premoženja, kar je skladno z načelom gospodarnosti in načelom preglednosti.

#### **K 60. členu (investicijsko vzdrževalna dela)**

S predmetnim členom je jasno določeno, da upravljavci izvajajo tudi investicijsko vzdrževalna delana nepremičnem premoženju, ki so za potrebe tega zakona opredeljena v določbi 3. člena, glede zagotavljanja sredstev pa kot doslej napotuje na predpise, ki urejajo javne finance.

**K 61. členu (obseg zavarovanja)**

Člen predpisuje način zavarovanja nepremičnega premoženja in nalaga dolžnost predstojniku upravljavca, da ob upoštevanju načela učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s proračunskimi sredstvi, odloči o zavarovanju nepremičnega premoženja.

**K 62. členu (oddaja v najem)**

Predlagani člen določa, da lahko upravljavci nepremično premoženje v lasti države, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik oddajo v najem, saj je v skladu z načelom gospodarnosti potrebno zagotoviti njegovo učinkovito rabo.

Prav tako lahko samoupravne lokalne skupnosti v najem oddajo premoženje v njeni lasti, v kolikor ga ne potrebuje noben uporabnik. Kljub temu, da se za upravljanje z nepremičnim premoženjem uporabljajo iste metode kot za razpolaganje, je v tretjem odstavku tega člena določena izjema, ki določa, da lahko samoupravna lokalna skupnost pod ocenjeno vrednostjo odda tisto nepremično premoženje, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti, pri čemer mora najemodajalec kot merilo za izbor najugodnejšega ponudnika upoštevati ekonomsko najugodnejšo ponudbo, v skladu z razvojnimi programi. Gre torej za izjemo, ki jo je potrebno razlagati restriktivno, je pa dikcija namenjena npr. ohranjanju starih mestnih jeder. Gre namreč za ukrep, s katerim se vzpodbuja in pospešuje razvoj dejavnosti domače in umetnostne obrti, ki sta opredeljeni v Obrtnem zakonu ter kulturne dejavnosti. S tovrstno oddajo nepremičnega premoženja v najem samoupravne lokalne skupnosti prispevajo k ohranjanju in razvoju slovenske kulturne dediščine, ohranjanju urbanih središč s tradicionalno oskrbo in s tem tudi k promociji turizma in države. Z najemnino pod ocenjeno vrednostjo samoupravne lokalne skupnosti prispevajo tudi k razvoju domače in umetnostne obrti v donosno gospodarsko panogo, kar za samoupravne lokalne skupnosti posledično lahko pomeni povečanje davčnih prispevkov. Predvsem stara mestna jedra in turistični kraji, ki že celovito delujejo v smeri promocije slovenskega turizma, okolja ter kulturne dediščine, so tako pridobila možnost dodatne ponudbe oziroma razširitev že obstoječe ponudbe. Tako samoupravna lokalna skupnost primarno zasleduje širše družbeno-kulturne cilje, pomembne za promocijo samoupravne lokalne skupnosti, pri čemer je kriterij najvišje ponujene najemnine oziroma ocenjene tržne najemnine drugotnega pomena.

V četrtem odstavku je določena dikcija o mesečnem ali letnem načinu plačevanju najemnine, plačilo najemnine v enkratnem znesku za več let ni dopustno, določena je sankcija ničnosti za pogodbeno določilo o plačilu najemnine v enkratnem znesku za celotno obdobje trajanja najema ali za obdobje daljše od enega leta, ker je to v nasprotju s predpisi o javnih financah.

**K 63. členu (čas trajanja oddaje v najem)**

V tem členu se določa čas trajanja najema in odpovedni rok. Nepremično premoženje lahko upravljavci oddajo v najem za določen čas petih let oziroma za nedoločen čas, z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev. Ureditev se nanaša predvsem na primere, ko država in samoupravne lokalne skupnosti ugotovijo, da nepremično premoženje, ki je oddano v najem, potrebujejo za lastne potrebe.

V drugem odstavku je določen specialni način odpovedi najemnih razmerij glede poslovnih stavb in poslovnih prostorov, v lasti države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti. Navedeno določilo predstavlja odstopanje od splošnega predpisa, ki ureja razmerja povezana z poslovnimi stavbami in poslovnimi prostori. Navedena določba v praksi pomeni, da se ne glede na določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A) najemno razmerje v tovrstnih primerih lahko pisno odpove z odpovednim rokom šestih mesecev. Rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V kolikor upravljavec nepremičnega premoženja po izteku najemnega razmerja za določen čas ugotovi, da premoženja še vedno ne potrebuje za izvrševanje svojih nalog, ga lahko ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem. Na navedeni način se omogoči enako obravnavanje zainteresiranih najemnikov in



izvršuje načelo gospodarnosti. Z namenom, da se ne vzpostavi obdobje, ko premoženje ne bi bilo oddano in optimalno izkoriščeno, zakon omogoča izvedbo postopka oddaje v najem pred iztekom najemnega razmerja, s čemer se zasleduje gospodarnost ravnanja.

#### **K 64. členu (postopek oddaje v najem)**

Za upravljanje, kamor sodi tudi oddaja v najem se uporabljajo metode in postopek, ki velja za javno dražbo ali javno zbiranje ponudb.

V kolikor je predmet oddaje v najem nepremično premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se lahko odda v najem pod ocenjeno vrednostjo v skladu s tretjim odstavkom 62. člena tega zakona (premoženje namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti,...) je zaradi zasledovanja cilja navedene določbe obvezno potrebno uporabiti metodo javnega zbiranja ponudb. Določene so tudi sestavine, ki jih mora vsebovati objava javnega zbiranja ponudb v navedenih primerih.

#### **K 65. členu (izjeme pri oddaji v najem)**

V členu so taksativno določene izjeme pri oddaji v najem, in sicer primeri, v katerih je zaradi njihovih posebnosti dovoljeno in smotrno nepremično premoženje oddati v najem po metodi neposredne pogodbe. Znesek letne najemnine, do katerega je dopustna oddaja po metodi neposredne pogodbe je na predlog izvedenih revizij Računskega sodišča znižan z 10.000 eurov na 5.000 eurov, saj nekatere občine pri oddaji nepremičnega premoženja zaradi visokih zneskov, drugih metod kot neposredne pogodbe sploh niso uporabljale.

#### **K 66. členu (oddaja v podnajem)**

Odločitev o oddaji nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti v podnajem je prepuščena najemodajalcu, ki je upravljavec nepremičnega premoženja. Pogoji za dopustno oddajo v podnajem je, da se nepremično premoženje oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu in je podano izrecno predhodno pisno soglasje najemodajalca (upravjavca) k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu oddaje v podnajem posebej. Navedeno pomeni, da morajo biti ob podaji predhodnega pisnega soglasja znani vsi elementi pravnega posla oddaje v podnajem (stranke, trajanje, predmet, višina podnajemnine, ostale pravice in obveznosti). Na podlagi konkretnega pravnega razmerja, če gre za krajše časovno obdobje ali oddajo v najem v manjšem obsegu in ob upoštevanju splošnega načela gospodarnosti, se nato najemodajalec nepremičnega premoženja odloči ali soglasje poda ali ne. Kot posledica takšne ureditve je splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti v podnajem nično, kar lahko pomeni delno ničnost najemnega razmerja, in sicer v delu, ki se nanaša na določbo o dopustnosti oddaje v podnajem. V izogib izigravanja navedenih določil so predvidene civilno pravne sankcije, in sicer ničnost pravnega posla o oddaji nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca ter dolžnost vrniti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist na podlagi oddaje v podnajem.

#### **K 67. členu (postopek oddaje v občasno uporabo)**

Vsebina predlaganega člena ureja oddajo nepremičnega premoženja v občasno uporabo, po posameznih urah ali dnevih. Gre predvsem za primere oddaje, ko upravljavec oziroma uporabnik premoženja ne potrebuje 24 ur na dan, 7 dni v tednu, (npr. telovadnica v popoldanskem času, čez vikende, itd.). Gre za primere, ko se najemno pogodbeno razmerje, kot ga poznamo sicer, ne vzpostavi.

Predlog določa tudi, da upravljavec na strani države in organ za izvrševanje proračuna na strani samoupravne lokalne skupnosti, s pravilnikom sprejmeta cenike, torej odmene za oddaje premoženja v začasno uporabo. S cenikom, ki se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravjavca, se mora določiti uporabnina vsaj v takšni višini, da se z njo pokrijejo obratovalni stroški in stroški manjših vzdrževalnih del, in sicer izkustveno ali s cenitvijo.

Ker gre za občasno oddajo nepremičnega premoženja v uporabo, kjer klasično najemno pogodbeno razmerje ne nastane in je časovno kratke narave, objava namere na spletni

strani upravljavca ni obvezna.

#### **K 68. členu (brezplačna uporaba)**

Na podlagi izkušenj in potreb prakse se ohranja institut brezplačne uporabe nepremičnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti. V kolikor upravljavec ali uporabnik začasno ne potrebuje premoženja, ga je mogoče oddati v brezplačno uporabo taksativno naštetim osebam.

Pod pojmom nevladne organizacije, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu so zajete nevladne organizacije, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu z odločbo pristojnega ministrstva, kot tudi tiste nevladne organizacije, katerim je s posebnim zakonom ali na podlagi posebnega zakona priznan status delovanja v javnem interesu (npr. Zakon o Rdečem križu Republike Slovenije, Zakon o gasilstvu).

Država oziroma samoupravna lokalna skupnost poslovne prostore odda v brezplačno uporabo mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in ki imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izpolnitev obveznosti, ki jih imajo države članice do mednarodne organizacije. Zakon predvideva tudi primere, v katerih so pravno poslovni uporabniki premoženja na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi dolžni državi ali samoupravni lokalni skupnosti za uporabo nepremičnega povrniti neupravičeno prejeta korist v višini določene najemnine za tovrstno uporabo, ter obveznost določitve njene višine.

Z uporabo premoženja se bo zagotavljalo izvajanje dejavnosti, za katero je pravna oseba, ki ji je premoženje dano v brezplačno uporabo (pravno poslovni uporabnik) ustanovljena. Zakon tudi določa, da bo pravno poslovni uporabnik, ki dobi premoženje v brezplačno uporabo, kril najmanj obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanja in druge stroške, za katere se stranke dogovorijo v pogodbi.

Novost je, da se upravljavec odloči, ali bo premoženje oddal na podlagi neposredne pogodbe ali z javnim zbiranjem ponudb. Slednje je primerno uporabiti predvsem v primerih, kadar prostorov za vse subjekte, ki za določen namen želijo pridobiti nepremičnine v brezplačno uporabo, ni dovolj. V takih primerih bi bilo, ob odsotnosti cene kot kriterija za izbiro, smiselno izvesti javno zbiranje ponudb za izvedbo določenih programov (kultura, šport) in izbor ponudnikov izvesti na podlagi ocene kriterijev, ki jih predhodno določi objava javnega zbiranja ponudb.

V brezplačno uporabo dano premoženje, je prepovedano oddajati v najem, v kolikor do leta tega pride, je pravno poslovni uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi dolžan upravljavcu ali uporabniku povrniti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist. Navedeno namreč izhaja iz dejstva, da se premoženje oddaja v brezplačno uporabo za opravljanje nalog in sicer v obsegu, ki je za to nujno potreben, zato oddaje v najem ali brezplačno uporabo niso dopustne. Upravljavec mora, v primeru, da brezplačni uporabnik premoženja v takem obsegu ne potrebuje, nepremično premoženje po ustreznem postopku sam oddati najem ali v brezplačno uporabo in ob tem preveriti izpolnjevanje zakonskih pogojev.

#### **K 69. členu (čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)**

Predmetni člen določa čas oddaje nepremičnega premoženja v brezplačno uporabo, ki je specifičen glede na namen oddaje. V petem odstavku tega člena pa so naštetih odpovedni razlogi, na podlagi katerih lahko upravljavec pravno poslovnemu uporabniku pred potekom pogodbenega razmerja odpove sklenjeno pogodbo o brezplačni uporabi.

#### **K 70. členu (obremenjevanje s stvarnimi pravicami)**

Tudi v tem členu, ki govori o obremenjevanju nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zakon v prvem odstavku jasno določa odplačnost in zasleduje splošno načelo odplačnosti pri ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

V drugem in tretjem odstavku sta določeni izjemi od načela odplačnosti. V drugem odstavku se ohranja dikcija iz obstoječega predpisa. Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravne lokalne skupnosti in obratno, je

brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen gradnje ali vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture. Določba je razbremenitev finančnih obveznosti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjena tudi uravnoteženju javnih financ.

Brezplačno je možno služnost ali stavbno pravico ustanoviti, v kolikor gre v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca, ki je v 100 – odstotni posredni ali neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu in sicer izključno za gradnjo javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter objektov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in je tak namen nedoumno določen s prostorskimi akti, na podlagi katerih je možno te nepremičnine specificirati. Vsebina tretjega odstavka je sedaj glede javnega interesa bolj opredeljena in je javni interes natančno določen. Opredelitev javnega interesa se navezuje na javni interes, ki ga je potrebno izkazati v postopkih razlastitve ter sistemsko sledi poenotenju ureditve, ki jo določajo drugi novejši zakoni (npr. Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti RS). Javni interes ugotovi tisti, ki je odgovoren za posamezen pravni posel, torej tisti katerega nepremičnina se obremenjuje

Brezplačne stavbne pravice imetnik ne sme odtujiti oziroma obremeniti z zastavno pravico – hipoteko. V praksi bi lahko namreč prišlo do tega, da imetnik stavbne pravice pred iztekom stavbne pravice le-to zastavi, ta pa s prenehanjem stavbne pravice postane last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. S tem bi država oziroma samoupravna lokalna skupnost, postali tudi zavezanki za izpolnitev dolga prejšnjega imetnika stavbne pravice, kar želimo z navedenim določilom preprečiti.

#### **K 71. členu (služnost)**

Na podlagi izkušenj in potreb prakse zakon določa, da je metoda po kateri se odloči in sklene pravni posel za ustanovitev služnosti, neposredna pogodba. Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe ni potrebna, saj gre v praksi pogosto za ustanavljanje služnosti, kjer ni več morebitnih upravičencev (gre za ustanovitev v korist konkretne osebe ali konkretne nepremičnine kot gospodujočega zemljišča).

Lastninska pravica je temeljna in najširša oblastna pravica na stvari, omejitev njene uporabe pa lahko določa samo zakon. Drugi odstavek predmetnega člena zato določa, da naj se lastninsko pravico obremenjuje in omejuje v čim manjšem obsegu, toliko kot je to potrebno za dosego namena ustanovitve služnosti.

#### **K 72. členu (stavbna pravica)**

Ustanovitev stavbne pravice za obdobje ustanovitve pomeni hud poseg v lastninsko pravico, ob zaključku pa je lastnik nepremičnine kot ustanovitelj stavbne pravice imetniku stavbne pravice dolžan plačati tudi nadomestilo, zato je upravljavec pred sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice dolžan pripraviti ustrezen načrt. Vsebina načrta je natančno določena. Pri ustanovitvi stavbne pravice gre za izredno obsežen poseg v lastninsko pravico, ki praviloma traja razmeroma dolgo. Obstoje stavbne pravice na nepremičnini pomeni za lastnika dolgotrajno nezmožnost uporabe obremenjene nepremičnine, zaradi česar je treba skrbno presoditi in utemeljiti vse v členu določene dejavnike: razloge za ustanovitev stavbne pravice in prednosti ustanovitve stavbne pravice pred prodajo, uporabnost stavbe oziroma zemljišča po prenehanju stavbne pravice, ekonomsko utemeljenost ter način zagotovitve finančnih sredstev ob izteku obdobja za katerega se stavbna pravica ustanavlja.

Novost, ki jo zakon vnaša, je obvezna pridobitev soglasja ministrstva, pristojnega za finance, k načrtu ustanovitve stavbne pravice, ki ga mora le- to podati v roku 30 dni od vsebinsko popolnega prejema načrta ustanovitve stavbne pravice. V vsakem posameznem primeru ustanovitve stavbne pravice gre namreč za obremenjevanje javnih financ, zato se na tak način uvaja nadzor nad porabo javnih sredstev.

#### **K 73. členu (nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice)**

Višina nadomestila, ki ga mora država oziroma samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine plačati po preteku stavbne pravice, znaša največ polovico povečanja tržne

vednosti nepremičnine, ki predstavlja specialno določbo glede na ureditev v Stvarnopravnem zakoniku. Namen določbe pa je zagotoviti čim manjšo porabo javnih sredstev.

Tudi v primerih brezplačne ustanovitve stavbne pravice je predlagana ureditev lex specialis glede na določbe Stvarnopravnega zakonika, in sicer določa, da po preteku stavbne pravice, ki je v korist imetnika ustanovljena brezplačno, lastnik zemljišča (država ali samoupravna lokalna skupnost) imetniku ni dolžan izplačati nadomestila. Določilo o neplačilu nadomestila ob prenehanje je obvezna sestavina pogodbe o brezplačni ustanovitvi stavbne pravice, sicer je pogodba nična.

#### **K 74. členu (izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)**

S tem členom se sledi že dosednji ureditvi in praksi, da se zemljiškoknjižno dovolilo izda po plačilu celotnega nadomestila, saj je s tem izpolnjena glavna obveznost na strani pridobitelja. V nadaljevanju pa je v skladu z osnovnim principom smiselno oblikovana diktija pri periodičnem odplačevanju nadomestila. Pri periodičnem odplačevanju nadomestila se zemljiškoknjižno dovolilo izda, ko je plačan prvi obrok nadomestila, ki znaša vsaj 20 odstotkov celotnega nadomestila. V primeru časovno neomejenih pravic se 20 odstotkov celotnega nadomestila obračuna po znesku za 30 let.

#### **K 75. členu (ustanavljanje stavbne pravice in služnosti v korist države ali samoupravnih lokalnih skupnosti)**

V zakon se vnaša dosedanja ureditev iz podzakonskega predpisa, vsebina pa v praksi ne povzroča težav. Smiselno se prilagodi vsebina drugega odstavka 72. člena (zahteva po izdelavi načrta ustanovitve stavbne pravice), kadar kot imetnika stavbne pravice ali služnostna upravičenca nastopata država ali samoupravna lokalna skupnost. Obveznosti pridobitve predhodnega soglasja ministrstva, pristojnega za finance, v navedenem primeru ni.

#### **K 76. členu (ustanavljanje hipotek na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Zakon je že v načelo gospodarnosti vnesel določilo, ki v večji meri upošteva zakonske naloge samoupravnih lokalnih skupnosti po predpisih o lokalni samoupravi. S premoženjem samoupravne lokalne skupnosti upravljajo tako, da zagotavljajo izvajanje svojih izvornih nalog. Upoštevajoč to temeljno predpostavko, da imajo samoupravne lokalne skupnosti lahko v lasti tudi odvečno premoženje, zakon sedaj omogoča tudi obremenitev nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti z ustanovitvijo hipoteke, vendar le v primerih, pod pogoji in na način, ki jih določa zakon, ki ureja javne finance. Slednji namreč določa postopke in pogoje zadolževanja, kjer se dolg zavaruje s hipoteko, ki je akcesorna pravica.

#### **K 77. členu (splošno)**

Določbe poglavja o postopkih ravnanja z nepremičnim premoženjem se smiselno uporabljajo tudi za postopke ravnanja s premičnim premoženjem, če niso posamezne vsebine v obravnavanem podpoglavju urejene drugače.

#### **K 78. členu (neposredna pogodba)**

Predlog člena natančno določa pogoje za uporabo metode neposredne pogodbe pri sklepanju razpolagalnih pravnih poslov v zvezi s premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Gre za prodajo premičnin, katerih vrednost je nižja od 4.000 eurov, premičnin, ki so že amortizirane, izločene iz uporabe in bi bila uporaba druge metode pri razpolaganju negospodarna ali v primerih nastanka zavarovanega škodnega dogodka in s tem povezanim razpolaganjem s premičnino.

Kot zadnja izmed izjem je navedena rabljena vojaška oprema. Možnost odprodaje iz operativne uporabe izločene vojaške opreme in oborožitve je predvidena že z Zakonom o službi v Slovenski vojski (Uradni list RS, št. 68/07 in 58/2008-ZSPJS-I). Rabljene vojaške opreme in oborožitve, ki je posebej namenjena izvajanju vojaških nalog, ni mogoče

prodajati na trgu, temveč je za to treba izvesti ustrezne varnostne ukrepe. Glede na specifičnost je opremo mogoče odprodati le v drugo državo, kjer kot kupec nastopa država oziroma uradna vojaška organizacija. Pred prodajo pa je treba od proizvajalca pridobiti ustrezna dovoljenja za prenos take opreme, saj je že pred nabavo blaga treba pridobiti certifikat o končnem uporabniku. Zaradi navedenih razlogov je mogoče s tovrstnim premoženjem razpolagati le po metodi neposredne pogodbe. Prav zaradi specifičnosti predmetnega premoženja pa je treba pred sklenitvijo pravnega posla pridobiti tudi soglasje vlade.

#### **K 79. členu (izjeme od načela odplačnosti)**

Predlagani člen določa izjeme od načela odplačnosti, in sicer primere, v katerih se premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti lahko z metodo neposredne pogodbe brezplačno prenese na osebo javnega prava oziroma na drugo pravno ali fizično osebo. Navedeni člen predstavlja specialno ureditev, zato je smiselna uporaba 56. člena izključena.

#### **K 80. členu (oddaja v najem in odpovedni rok)**

Tudi pri oddaji premoženja v najem, je potrebno smiselno uporabljati določbe o ravnanju z nepremičnim premoženjem, pri čemer upravljavec lahko izbere metodo neposredne pogodbe, če je letni prihodek od oddaje v najem premoženja nižji od 2.500 eurov. Premično premoženje se v najem odda z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od treh mesecev.

#### **K 81. členu (ureditev v podzakonskem aktu)**

Natančnejše pogoje in postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, bo predpisala Vlada Republike Slovenije s podzakonskim aktom.

#### **K 82. členu (najemanje stvarnega premoženja)**

Navedeni člen napotuje na smiselno uporabo 43. člena tega zakona o pridobivanju nepremičnega premoženja, zato je tudi obrazložitev smiselno enaka.

Z določbo zakona, da se za delovanje organov državne uprave lahko najemajo le stavbe, ki izpolnjujejo minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti, kot to določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v javnem sektorju, se v pravni red Republike Slovenije delno prenaša 6. člen in točka f) priloge III Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1), preostali del prenosa pa predstavlja Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16).

Tudi pri najemanju nepremičnega premoženja za potrebe samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je samoupravna lokalna skupnost gre za sklicevanje na 44. člen tega zakona, ki ureja namen, obseg in kvaliteto pridobivanja stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti, zato je tudi obrazložitev smiselno enaka.

#### **K 83. členu (nasprotje postopkovnih pravil)**

Ureditev ostaja v tem delu, glede na dosedanje, nespremenjena. Zakon velja tako za državo kot tudi za samoupravne lokalne skupnosti, zato je nujna kolizijska določba, po kateri se pri sklepanju pravnih poslov med državo in samoupravno lokalno skupnostjo oziroma med dvema samoupravnima lokalnima skupnostima uporabljajo pravila, ki urejajo postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem ali oddajanja tega premoženja v najem. Edina izjema je predvidena pri roku plačila, pri katerem se uporabi tista določba predpisa o izvrševanju proračuna, ki se nanaša na pridobivanje nepremičnin.

#### **K 84. členu (splošno)**

Navedeni člen opredeljuje zakonski namen vzpostavitve in vodenja evidenc, ki se vodijo z

namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

**K 85. členu (evidenca nepremičnega premoženja v lasti oziroma v uporabi države)**

Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti države, razen nepremičnin v lasti države in upravljanju Slovenske obveščevalno varnostne agencij, kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč in zemljišč v lasti države, na katerih se nahajajo avtoceste ter je na njih v korist Družbe za avtoceste Republike Slovenije z zakonom ustanovljena stavbna pravica. Gre za nadgradnjo obstoječe Centralne evidenc nepremičnin, ki je evidenca nepremičnin v lasti Republike Slovenije ter v upravljanju bodisi posrednih bodisi neposrednih proračunskih uporabnikov. Vzpostavi in vodi tudi evidenco nepremičnin v lasti tretjih oseb, ki jih najemajo ali na podlagi drugega pravnega naslova uporabljajo državni organi.

V okviru navedenih evidenc se vodi evidenca stroškov, povezanih z nepremičnim premoženjem v lasti države ali v lasti tretjih oseb in v uporabi organov državne uprave.

Upravljalci nepremičnega premoženja v lasti države ali pristojna ministrstva za posamezno področje so odgovorni za ažurnost in pravilnost vpisa v evidenco, spremembe in izbris podatkov o nepremičninah v navedenih evidencah. Vpise so dolžni izvršiti v roku 15 dni po sklenitvi pravnega posla ali drugega dogodka, ki predstavlja podlago za vpis v evidenco.

**K 86. členu (vsebina evidenc nepremičnega premoženja v lasti države oziroma v uporabi države)**

Evidenca se prav z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem lahko povezujejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot in katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin. Povezovalni znak za vse evidenc je identifikacijska oznaka nepremičnine.

Določba zakona natančno določa, kateri podatki se za parcelo lahko prevzamejo iz zemljiškega katastra, iz registra nepremičnin, iz zemljiške knjige. Prav tako navedeni člen natančno določa kateri podatki, ki se nanašajo na stavbo z delom stavbe, se bodisi za stavbo bodisi za njen del lahko prevzamejo iz katastra stavb oziroma registra nepremičnin, iz evidenc trga nepremičnin (ETN) in kateri iz zemljiške knjige.

V evidenco nepremičnin v lasti države se bo lahko prevzelo tudi natančno določene podatke iz katastra gospodarske javne infrastrukture.

V okviru evidenc je predvidena tudi povezava z evidenco o kmetijskih zemljiščih v lasti države, ki jo vodi Sklad kmetijskih zemljišč Republike Slovenije, in sicer na način, ki evidenci nepremičnin posreduje podatek o tem, ali je določena nepremičnina v lasti države že vpisana v evidenci kmetijskih zemljišč, ki jo vodi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

**K 87. členu (evidenca nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Tudi samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidenc nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, z namenom, kot je določen v 84. členu. Evidenca se lahko povezujejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot in katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin. Povezovalni znak za vse evidenc je identifikacijska oznaka nepremičnine. Predpisana je minimalna obvezna vsebina evidenc.

**K 88. členu (evidenca premičnega premoženja v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti)**

Evidenca premičnega premoženja se enako kot doslej vodi v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premičnega premoženja.

#### **K 89. členu (enotni spletni portal stvarnega premoženja)**

Zakon vnaša novo poglavje, ki ureja Enotni spletni portal stvarnega premoženja. Z določbo je ustvarjena podlaga za vzpostavitev spletne aplikacije za ravnanje s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, druge državne organe ter druge upravljavce stvarnega premoženja države. Za vzpostavitev in vodenje portala je pristojno ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem države. Z vzpostavitvijo enotnega spletnega portala bo na enem mestu omogočeno pregledno objavjanje javnih dražb, javnih zbiranj ponudb in namer o sklenitvi neposrednih pogodb, v skladu z zakonom ter drugih predpisov, aktov oziroma obvestil, pomembnih za ravnanje s stvarnim premoženjem države. V okviru enotnega spletnega portala se bodo v bodoče izvajali postopki elektronske javne dražbe, elektronskega javnega zbiranja ponudb. Vodili se bosta tudi zbirka elektronskih javnih dražb in zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb.

Natančno so določene aplikacije in zbirke, ki se bodo z enotnim spletnim portalom povezovale, vse navedeno pa je usklajeno tudi s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov. Enotni spletni portal se bo povezoval z evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, in sicer za prevzem podatkov, ki se nanašajo na nepremičnine. S povezavo s centralnim registrom prebivalstva za prevzem podatkov, se bo preverjalo pravilnost vnesenih podatkov o udeležencu javne prodaje, s povezavo z poslovnim registrom Slovenije bo omogočen avtomatski prevzem podatkov o pravi osebi kot udeleženki v postopkih javnih prodaj. Kadar se iz uradnih evidenc preverja zgolj pravilnost vnesenih podatkov, podatke prostovoljno sama vnese oseba, na katero se podatki nanašajo.

#### **K 90. členu (vsebina zbirk enotnega spletnega portala stvarnega premoženja)**

Vsebina člena našteva in določa vsebino posameznih zbirk podatkov enotnega spletnega portala, to sta zbirka elektronskih javnih dražb in zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb. Vsebina oz. podatki, ki jih bo posamezna zbirka vsebovala so natančno določeni, vsa vsebina pa je usklajena s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Podatke za stike se pridobiva na podlagi pisne privolitve posameznika. Predpisano je tudi obdobje hrambe podatkov, glede na predmet pravnega posla, sklenjenega na javnih prodajah upoštevajoč zahtevo, da se podatki po poteku relevantnega časovnega obdobja, ko niso več potrebni, prenehajo hraniti in se brišejo iz naštetih zbirk.

#### **K 91. členu (Zakon o lokalni samoupravi)**

Z namenom odprave nejasne ureditve, se z zakonom opravi tudi nujna sprememba Zakona o lokalni samoupravi.

#### **K 92. členu (prehodno obdobje)**

Gre za ureditev prehodnega obdobja glede priprave načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti države oziroma glede priprave letnih načrtov za premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti ter zaključkov postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem.

#### **K 93. členu (prehodno obdobje za stavbe za delovanje organov državne uprave)**

Ker bi bilo neupravičeno odstopanje od pogajanj ali sklenitve oziroma realizacije pravnega posla pridobivanja stavbe z nakupom ali novega najemanja stavbe, lahko negospodarno ali celo škodljivo, se za stavbe za delovanje organov državne uprave, za pridobitev katerih je ob uveljavitvi te uredbe pravni posel že sklenjen, lastninska pravica pa še ni prešla na pridobitelja, ali za pridobitev ali najem katerih pogajanja oziroma postopek za sklenitev pravnega posla ob uveljavitvi te uredbe že teče, pridobijo ali najamejo v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14), npr. leasing pogodbe.

#### **K 94. členu (prehodno obdobje za stavbe za delovanje organov državne uprave)**

Ker se je v praksi pokazalo, da imajo nekatere samoupravne lokalne skupnosti svoje veljavne predpise in akte (statute, odloke, akte o ustanovitvi) neusklajene s trenutno veljavno zakonodajo, vsebina predlaganega člena nalaga samoupravnim lokalnim skupnostim

obveznost, da svoje predpise in akte ustrezno uskladijo z vsebino tega zakona.

**K 95. členu (podzakonski predpis)**

Predlog navedenega člena določa roke za sprejem posameznih podzakonskih predpisov, ki jih predvideva zakon.

**K 96. členu (prehodno obdobje za uskladitev podzakonskega predpisa, ki ureja način vpisa upravljavcev nepremičnin)**

Predlog navedenega člena določa rok za sprejem oziroma uskladitev Uredbe o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13) z vsebino tega zakona.

**K 97. členu (prenehanje veljave zakona in uredbe)**

Omenjen člen predvideva prenehanje veljavnosti sedaj veljavnega zakona in na njegovi podlagi sprejete uredbe z dnem uveljavitve predloga tega zakona.

**K 98. členu (začetek veljavnosti)**

Gre za končno določbo, ki določa, da zakon stopi v veljavo in ste začne uporabljati 15 dni po objavi.



#### **IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO**

(prepis določb veljavnega zakona, ki se s predlogom spreminjajo) /

#### **V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU**

(razlogi in posledice, zaradi katerih se predlaga nujni ali skrajšani postopek, razen za predlog zakona o ratifikaciji mednarodne pogodbe, ki se v skladu s 169. členom Poslovnika državnega zbora obravnava po nujnem postopku) /

#### **VI. PRILOGE**

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - osnutek

## **PREDLOG**

Na podlagi ... odstavka ... člena Zakona o ... (Uradni list RS, št. ... ) izdaja Vlada Republike Slovenije

OSNUTEK!

## **UREDBA**

### **o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (USPDSLS-2)**

#### **I. SPLOŠNA DOLOČBA**

##### **1. člen (vsebina)**

(1) S to uredbo se natančneje določajo postopek in vsebina napovedi o sklenitvi pravnega posla, postopek in vsebina obvestila o realizaciji pravnega posla za stvarno premoženje v lasti države ter pogoji in postopki ravnanja s stvarnim premoženjem države.

(2) S to uredbo se natančneje določajo postopki sprejemanja in vsebina načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti ter pogoji in postopki ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

#### **II. NAČRTI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI**

##### **1. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem**

##### **2. člen (vsebina načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem)**

(1) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem je sestavljen iz:

- načrta pridobivanja nepremičnega premoženja;
- načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

(2) Poleg načrta ravnanja s stvarnim premoženjem svet samoupravne lokalne skupnosti s sklepom glede na vrsto ravnanja s stvarnim premoženjem določi odstotek vrednosti pravnih poslov, ki jih lahko upravljavec v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, sklene ne glede na njihovo vključenost v veljavni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.

##### **3. člen (vsebina načrta pridobivanja nepremičnega premoženja)**

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja obsega podatke o:

- vrsti nepremičnine, ki je lahko zemljišče, stavba, del stavbe ali zemljišče s stavbo;

- samoupravni lokalni skupnosti v kateri upravljaavec načrtuje nakup;
- okvirni velikosti izraženi v m<sup>2</sup> in
- planiranih sredstvih v proračunu izraženih v tisočih za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja.

#### **4. člen** **(vsebina načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem)**

(1) V načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem so vključena zemljišča, stavbe, deli stavb in zemljišča s stavbo.

(2) Načrt razpolaganja z zemljišči obsega podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti v kateri nepremičnina leži;
- katastrski občini in šifri katastrske občine;
- parcelni številki zemljišča;
- kvadraturi zemljišča izraženi v m<sup>2</sup> in
- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije ali orientacijski vrednosti določeni v skladu s tretjim odstavkom 19. člena te uredbe, v primeru da posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

(3) Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb obsega podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti v kateri stavba oziroma del stavbe leži;
- točnem naslovu stavbe oziroma dela stavbe;
- identifikacijski oznaki, ki obsega številko stavbe, številko dela stavbe in šifro katastrske občine;
- kvadraturi stavbe oziroma dela stavbe izraženi v m<sup>2</sup> ter
- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije oziroma orientacijski vrednosti določeni v skladu s tretjim odstavkom 19. člena te uredbe, v primeru da posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

(4) Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo obsega podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti, v kateri leži zemljišče s stavbo;
- katastrski občini in šifri katastrske občine, v kateri leži zemljišče s stavbo;
- parcelni številki;
- velikosti parcele;
- točnem naslovu stavbe;
- identifikacijski oznaki, ki obsega šifro katastrske občine, številko stavbe in dela stavbe;
- velikosti dela stavbe, izraženi v m<sup>2</sup>, ter
- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, ali orientacijski vrednosti, določeni v skladu s tretjim odstavkom 19. člena te uredbe, če posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

## **2. Načrt ravnanja s premičnim premoženjem**

#### **5. člen** **(vsebina načrta ravnanja s premičnim premoženjem)**

(1) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem je sestavljen iz:

- načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 eurov in
- načrta razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov.

(2) Načrt pridobivanja premičnega premoženja obsega podatke o:

- vrsti premičnega premoženja pri čemer se ta razvrsti na motorna vozila, informacijsko komunikacijsko strojno opremo in drugo premično premoženje;
- količini premičnega premoženja izraženi v številu posameznih premičnin ter
- planirani sredstvih v proračunu, izraženih v tisočih za leto na katero se nanaša načrt pridobivanja.

(3) Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem obsega podatke o:

- vrsti premičnega premoženja pri čemer se ta razvrsti na motorna vozila, informacijsko komunikacijsko strojno opremo in drugo premično premoženje;
- količini premičnega premoženja izraženi v številu posameznih premičnin ter
- orientacijski vrednosti, izraženi v tisočih določeni v skladu s tretjim odstavkom 19. člena te uredbe.

### **III. NAČRTOVANJA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE**

#### **Postopek posredovanja napovedi o sklenitvi pravnega posla in o realizaciji**

##### **6. člen**

##### **(posredovanje napovedi o sklenitvi pravnega posla)**

(1) Ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem se posredujejo napovedi o sklenitvi pravnega posla.

(2) Ministrstva posredujejo napoved o sklenitvi pravnega posla tudi za organe v svoji sestavi ter za javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade s svojega delovnega področja.

(3) Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije posreduje napoved o sklenitvi pravnega posla za vladne službe, odgovorne generalnemu sekretarju Vlade Republike Slovenije.

(4) Druge vladne službe posredujejo napoved o sklenitvi pravnega posla neposredno ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, ministrstvo, pristojno za pravosodje posreduje napoved o sklenitvi pravnega posla tudi za pravosodne organe.

##### **7. člen**

##### **(objava spremljanja porabe skupne vrednosti)**

Načrtovano porabo skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem na podlagi obrazcev za posamezno vrsto premoženja evidentira ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, tako, da na podlagi napovedi upravljavca v roku ..... objavi seznam nepremičnin ali premičnin z načrtovano porabo skupnih vrednosti na svoji spletni strani in na enotnem spletnem portalu.

##### **8. člen**

##### **(obveščanje o realizaciji)**

Obvestilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja iz prejšnjega člena posredujejo organi in vladne službe po postopku določenemu v 6. členu tega zakona ter v rokih, določenih z zakonom.

## **IV. RAVNANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM**

### **1. Javna dražba**

#### **9. člen (objava)**

Objava javne dražbe mora vsebovati:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
- opis predmeta prodaje;
- izklicna cena in najnižji znesek njenega višanja;
- način in rok plačila kupnine;
- navedba, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- kraj in čas javne dražbe;
- višina varščine, ki jo je treba položiti najmanj 3 dni pred začetkom javne dražbe in ki ne sme biti manjša od 10 odstotkov izklicne cene;
- številka transakcijskega računa, na katerega je treba vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspešni, in navedba roka, v katerem bo vrnjena;
- navedba morebitnega obstoja predkupne pravice;
- informacija o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- navedba, da lahko upravljavec oziroma organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pooblaščenca oseba s soglasjem predstojnika postopek ustavita do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije, in
- morebitni drugi pogoji.

#### **10. člen (postopek)**

(1) Na dražbo lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki:

- izpolnjujejo pogoje določene v objavi javne dražbe ter so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino in
- ob pristopu na dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je možno dražitelja identificirati.

(2) Če na dražbo pristopi pooblaščenec oz. zastopnik pravne osebe, mora le-ta biti v register AJPES vpisan kot zakoniti zastopnik. V nasprotnem primeru mora oseba, ki se udeležuje javne dražbe komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pooblastilo za zastopanje pravne osebe na javni dražbi. Pooblastilo mora podpisati zakoniti zastopnik pravne osebe.

(3) V kolikor se v imenu vplačnika varščine udeleži in draži tretja oseba, mora le-ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti ustrezno pooblastilo.

(4) Izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma vsaka nadaljnja cena se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija,

ki vodi javno dražbo ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe.

(5) Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

(6) Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno oziroma enako ceno, v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti ponudnik, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

(7) Če izklicna vrednost ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

(8) Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa kljub udeležbi na dražbi ne bodo pripravljene kupiti stvarnega premoženja niti po izklicni ceni oziroma ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži.

(9) V kolikor najuspešnejši dražitelj ne sklene pogodbe oziroma ne plača kupnine, se varščina zadrži.

## **11. člen** **(zapisnik o javni dražbi)**

(1) O javni dražbi se sestavi zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, na katerem je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije;
- predmetu dražbe;
- izklicni ceni;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih in priimkih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenecv,
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi, in
- najvišji izklicni ceni in imenu oziroma firmi kupca ter o ugotovitvah, da je bil kupec pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitvah, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

(2) Zapisnik podpišejo člani komisije.

## **2. Javno zbiranje ponudb**

### **12. člen** **(objava)**

Objava javnega zbiranja ponudb mora vsebovati:

- ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter ime in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javnega zbiranja ponudb;
- opis predmeta prodaje;
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini, katere višino določi upravljavec v objavi;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani kupci pridobivali podrobnejše informacije o predmetu prodaje zaradi oblikovanja ponudbe za nakup;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo, oziroma sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja;
- morebitne omejitve upravljavca v zvezi s postopkom prodaje;

- način in rok plačila kupnine;
- navedbo, da je plačilo kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- rok za oddajo ponudbe;
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;
- navedbo, ali je odpiranje ponudb javno ali ne;
- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
- navedbo, da lahko vlada in organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije;
- navedba morebitnega obstoja predkupne pravice;
- osebe za stike prodajalca in
- morebitne druge pogoje.

### **13. člen (postopek)**

(1) Odpiranje ponudb je javno. Naročnik sme zaradi varovanja tajnih podatkov določiti, da postopek odpiranja ponudb ni javen.

(2) Pred obravnavo prispelih ponudb komisija, preveri, ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

(3) Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba), ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, komisija oziroma oseba, ki je pooblaščen za izvedbo postopka, izloči in o tem obvesti ponudnika.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

(5) Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija:

- pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali
- opravi z najugodnejšimi ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

(6) Postopki iz prejšnjega odstavka morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe, drugače javno zbiranje ponudb ni uspešno.

(7) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena vrednost stvarnega premoženja ali v postopkih iz četrtega odstavka tega člena ni bila dosežena vsaj cena, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

### **14. člen (zapisnik o javnem zbiranju ponudb)**

(1) Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi obvestila o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se sestavi zapisnik. Zapisnik podpišejo člani komisije ali oseba, ki jo za izvedbo postopka javnega zbiranja ponudb pooblasti predstojnik upravljavca.

(2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb;

- imenih in priimkih članov komisije oziroma osebi, pooblaščenici za vodenje postopka;
- predmetu javnega zbiranja ponudb;
- imenih ponudnikov in ponujenih cenah;
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
- ugotovitvah o tem, ali ponudniki izpolnjujejo pogoje iz zadnje alineje 35. člena te uredbe;
- morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena;
- najvišji ponujeni ceni in imenu oziroma firmi najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da ocenjena vrednost oziroma ob izvedbi postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena cena, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.

(3) O neuspelem javnem zbiranju ponudb upravljavec obvesti ponudnike v osmih dneh od odpiranja prispelih ponudb oziroma od izvedbe postopkov iz četrtega odstavka prejšnjega člena.

### **3. Neposredna pogodba**

#### **15. člen (neposredna pogodba)**

Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe mora vsebovati:

- opis predmeta prodaje;
- ceno;
- rok za oddajo ponudbe/ izjave o interesu;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani kupci pridobivali podrobnejše informacije o predmetu prodaje zaradi oblikovanja ponudbe za nakup;
- način in rok plačila;
- navedba, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- morebitne omejitve upravjavca v zvezi s postopkom prodaje;
- navedba morebitnega obstoja predkupne pravice;
- obvestilo, da bo upravljavec v primeru, da bo zainteresiranih oseb več, z zainteresiranimi osebami opravil pogajanja o ceni oziroma o drugih pogojih pravnega posla;
- osebe za stike prodajalca in
- morebitne druge pogoje.

### **V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **16. člen (veljavnost sklenjenih pogodb)**

#### **17. člen (prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve te uredbe preneha veljati Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), se pa v skladu s 84.členom zakona ohrani v uporabi Uredba o stvarnem premoženju države in



samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14), ki v tem delu ostane v uporabi .

**18. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

Ta uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Priloga: Obrazec št. 1 do Obrazec št. 8



Obrazec št. 2: Načrt razpolaganja z zemljišči

Upravitelj: \_\_\_\_\_

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	SAMOUPRAVNA LOKALNA SKUPNOST	KATASTRSKA OBČINA IN ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE	PARCELNA ŠTEVILKA	POVRŠINA V M <sup>2</sup>	OCENJENA, POSPLOŠENA TRŽNA OZ. ORIENTACIJSKA VREDNOST NEPREMIČNINE
				SKUPAJ:	

Obrazec št. 2a: Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb

Upravljavec: \_\_\_\_\_

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	SAMOUPRAVNA LOKALNA SKUPNOST	NASLOV	ID OZNAKA	POVRŠINA V M <sup>2</sup>	OCENJENA, POSPLOŠENA TRŽNA OZ. ORIENTACIJSKA VREDNOST NEPREMIČNINE
				SKUPAJ:	

Obrazec št. 2b: Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo

Upravljavec: \_\_\_\_\_

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	SAMOUPRAVNA LOKALNA SKUPNOST	KATASTRSKA OBČINA IN ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE	PARCELNA ŠTEVILKA	POVRŠINA PARCELE V M2	NASLOV	ID OZNAKA DELA STAVBE	POVRŠINA DELA STAVBE V M2	OCENJENA, POSPLOŠENA TRŽNA OZ. ORIENTACIJSKA VREDNOST NEPREMIČNINE
							SKUPAJ:	





Obrazec št. 5: Napoved o sklenitvi pravnega posla za nepremično premoženje

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	UPRAVLJAVEC	SAMOUpravNA LOKALNA SKUPNOST	KATASTRSKA OBČINA IN ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE	PARCELNA ŠTEVILKA	POVRŠINA V M <sup>2</sup>	ID OZNAKA STAVBE IN DELA STAVBE	POVRŠINA STAVBE OZ. DELA STAVBE V M <sup>2</sup>	NASLOV STAVBE	OCENJENA, POSPLOŠENA TRŽNA OZIROMA ORIENTACIJSKA VREDNOST NEPREMIČNINE
SKUPAJ:									



Obrazec št. 6: Napoved o sklenitvi pravnega posla za premično premoženje

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	UPRAVLJAVEC	VRSTA PREMIČNEGA PREMOŽENJA	KOLIČINA	OCENJENA OZIROMA ORIENTACIJSKA VREDNOST PREMIČNINE
			SKUPAJ:	

Obrazec št. 7: Poročilo o realizaciji pravnih poslov za nepremično premoženje

ZAP. ŠTEVILKA	UPRAVLJAVEC	SAMOUPRAVNA LOKALNA SKUPNOST	KATASTRSKA OBČINA IN ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE	PARCELNA ŠTEVILKA	POVRŠINA V M <sup>2</sup>	ID OZNAKA STAVBE IN DELA STAVBE	POVRŠINA STAVBE OZ. DELA STAVBE V M <sup>2</sup>	NASLOV STAVBE	REALIZACIJA DAVNE	METODA RAZPOLAGANJA	VRSTA PRAVNEGA POSLA	POGODBENA VREDNOST
SKUPAJ:												

Obrazec št. 8: Poročilo o realizaciji pravnih poslov za premično premoženje

ZAPOREDN A ŠTEVILKA	UPRAVLJAVE C	VRSTA PREMIČ NEGA PREMOŽ ENJA	KOLIČIN A	REALIZA CIJA DA/NE	METODA RAZPOLAGANJ A	VRSTA PRAV NEGA POSILA	POGODBEN A VREDNOST
						SKUPAJ:	