



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

DIREKTORAT ZA STVARNO PREMOŽENJE

Sektor za sistemsko urejanje

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 84 91

F: 01 478 86 49

E: gp.mju@gov.si

www.mju.gov.si

Združenje občin Slovenije
E: info@zdruzenjeobcin.si

Številka: 007-1/2025-3130-67
Datum: 9. 9. 2025

Zadeva: Vprašanje v zvezi s pripravo javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnega premoženja – ODGOVOR

ZVEZA: vaš dopis št. 034-64/2025 z dne 3. 9. 2025

Spoštovani,

z dopisom dopis št. 034-64/2025 z dne 3. 9. 2025, ste na Ministrstvo za javno upravo, ki je pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem države, naslovili zaprosilo za stališče ali je dopustno oz. ustrezno pri prodaji nepremičnin v lasti občine, v okviru javnega zbiranja ponudb postaviti dodatni kriterij oz. pogoj, da imajo prednost pri izbiri kupca prebivalci občine.

Uvodoma vas seznanjamo, da je Ministrstvo za javno upravo pristojno zgolj za podajo splošnih neobvezujočih razlag zakonodaje iz lastne pristojnosti, zaradi česar se do zastavljenih vprašanj oziroma navedb v dopisu v nadaljevanju opredeljuje izključno z vidika Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/32-ZORR; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) in na njegovi podlagi izdane Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju: Uredba). Poudarjamo, da ministrstvo ni pristojno za podajo usmeritev upravljavcem) glede konkretnih postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem ali za presojo pravilnosti oziroma nepravilnosti ravnanj upravljavca stvarnega premoženja.

ZSPDSLS-1, kot splošen sistemski zakon, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in občin, in na njegovi podlagi sprejeta **Uredba** kot specialna predpisa glede na splošne civilnopravne predpise **normativno urejata ravnanje s stvarnim premoženjem kot izvajanje gospodarske funkcije države in občin**, akti, ki so izdani na njuni podlagi, pa predstavljajo **akte poslovanja**. V skladu z drugim odstavkom 2. člena ZSPDSLS-1 se njune določbe uporabljajo za vse stvarno premoženje v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če vsebine niso s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja drugače urejene ali če uporaba določb ZSPDSLS-1 ni z zakonom izrecno izključena. ZSPDSLS-1 v ureditvi, kot najsplošnejši predpis glede ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, kot temelje za razlago in razumevanje vseh vsebinskih določb samega zakona postavlja načela gospodarnosti (5. člen ZSPDSLS-1), odplačnosti (6. člen ZSPDSLS-1), **enakega obravnavanja** (7. člen ZSPDSLS-1), preglednosti (8. člen ZSPDSLS-1) in javnosti (9. člen ZSPDSLS-1).

Prav tako v okviru načela gospodarnosti v povezavi z načelom odplačnosti upravljavce stvarnega premoženja med drugim zavezuje, da z danimi stroški dosežejo čim boljši rezultat za državo oziroma samoupravno lokalno skupnost. Izhajajoč iz navedenega je kot kriterij za izbiro najustreznejše metode ravnanja s stvarnim premoženjem (javna dražba, javno zbiranje ponudb ali neposredna pogodba) določena v primeru prodaje višina pričakovane kupnine. Iz ureditve vseh metod ravnanja tako izhaja, da je edini merodajni kriterij oziroma merilo za izbor sopogodbnika najvišja kupnina. Omejevanje kroga zainteresiranih kupcev pri tržni prodaji nepremičnega premoženja občine preko posebnih pogojev, kot jih navajate v zaprosilu, že skladno z načelom enakega obravnavanja iz 7.člena ZSPDSLS-1, ki določa, da so udeleženci v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem so obravnavani enakopravno, po našem mnenju ni dopustno.

Prav tako izpostavljamo, da je z novejšo sodno prakso Vrhovnega sodišča Republike Slovenije zamejena možnost ravnanja (razpolaganja, oddajanja v najem, itd) po določilih ZSPDSLS-1 z določitvijo posebnih pogojev, ki jih je predvidela Uredba. Vrhovno sodišče je namreč v postopku presoje aktov poslovanja poudarilo, da pri aktih poslovanja ne gre za javnopravno odločanje, temveč za poslovanje, kar velja zgolj v primeru, da lastnik premoženja v navedenih zakonskih okvirih zasleduje zgolj običajne pravnoposlovne cilje (npr. ustvarjanje dohodka) in torej razpolaga s svojim premoženjem kot vsaka druga oseba ob ustrezni poslovni skrbnosti (VSRS Sklep I Up 62/2022). V nasprotnem primeru bi se skladno z odločbo sodišča v primeru postavljanja dodatnih javnopravnih kriterijev, ki s pravno naravo in ekonomskimi cilji teh poslov (prodaja) niso povezani, zastavilo vprašanje možnosti sodnega varstva zoper akte lastnika v upravnem sporu.

Lep pozdrav!

Pripravila:
Tatjana Hočevan Kerševan
Sekretarka

Maja Pogačar
generalna direktorica