



Številka: 007-643/2010/32
Ljubljana, 21. 7. 2010
EVA: 2010-3111-0033

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

gp.gs@gov.si

ZADEVA: Predlog Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – REDNI POSTOPEK

1. Predlog sklepov vlade

Vlada Republike Slovenije je na _____ redni seji dne _____ pod točko _____ obravnavala predlog Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin in sprejela naslednja

SKLEPA:

1. Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v predloženem besedilu in ga pošlje v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije.
2. Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru Republike Slovenije, da besedilo predloga Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti uvrsti na sejo in ga sprejme po rednem postopku.

mag. Helena KAMNAR
GENERALNI SEKRETAR

Priloga:

- Predlog Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti
- Osnutek Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

PREJEMNIKI:

- vsa ministrstva,
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo,
- Urad Vlade Republike Slovenije za komuniciranje.

2.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

Stane Cvelbar, generalni direktor, Ministrstvo za javno upravo,
Goran Šuler, sekretar, Ministrstvo za javno upravo,
Tatjana Hočevar Kerševan, podsekretarka, Ministrstvo za javno upravo
Eva Treven, višja svetovalka, Ministrstvo za javno upravo,
Ana Pirc Bricelj, višja svetovalka, Ministrstvo za javno upravo
Marija Petek, svetovalka, Ministrstvo za javno upravo.

2.b Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora RS:

Irma Pavlinič Krebs, ministrica za javno upravo,
Stane Cvelbar, generalni direktor, Ministrstvo za javno upravo,
Goran Šuler, sekretar, Ministrstvo za javno upravo.

3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu: DA

4.a Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oziroma skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo:

/

4.b Predlog za skrajšanje poslovniških rokov z obrazložitvijo razlogov:

/

5. Kratek povzetek gradiva

Predlog Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je po eni strani posledica uresničevanja novega koncepta centralizacije nepremičnega premoženja države ter ravnanja s tem premoženjem v okviru javnega nepremičninskega sklada, ki ga je Vlada Republike Slovenije potrdila s sklepom št. 47800-6/2010/21 z dne 25. 03. 2010, po drugi strani pa predstavlja novelo trenutno veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/09 in 55/09 – odl.US; v nadaljevanju: ZSPDPO).

Predlog Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je v postopek sprejema posredovan sočasno s predlogom Zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije, na podlagi katerega bo lahko država ustanovila Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: sklad). Slednjemu bo v last preneseno vse nepremično premoženje v lasti države, razen objektov, 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 ter ministrstvo, pristojno 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. Ustanovitev sklada bo deloma posegla v obstoječo ureditev, na drugi strani pa bo del nepremičnega premoženja Republike Slovenije tudi v bodoče ostalo v upravljanju posameznih neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Iz tega razloga je potrebno obstoječe predpise, t.j. ZSPDPO in Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US in 100/09) obdržati v veljavi, v njih pa definirati in urediti novosti, kot so zajete v predlogu.

6. Presoja posledic

a)	na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA / <u>NE</u>
b)	na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA / <u>NE</u>
c)	administrativne posledice	DA / <u>NE</u>
č)	na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA / <u>NE</u>
d)	na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike	DA / <u>NE</u>
e)	na socialno področje	DA / <u>NE</u>
f)	na dokumenta razvojnega načrtovanja: - na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja,	DA / <u>NE</u>

	<ul style="list-style-type: none"> - na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna - na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	
<p>7.b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR</p> <p>Izjavljam, da gradivo nima nikakršnih učinkov na področjih iz tretje alineje tretjega odstavka 8. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije.</p>		
<p>8. Predstavitev sodelovanja javnosti</p>		
<p>Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja</p>	<p><u>DA</u> / NE</p>	
<p>Datum objave: 23. 6. 2010</p> <p>V razpravo so bili vključeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skupnost občin Slovenije - Združenje občin Slovenije - javnost. <p>Mnenja, predloge, pripombe so podali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skupnost občin Slovenije, - Združenje občin Slovenije - državljanka. <p>Upoštevani so bili: V PRETEŽNI MERI</p> <p>Bistvena odprta vprašanja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Načrt najema stvarnega premoženja – mnenje obeh združenj je, da je narava pravnih poslov povezanih z najemom taka, da je nemogoče oceniti katere nepremičnine bodo v tekočem letu predmet najema, poleg tega sprejeti načrt ne omogoča naknadnih sprememb višine najemnine ter obsega stvarnega premoženja, namenjenega oddaji oz. najemu, s čimer ni zagotovljena gospodarnost. Glede na navedeno je predlagatelj obema združenjema delno ugodil, in sicer tako, da je v 12. člen predloga zakona vnesel izjeme, na podlagi katerih je premoženje mogoče oddati v najem tudi brez predhodne uvrstitve v letni načrt, vendar pa mora upravljavec (uprava samoupravne lokalne skupnosti) o sklenjenih pravnih poslih ob zaključnem računu proračuna podati poročilo. 2. Državljanka je podala pripombo v zvezi z ocenjevanjem nepremičnega premoženja pred nakupom na zunanjem trgu. Predlagala je, da cenitev ne bi bila obvezna, ko država oziroma samoupravna lokalna skupnost premoženje kupi na zunanjem trgu. Predlagatelj ugotavlja, da že po veljavnih predpisih cenitev nepremičnin v primeru nakupa ni potrebna. 		
<p>Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu s 94. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 100/08 – odl. US, 79/09, 14/10 – odl. US in 51/10) kar je razvidno v predlogu predpisa.</p>		
<p>9. Predstavitev medresorskega usklajevanja</p>		
<p>/Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje: 22. 6. 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve; - Ministrstvo za gospodarstvo; - Ministrstvo za kulturo; - Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano; - Ministrstvo za notranje zadeve; - Ministrstvo za obrambo; - Ministrstvo za okolje in prostor; 		

- Ministrstvo za pravosodje;
- Ministrstvo za šolstvo in šport;
- Ministrstvo za visoko šolstvo, znanost in tehnologijo;
- Ministrstvo za zdravje;
- Ministrstvo za promet;
- Ministrstvo za zunanje zadeve;
- Služba Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko;
- Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropske zadeve;
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo;
- Urad vlade za komuniciranje;
- Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj;
- Slovenska obveščevalno - varnostna agencija;
- Informacijski pooblaščenec.

/Datum pošiljanja: 22. 6. 2010

Gradivo je usklajeno:

V CELOTI z:

- Ministrstvom za gospodarstvo;
- Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano;
- Ministrstvom za notranje zadeve;
- Ministrstvom za šolstvo in šport;
- Ministrstvom za visoko šolstvo, znanost in tehnologijo;
- Ministrstvom za zdravje;
- Ministrstvom za promet;
- Ministrstvom za zunanje zadeve;
- Službo Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko;
- Službo Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropske zadeve;
- Uradom Vlade za komuniciranje;
- Uradom Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj;
- Slovenska obveščevalno - varnostna agencijo;
- Informacijskim pooblaščenem.

V PRETEŽNI MERI z:

- Ministrstvom za kulturo;
- Ministrstvom za finance;
- Ministrstvom za delo, družino in socialne zadeve,
- Službo Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.

NI USKLAJENO z:

- Ministrstvom za obrambo;
- Ministrstvom za okolje in prostor.

BISTVENA ODPRTA VPRAŠANJA:

1. Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem - zahteva po ohranitvi kot to določa veljavni zakon zaradi natančno določene vsebine ravnanja ter pregledom in nadzorom nad posamezno zadevo ter zgolj navidezne odprave administrativnih ovir (nasprotujejo MK, MDDSZ)
2. Obvezno prenos nepotrebnih nepremičnin na javni sklad (15. a člen) – zahteva po ohranitvi nepremičnin v upravljanju sedanjih upravljavcev – sredstva od najemnin in kupnin namenjajo za vzdrževanje druge infrastrukture, zato se nepremičnine naj ne prenesejo v last nepremičninskemu skladu (MORS, MDDSZ)
3. Cenitev nepremičnega premoženja pred sklenitvijo pravnega posla – zahteva, da se nepremično premoženje v posamični vrednosti pod 20.000 EUR pred sklenitvijo pravnega posla ne oceni, kar je po mnenju MJU negospodarno (MORS)
4. Zahteva, da načrt ravnanja s stvarnim premoženjem države za organe državen uprave, posredne proračunske uporabnike pripravi Ministrstvo za javno upravo, dokončno pa ga potrdi Javni nepremičninski sklad RS (MOP). Zahteva je v nasprotju s celotnim konceptom ravnanja s stvarnim premoženjem države. Nepremičninski sklad bo pripravljala predlog

načrtov ravnanja nepremičninskega sklada, ne pa tudi načrt ravnanja s stvarnim premoženjem države.

10. Gradivo je lektorirano		DA / <u>NE</u>
11. Zahteva predlagatelja za		
a)	obravnava neusklajenega gradiva	<u>DA</u> / NE
b)	za nujnost obravnave	DA / <u>NE</u>
c)	obravnava gradiva brez sodelovanja javnosti	DA / <u>NE</u>
12. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti		<u>DA</u> / NE
13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade		<u>DA</u> / NE
14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. 47800-6/2010/21 z dne 25. 3. 2010.		
Irma PAVLINIČ KREBS		

PRILOGA:

- predlog Zakona stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (PRILOGA 1),
- osnutek Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (PRILOGA 2),
- mnenje Ministrstva za obrambo, št. 007-137/2010-2 z dne 2. 7. 2010,
- mnenje Ministrstva za okolje in prostor, št. 0071-165/2010 z dne 8. 7. 2010.

**PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O STVARNEM
PREMOŽENJU DRŽAVE, POKRAJIN IN OBČIN**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07 in 55/09 – odl. US; v nadaljevanju ZSPDPO) je začel veljati dne 03. 03. 2007. Na področju ravnanja s stvarnim premoženjem države je bil to prvi splošni predpis, ki je skupaj z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US in 100/09; v nadaljevanju: Uredba) sistematično in enovito uredil postopke pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem države in občin (v nadaljevanju: samoupravnih lokalnih skupnosti) ter je v veliki meri pripomogel h gospodarnejšemu in bolj transparentnemu upravljanju in razpolaganju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Ob navedenem splošnem predpisu so posamezne vrste stvarnega premoženja države, ki zaradi svoje narave zahtevajo poseben režim, urejene s specialnimi predpisi, na primer: Zakon o javnih cestah, Zakon o varstvu okolja, Zakon o urejanju prostora, Zakon o gradnji objektov, Zakon o železniškem prometu, Energetski zakon, Zakon o kmetijskih zemljiščih, itd. .

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je v seznam upravljalcev nepremičnin vpisanih več kot 500 upravljalcev nepremičnega premoženja Republike Slovenije, kar ima za posledico neenotnost in nepreglednost ravnanj ter tako onemogoča usklajeno in gospodarno nepremičninsko politiko, saj je gospodarjenje z nepremičninami za upravljalce drugotnega pomena. V preteklosti je vlada tako že večkrat razmišljala o centralizaciji ter o njenih različnih konceptih. Zadeva je zorela, pri čemer se je, ne glede na posamične odmike od koncepta, ob zavedanju pomena in obsega nepremičnega premoženja, vedno znova vračala na pot centralizacije in tudi vedno skrbela za razvoj inštrumentov centraliziranega ravnanja z nepremičninami v lasti države. Kot najbolj tipična inštrumenta lahko izpostavimo Centralno evidenco nepremičnin in interni trg nepremičnin.

Kot pomanjkljivost veljavnopravne zakonodaje na področju ravnanja z nepremičninami se po izkušnjah iz prakse kaže dejstvo, da je sistem upravljanja prepuščen v odločanje posameznih upravljalcev, kar onemogoča usklajeno in ekonomsko optimalno nepremičninsko politiko. Na to je opozorilo tudi Računsko sodišče Republike Slovenije v Revizijskem poročilu o gospodarjenju z nezazidanimi stavbnimi zemljišči št. 1209-1/2007-33 z dne 15. 9. 2008. Iz tega razloga je nujno potrebno razmisliti o vzpostavitvi sistema, ki bi omogočal usmerjanje k enotnemu ravnanju vseh organov že pri samem sklepanju pravnih poslov. Ministrstvo za javno upravo zato pripravlja paket predpisov v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem države, in sicer predpise, v zvezi z ustanovitvijo in delovanjem javnega nepremičninskega sklada, ki uresničujejo centralizacijo nepremičnega premoženja ter ravnanja z njim, in novelacijo obstoječih ZSPDPO in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin z novima predpisoma – Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Vlada Republike Slovenije je skladno s sprejeto Strategijo ravnanja z nepremičnim premoženjem s sklepom št. 47800-6/2010/21 z dne 25. 03. 2010, potrdila konceptualni okvir ustanovitve javnega sklada Republike Slovenije za ravnanje z nepremičnim premoženjem, v postopek sprejema pa je uvrščen tudi že predlog Zakona o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije. Na sklad bo preneseno vse nepremično premoženje v lasti Republike Slovenije, razen objektov, 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 ter ministrstvo, pristojno 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.

Po eni strani bo torej velik del nepremičnega premoženja prešel v last sklada, ki bo z njim posloval tako, da se bo obseg in vrednost nepremičnega premoženja v lasti sklada ohranjal in povečeval skladno z enotnimi kriteriji in merili, ki jih bo določil ustanovitelj – Vlada Republike Slovenije, po drugi strani pa bo del nepremičnega premoženja Republike Slovenije tudi v bodoče ostalo v upravljanju posameznih neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Iz tega razloga je potrebno obstoječe predpise, t.j. ZSPDPO in Uredbo obdržati v veljavi, v njih pa redefinirati in na novo urediti institute ravnanja z nepremičnim premoženjem skladno s predlagano ureditvijo področja.

Novosti v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti pa niso predlagane zgolj iz razloga njegove prilagoditve novemu konceptu centralnega vodenja stvarnega premoženja in ravnanja s tem premoženjem, temveč se v določenem delu nanašajo tudi na spremembe in dopolnitve, ki so se pokazale za potrebne v praksi izvajanja določb veljavnega ZSPDPO in na njegovi podlagi izdane uredbe. V tem smislu se spreminjajo določila o pristojnosti odločanja o sklepanju ravnih poslov v zvezi s stvarnim premoženjem države, določila, ki se nanašajo na urejanje metod ravnanja s stvarnim premoženjem, določila, ki urejajo neodplačnem prenos stvarnega premoženja ter določila v zvezi z obremenjevanjem stvarnega premoženja.

Na področje urejanja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti predpisi Evropske unije ne vplivajo, prav tako v zvezi s področjem pravnega urejanja Republika Slovenija nima sklenjenega mednarodnega sporazuma.

V zvezi z ZSPDPO 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, kolikor se je nanašala na državni zbor in državni svet.

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;
- opredelitev javnega sklada v odnosu do ostalih upravljavcev nepremičnega premoženja v lasti države;
- prilagoditev institutov ravnanja s stvarnim premoženjem države novi ureditvi (npr. letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem države, interni trg nepremičnin, centralna evidenca nepremičnin);
- poenostavitev postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem;
- poenostavitev postopkov sprejemanja letnih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem.

2.2 Načela

Predlagane spremembe in dopolnitve zakona sledijo istim načelom kot prvotni zakon, 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:

S pričetkom delovanja javnega nepremičninskega sklada, bo v upravljanju neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov ostal le del nepremičnega premoženja v lasti države, pretežni del pa bo prenesen v last sklada, ki bo za državne organe opravljal upravljavske naloge v zvezi z nepremičninami (sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti nepremičnega premoženja), skrbel za nakupe, izgradnjo in izvedbo drugih postopkov pridobivanja nepremičnin z namenom zagotavljanja prostorskih potreb ter drugih nepremičnin potrebnih za delo državnih organov, po drugi strani pa tudi za razpolaganje s poslovno nepotrebnim nepremičnim premoženjem. Glede na obseg nepremičnega premoženja, s katerim bodo tudi v bodoče upravljali neposredni in posredni proračunski uporabniki, je potrebno prilagoditi, predvsem pa poenostaviti postopke v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem.

Bistvena novost predloga zakona je nova ureditev aktov ravnanja s stvarnim premoženjem države. Nov predlog določa, da je načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem ter načrta najema nepremičnega premoženja.

Predlog zakona na novo določa in ureja načrt najema nepremičnega premoženja. Najem nepremičnega premoženja za potrebe delovanja državnih organov oziroma organov samoupravnih lokalnih skupnosti bo tako mogoč le v obsegu, ki ga upravljavec nujno potrebuje za svoje delovanje, vnaprej ob pripravi proračuna za določeno časovno obdobje pa bo znan obseg, okvirna lokacija, vrsta nepremičnine ter sredstva, predvidena za namen najema. Po drugi strani bo načrt zajemal tudi obratne situacije, t.j. tiste, v katerih Republika Slovenija nastopa v vlogi najemodajalca. Določila, ki urejajo načrt najemanja stvarnega premoženja, tako pomenijo velik korak v smeri bolj transparentne porabe proračunskih sredstev, preglednosti sklepanja pravnih poslov v zvezi z najemi ter omogočajo srednje in dolgoročno načrtovanje nepremičninske politike za potrebe delovanja državnih organov in organov samoupravnih lokalnih skupnosti.

Iz razloga omogočanja hitrega reagiranja upravljavcev na trgu zakon predvideva tudi izjemne situacije, v katerih posameznega premoženja ni potrebno vnašati v načrt najema stvarnega premoženja, temveč lahko iz razlogov gospodarnega ravnanja pravni posel sklene ne glede na to, da premoženja ni uvrstil v načrt. V teh primerih bo moral upravljavec ob zaključnem računu proračuna v poročilu o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem dodati tudi poročilo o tovrstnih pravnih poslih, ki bo zajemalo ekonomsko utemeljenost ravnanja upravljavca, metodo sklenitve pravnega posla ter vrednost pravnega posla.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se pošlje v sprejem državnemu zboru oz. mestnemu svetu skupaj s predlogom proračuna. Dokončni potrjevalec načrta ravnanja s stvarnim premoženjem je po novem torej državni zbor, ki mu je po veljavni ureditvi pridržano le dokončno sprejemanje letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 300.000 EUR.

Razlog za takšno ureditev je v želji po jasnem prikazovanju vseh virov prihodkov kot tudi odhodkov, ki jih je mogoče pričakovati v obdobju, za katerega je sprejet proračun in so že v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem dokaj natančno tudi številčno ovrednoteni.

Novost se uvaja tudi na področju priprave in sprejemanja letnih načrtov ravnanja s premožnim premoženjem države in sicer se razveljavijo posebnosti, ki so v zvezi s tem veljale za motorna vozila. Po veljavni ureditvi so morali upravljavci stvarnega premoženja v letni načrt pridobivanja

in letni načrt razpolaganja vključiti vsa motorna vozila ne glede na njihovo vrednost, na podlagi predlagane spremembe pa se za vse premično premoženje uveljavi enoten sistem – upravljavci v letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem države in letni načrt pridobivanja stvarnega premoženja za potrebe države uvrščajo premično premoženje v posamični vrednosti nad 10.000,00 EUR.

Upravljavci stvarnega premoženja bodo dolžni na podlagi predložene novele poročati o realizaciji aktov ravnanja s stvarnim premoženjem. Poročilo o realizaciji je priloga zaključnemu računu proračuna, s katerim se seznanjajo državni zbor. S poročilom o realizaciji vlada seznanjajo tudi javni nepremičninski sklad, saj je v predlogu novele urejen tudi trajni mehanizem za prenos nepremičnega premoženja v lasti države na nepremičninski sklad.

Nepremično premoženje, ki ga upravljavci ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog, vlada s sklepom prenese na sklad. Gre za obvezen prenos nepremičnega premoženja v lasti države na sklad v trenutku, ko se spremeni status, namembnost ali katerakoli druga okoliščina, ki je vplivala na to, da je nepremičnina ob ustanovitvi sklada ostala v upravljanju starega upravljavca. Skladno s tem predlog zakona vsebuje določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnega premoženja, ki bi moralo biti preneseno na sklad, kot sankcijo za kršitev pa določa ničnost pravnega posla. Nepremičnine, ki se jim spremeni status, namembnost ali se v zvezi z njimi spremeni kakšna druga okoliščina, v last javnega sklada prenese Vlada Republike Slovenije s sklepom. Navedena ureditev pa ne velja za tisto premoženje, kjer je v *lex specialis* določen drugačen postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem oziroma *lex specialis* drugače določa namensko uporabo sredstev (npr. Zakon o uresničevanju javnega interesa na področju kulture).

Upoštevaajoč dejstvo, da bo velika večina nepremičnin prešla v last sklada, se predlaga novost tudi na področju pristojnosti odločanja in sklepanja pravnih poslov. Po veljavni ureditvi je Vladi Republike Slovenije dodeljena pristojnost odločati o pomembnejših pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države, bodisi zaradi vrednosti pravnega posla bodisi zaradi posledic, ki bi jih sklenjeni pravni posel lahko imel na stvarno premoženje države. V skladu s predlogom novega zakona pa bo v pristojnosti vlade le še odločanje o neodplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države, medtem ko bo o vseh ostalih pravnih poslih odločal in jih tudi sklepal predstojnik upravljavca sam ali oseba, ki jo bo predstojnik za to pooblastil. Pri tem je potrebno opozoriti, da bo lahko predstojnik pravne posle sklepal le v okvirih, potrjenih v letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem, kjer pa je že določen predmet, vrednost, ekonomska utemeljenost ravnanja in izbrana metoda ravnanja s tem premoženjem, razen v izjemnih primerih, navedenih v 12. členu predloga zakona.

Predlagani zakon uvaja tudi izjemo na področju cenitev nepremičnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, in sicer tako, da v postopkih razpolaganja ukinja obveznost cenitve, če je izkustvena vrednost posamezne nepremičnine nižja od 2.000 EUR. Predlagana rešitev je skladna z načelom gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem države, saj so stroški, ki nastanejo s cenitvijo takega premoženja nesorazmerno visoki glede na pričakovan izkupiček iz razpolaganja.

Predmetni zakon bolj natančno definira in dopolnjuje institut brezplačne odsvojitve nepremičnin v lasti države. Nepremično premoženje države se lahko skladno s 23. členom ZSPDPO brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj pravna oseba javnega prava in se zasleduje javni interes. V zakon se z dopolnitvijo vgradi dodatna varovalka namena neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja, in sicer se določi, da je obvezna sestavina takih pravnih poslov vpis prepovedi odsvojitve in obremenitve neodplačno prenesene nepremičnine v zemljiško knjigo, hkrati pa je potrebno v tovrstnih pogodbah določiti obveznost pridobitelja, da letno poroča o uporabi premoženja za doseg pogodbeno opredeljenega javnega interesa. V kolikor se odsvojena nepremičnina ne uporablja več za pogodbeno opredeljeni javni interes, predstavlja ta okoliščina razvezni razlog na strani odsvojitelja.

Predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu določa možnost, da lahko od ustanovitelja – države – v upravljanje prejme nepremično premoženje v lasti ustanovitelja. V zvezi s tem je upravljavec nepremičnega premoženja države na podlagi predlaganega novega 25a. člena ZSPDPO dano pooblastilo, da lahko posamezne naloge upravljanja ter druge naloge vezane na nepremičnine države, prenesejo na nepremičninski sklad.

Glede na to, da bo sklad v celoti skrbel za nakupe, izgradnjo in izvedbo drugih postopkov pridobivanja nepremičnin z namenom zagotavljanja prostorskih potreb, po drugi strani pa tudi za razpolaganje s poslovno nepotrebno nepremičnim premoženjem, predlog zakona ukinja interni trg nepremičnega premoženja v lasti države. Slednji se bo izvrševal v okviru poslovanja nepremičninskega sklada, kjer se bosta srečali po eni strani ponudba nepremičnin, ki jih dosednji upravljavci ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog, po drugi strani pa bo nepremičninski sklad razpolagal z informacijami o povpraševanju po nepremičninah za namen delovanja državnih organov.

Novemu centraliziranemu vodenju in upravljanju z nepremičnim premoženjem države je potrebno prilagoditi tudi institut Centralne evidence nepremičnega premoženja v lasti Republike Slovenije in v lasti sklada. Centralno evidenco nepremičnin bo vodil sklad in sicer ločeno za nepremičnine v lasti sklada ter tiste v lasti države, pri čemer se evidenca vodi ločena za vsakega upravljavca posebej.

Novosti določene v novem Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter osnutku uredbe, ki bo izdana na njegovi podlagi, sledijo predvsem načelu učinkovitosti in gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem, načelu transparentnosti, predvsem pa poenostavitvi vseh postopkov v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem države. Razlogi za tako poenostavitev so predvsem v zmanjšanem obsegu nepremičnega premoženja, ki bo po ustanovitvi javnega nepremičninskega sklada ostal v lasti države in upravljanju proračunskih uporabnikov. Potrebno je opozoriti tudi na možnost upravljavcev nepremičnega premoženja države, da bodo lahko posamezne naloge v zvezi z upravljanjem nepremičnega premoženja s pogodbo prenesli na nepremičninski sklad ter bodo tako udeleženi v poenotenem postopku načrtovanja in sprejemanja politike ravnanja z državnim finančnim in stvarnim premoženjem.

b) Način reševanja:

Predlagana novelacija veljavnih ZSPDPO in uredbe so posledica nove konceptualne ureditve področja ravnanja z nepremičninami v lasti države, ki bo uvedena z ustanovitvijo sklada. V postopek sprejema bo zato predlagani zakon posredovan paketno, skupaj s predlogom Zakona o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije, ki bo urejal ravnanje s stvarnim premoženjem, ki ga bo država prenesla v last sklada. Ravnanje s premoženjem sklada bodo urejali še splošni pogoji poslovanja sklada.

Institute, ki jih drugače od veljavne zakonodaje ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti bo podrobneje določila še Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlagani Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je usklajen z veljavno zakonodajo, v postopek sprejema pa je posredovan skupaj s predlogom Zakona o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije.

č) Usklajenost predloga predpisa:

d) Povzetek Poročila o sodelovanju javnosti pri pripravi predloga zakona:

Predlog je bil dne 23. 6. 2010 poslan v razpravo javnosti ter objavljen na spletni strani Ministrstva za javno upravo pod imenom Zakon o spremembah in dopolnitvah z Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. Ker je navedena novela presegla tretjino obsega zakona je predlagatelj v skladu z nomotehničnimi smernicami pripravil novo besedilo zakona v celoti. Pripomb javnosti ni bilo.

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 javna finančna sredstva.

Predlog Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti poenostavlja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države, s čimer ukinja določene administrativne aktivnosti. Navedeno povzroča pozitivne učinke na področju administrativnih stroškov, ki pa se jih v tem trenutku še ne da natančno ovrednotiti.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO DRŽAVNIH 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

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske Unije.

V prikazu ureditve v drugih pravnih sistemih so predstavljene ureditve pridobivanja, upravljanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem države v sedmih članicah EU, in sicer v Republiki Italiji, Zvezni Republiki Nemčiji, Kraljevini Švedski, na Nizozemskem in v Republiki Avstriji.

Politika razpolaganja z nepremičninami javnega sektorja in z njo povezane reforme je v večini evropskih držav podobna in v največjem delu usmerjena v:

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

Osnova za pripravo predloženega konceptualnega okvira so bili tudi podatki, pridobljeni na podlagi primerjalno pravnih analiz za naslednje evropske države¹:

5.1. REPUBLIKA ITALIJA

Leta 2002 sta bili z zakonom št. 112 ustanovljeni dve delniški družbi v 100% lasti države:

¹ Podatki za Zvezno republiko Nemčijo, Republiko Italijo in Kraljevino Švedsko so pridobljeni iz Primerjalno pravne analize upravljanja s stvarnim premoženjem 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.

- Patrimonio dello Stato SpA, delniška družba v neposredni lasti države, katere naloga je povečanje vrednosti državnega premoženja, njegovo upravljanje in v nekaterih primerih tudi prodaja;
- Infrastrutture SpA, ki je v lasti Cassa P Depositi e prestiti (hranilnica in posojilnica), katere naloga je, da dodatno pridobiva ugoden kapital bank in drugih finančnih institucij za vlaganja v infrastrukturna in druga pomembnejša javna dela.

Leta 2003 je bilo z zakonom v delniško družbo preoblikovano tudi državno telo ANAS, ki je zadolženo za upravljanje z javnimi cestami, ki so doslej v njegovi in ne v državni lasti.

Spremembe so posledica odločitve, da je potrebno poslovati učinkovito, po podjetniških načelih in v prosti konkurenci.

Patrimonio dello Stato SpA

- pravna oblika: delniška družba s kapitalom v višini 1 mio eur;
- nadzorni organ: kapital je zagotovilo Ministrstvo za ekonomijo in finance, ki daje tudi strateška navodila, za ravnanje podjetja;
- cilj: upravljanje in povečanje vrednosti državnega nepremičnega in premičnega premoženja, ob upoštevanju potreb in namena javnih dobrin;
- organizacija: sklene pogodbo z Agenzio del Demanio, ki je dejanski upravitelj premoženja;
- pristojnosti: ima vlogo svetovalca Agenziji del Demanio in je zadolžen za iskanje boljših rešitev za zvišanje vrednosti premoženja;
- lastništvo: leta 2004 Ministrstvo za ekonomijo in finance ustanovi nepremičninski fond podjetja Patrimonio 1, v vrednosti 1mrd eur, ki se financira iz zasebnih in javnih prispevkov.

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: sodi po ingerenco Zveznega finančnega ministrstva (Bundesministerium der Finanzen), če opravlja naloge s področja kakšnega drugega ministrstva, pa je nadzor v pristojnosti le-tega;
- cilj: enotno upravljanje premoženja v luči podjetniških načel in odsvojitve nepotrebnih nepremičnin;
- 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 mrd eur;
- pristojnosti: vzpostavitev enotnega in celostnega upravljanja z nepremičninami znotraj države, ki zajema oddajo nepremičnin v najem in zakup ter upravljanje z njimi, spremlja vse dogodke v zvezi z določeno nepremičnino in zagotavlja ohranjanje in povečanje vrednosti nepremičninskega portfelja države, je upravičen predlagatelj vpisov v zemljiško knjigo in v zvezi z prenesenimi nalogami v pravnem prometu zastopa Zvezno republiko Nemčijo;
- organizacija : sedež ima v Bonnu in 51 zunanjih regionalnih enot (glavne enote ali podružnice), ima okrog 6000 zaposlenih;
- naloge povezane z nepremičninami:
 - kritje nepremičninskih in prostorskih potreb za državne namene;
 - upravljanje z nepremičninami, ki ne služijo več upravnim namenom države;
 - upravljanje lastnega portfelja in upravljanje z nepremičninami, ki služijo za delovanje Zveznega ministrstva za finance;

- gozdne storitve, vključujoč gozdno gospodarjenje in naravovarstveno oskrbo državnega premoženja;
- upravljavske naloge:
- skrb za nepremičninske interese tujih oboroženih služb;
- poplačila v skladu s splošnim zakonom o posledicah vojne;
- stanovanjska skrb za državne uslužbenke;
- itd.;
- finančni viri :
 - iz donosov upravljanja;
 - iz unovčevanja nanj prenesenega premoženja;
 - iz dogovorjenih nakazil;
 - krediti, ki mu jih zagotovi država z ukrepi proračunskega prava, saj ni pooblaščen za najemanje kreditov na trgu;
- računovodstvo: vodi po principu podjetniškega knjigovodstva.

5.3. KRALJEVINA ŠVEDSKA

Leta 1993 je Kraljevina Švedska izvedla reformo, s katero je premoženje, ki je bilo skoraj v celoti v lasti centralne vlade oz. v rokah kraljevega odbora za javno gradnjo in načrtovanje reorganizirala tako, da je ustanovila dve komercialni podjetji v državni lasti, Vasakronan AB in Statliga akademiska Hus AB ter dva nova državna organa Državni odbor za premoženje (Statensfastighetsverk - SFV) in organ za pomoč najemnikom pri iskanju nastanitev. Poleg navedenih upravljavcev sta nastala še Specialfastigheter (zapori in podobne institucije) in Fortifikationsverket (nepremičnine v uporabi vojske). Cilj reforme je bil odprava monopola odbora nad oskrbo z nepremičninami ter vzpostavitev dolžnosti državnih organov za samostojno preskrbo s prostori in njihovo pravico za najem prostorov, glede na njihove potrebe tako od javnih kot zasebnih lastnikov. Sistem je postal market-like, v katerem uporabnik nepremičnine praviloma prosto išče in najema sam vendar zanje plača iz svojega proračuna.

Statens fastighetsverk:

- naloge : upravlja s premoženjem, ki ga ne more upravljati podjetje (nacionalna kulturna dediščina, vladne palače, parki, gledališča, muzeji, veleposlaništva, zemljišča za pašo severnih jelenov), iskanje ustreznih najemnikov, prilagoditev prostorov pomenu in zgodovini zgradb, ter vodenje projektov izgradnje novih nacionalno pomembnih zgradb;
- pravna oblika: državni organ;
- dolžan je čimbolj delovati po načelih tržnega gospodarstva;
- obseg premoženja: 1800 nepremičnin, 6.5 mio ha zemlje, vrednost 12 mrd SEK;
- organizacija: decentralizirano 320 zaposlenih po celi državi
- financiranje: večino sredstev pridobiva v obliki najemnin (1,5 mrd SEK na leto).

Akademiska Hus AB:

- pravna oblika: komercialno državno podjetje;
- naloge: upravljanje in vlaganje v univerzitetne in druge visokošolske objekte, oddaja v najem raziskovalnim inštitutom, raziskovalnim podjetjem, drugim podjetjem , državnim organom in drugim organizacijam;
- obseg premoženja: 3.3 mio m² v vrednosti 38.230 mio SEK;
- organizacija:podružnice v pomembnejših univerzitetnih mestih.

Vasakronan AB:

- pravna oblika: državno podjetje v 100 % državni lasti;
- naloge: upravljanje nepremičnin v najzanimivejših mestih predvsem komercialnih poslopij (pisarniških in prodajnih) in njihova oddaja v najem, organizacija sprejemov

Specialfastigheter:

- pravna oblika: državno podjetje v 100 % državni lasti;

- naloge: dolgoročni lastnik in upravljavec poslopij zgrajenih za posebne namene (zapori in prevzgojni domovi, domovi za mlade prostori za policijo in vojsko);
- obseg premoženja: 1,2 mio m², 5,2 mrd SEK;
- organizacija: sedež in pet regionalnih enot.

Fortifikationsverket:

- pravna oblika: javno podjetje, ki posluje po tržnih načelih;
- naloge: oskrba oboroženih sil s poslopji, zemljišči ter opremo, z namenom čim večjega znižanja stroškov na dolgi rok; oskrbovanje Uprave za obrambni material, agencije za raziskovanje obrambe in podobnih organov;
- organizacija: podjetje deluje na treh podpodročjih in zaposluje 800 ljudi.

5.4. NIZOZEMSKA

Javna nepremičninska politika temelji na tako imenovanem »State Housing System«, ki je bil razvit v letu 1999, v letu 2005 pa dopolnjen. Državna Agencija za gradnje (RGD, Rijksgebouwendienst) je tako lastnica vseh javnih nepremičnin, posamezni javni uporabniki pa z njo sklepajo pogodbe za nepremičnine, ki jih uporabljajo. Agencija ima letno na razpolago sredstva (posojilo) v višini cca 500 milijonov eur, s čimer pokriva vzdrževalne in investicijske stroške. Uporabniki plačujejo najemnino, ki pokrije stroške za nepremičnino in tudi režijske stroške RGD. Vsa potencialna vlaganja v znesku nad 20 milijonov evrov se ocenjujejo glede na možnosti PPP (Public Private Partnerships). Za ta namen Agencija ustanovi poseben PPP direktorat, ki je direktno odgovoren generalnemu direktorju. Sredstva Agencije se ne uporabijo, če se projekt razvije s PPP in obstajajo razpoložljiva sredstva iz tega naslova.

Namen revizije sistema v letu 2005 je bil izboljšati:

1. nadaljnji razvoj portfolio strategije;
2. odgovornost za oceno stroškov, kadar so pogodbe sklenjene za fiksno ceno;
3. preglednost in odgovornost ter
4. zaračunavanje stroškov kapitala.

RGD namerava razviti tudi podatkovno bazo stroškov, na podlagi katere bi lahko izboljšala kvaliteto izračunavanja stroškov.

5.5. AVSTRIJA

Avstrija je svoje nepremičnine v celotni prenesla na Državno nepremičninsko agencijo, ki je v 100% državni lasti (»BIG Ltd«, Bundesimmobiliengesellschaft). Agencija je odgovorna tako za portfolio in razpolaganje z nepremičninami kot tudi za razvoj in realizacijo posebnih projektov. BIG Ltd pridobiva sredstva na trgu zasebnega kapitala in svoje dolgove pokriva iz sredstev pridobljenih z upravljanjem približno 4 milijarde eur vrednih nepremičnin.

Večina najemnikov so javni organi, kar je posledica prenosa nepremičnin, ki so jih že prej uporabljali. Če se nepremičnine izpraznijo, jih Agencija lahko proda zasebnemu sektorju. Agencija prav tako izvaja projekte novogradenj, pri čemer lahko uporabijo klasičen način financiranja ali PPP.

Namen uvedbe tega sistema upravljanja z nepremičnim premoženjem 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);
- povečati odgovornost za letni proračun in izboljšati procese upravljanja z nepremičninami države, na podlagi kriterijev, ki veljajo v zasebnem sektorju;
- zagotoviti boljšo preglednost glede stroškov in uspešnosti na državnem nivoju s pomočjo jasnih letnih poročil po načelih zasebnega sektorja;

- oblikovati pristojno središče za upravljanje z nepremičnim premoženjem države ter
- pridobiti dodatna sredstva s prodajo nepotrebnih nepremičnin.

5.6. ZAKLJUČKI

Temeljni zaključki primerjalno pravne analize upravljanja s stvarnim premoženjem v lasti države v nekaterih evropskih državah so sledeči:

- da države posebno skrb namenjajo ravnanju z nepremičninami, saj so v primerjavi s premičninami gospodarsko gledano pomembnejše. Nepremičnine so namreč omejena in trajna dobrina, pri katerih se prav zaradi navedenih lastnosti v ospredje postavlja tudi problem upravljanja z njimi;
- v vseh državah je uveljavljen način upravljanja z nepremičninami preko specializirane pravne osebe;
- v državah se pojavlja potreba po preoblikovanju po zgledu zasebnega gospodarstva in s tem potreba po združitvi upravljanja z nepremičninami, ki jih za svoje poslovanje potrebujejo uradi (uprava), v eno institucijo z namenom gospodarnega poslovanja z državnim premoženjem;
- uprava se s prenosom nepremičnega premoženja razbremeni predvsem upravljanja z nepremičninami in se tako lahko posveti zgolj svojim primarnim nalogam;
- specializirane pravne osebe v tujini nastopajo kot titular lastninske pravice, saj je država v postopku njihovega oblikovanja nanje prenesla lastninsko pravico na nepremičninah. V pravnem prometu zato nastopajo v svojem imenu in za svoj račun in ne kot poseben pooblaščenec države, torej v imenu države in za njen račun.

Prednosti:

- večja gospodarnost poslovanja z državnim premoženjem;
- uveljavljanje načel upravljanja, ki so značilna za privatni sektor, kar zagotavlja konkurenčnost in gospodarnost;
- večji pregled nad obstoječim premoženjem in koordinacija potreb, ki omogoča evidentiranje nepotrebne premoženja in njegovo prodajo;
- zniževanje stroškov upravljanja.

Za Republiko Slovenijo bi bil po oceni najprimernejši vzgled model, kjer je upravljanje z državnim nepremičnim premoženjem prenesen na več specializiranih pravnih oseb, ki prevzemajo upravljanje z določenimi namenskimi nepremičninskimi fondi (npr. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Stanovanjski sklad Republike Slovenije).

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Kot že navedeno je predlagani zakon potreben zaradi uveljavitve centralizacije ravnanja s stvarnim premoženjem države v okviru sklada. Po veljavni ureditvi je ravnanje s stvarnim premoženjem države razpršeno med upravljavce tega premoženja, t.j. neposredne in posredne proračunske uporabnike, ki s premoženjem upravljajo, razpolagajo in ga pridobivajo skladno z letnimi načrti ravnanja s tem premoženjem ter sprejetimi finančnimi načrti. Zaradi deljenih nalog med več pristojnih organov so tako postopki sprejemanja načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem države kot tudi sami postopki, predvsem tam, kjer o dokončni sklenitvi pravnega posla odloča Vlada Republike Slovenije, dokaj zapleteni in dolgotrajni.

Z ustanovitvijo sklada bo večino nepremičnega premoženja v lasti države prenesenega v last sklada, ki bo s premoženjem upravljal, razpolagal in ga pridobival centralizirano, enotno,

skladno s podjetniškimi načeli in splošnimi pravili, določenimi v zakonu, ki ureja delovanje sklada in splošnih pogojih poslovanja. Postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti sklada bo skladno s predlagano novo ureditvijo vodil izključno sklad in bodo zato tekli hitreje.

Lažje in hitreje bo skladno s predlaganim 11. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti tekel tudi postopek sprejemanja načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem države v upravljanju neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Na podlagi sprejete spremembe bodo tako načrte pripravljali upravljavci nepremičnega premoženja sami ter jih bodo sami tudi predložili v sprejem Vladi Republike Slovenije. Po veljavni ureditvi pa so upravljavci pripravljali predloge letnih načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem ter jih predložili Ministrstvu za javno upravo, ki je pripravil skupen predlog letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za vse upravljavce. Tega je nato posredoval v dokončen sprejem Vladi Republike Slovenije oziroma za nepremičnine v posamični vrednosti nad 300.000,00 EUR Državnemu zboru Republike Slovenije.

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 nastale iz tega področja, zato ni.

6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike

Predlog zakona nima posledic za okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona nima posledic za gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Predlog zakona nima posledic na socialnem področju.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

Predlagani zakon nima posledic v zvezi z dokumenti razvojnega načrtovanja bodisi na nacionalni ravni bodisi na razvojne dokumente Evropske unije oziroma mednarodnih organizacij.

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa

a) predstavitev sprejetega zakona

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti bo predstavljen strokovni javnosti v okviru seminarjev s področja nepremičninske zakonodaje, poleg tega pa je v zvezi z normiranim področjem utečeno stalno sodelovanje z obema združenjema občin.

Z novim zakona bo širša javnost seznanjena v okviru rednih novinarskih konferenc Vlade Republike Slovenije in Ministrstva za javno upravo ter sporočil za javnost, objavljenih na spletnih straneh Vlade Republike Slovenije ter Ministrstva za javno upravo.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa

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

- s primerjavo sprejetih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem države ter njihovo realizacijo. Na podlagi rezultatov se oblikuje nadaljnja strategija ravnanja s posameznimi

vrstami stvarnega premoženja ter ukrepi za zagotovitev ohranjanja vrednosti ter funkcije premoženja;

- z izvajanjem nadzora nad ravnanjem upravljavcev stvarnega premoženja države ter izvedbe revizije poslovanja s strani Računskega sodišča;
- v okviru stalnega medresorskega sodelovanja na področju ravnanja s stvarnim premoženjem.

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

1. poglavje

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina zakona)

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

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

2. člen

(uporaba zakona)

(1) Ta zakon se uporablja za vse stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če ni s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti urejeno drugače.

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

(3) Določbe 2., 5. in 7. poglavja tega zakona se uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, če ni s posebnim zakonom urejeno drugače.

(4) Določbe 2. in 5. poglavja tega zakona se uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti javnih podjetij, če ni s posebnim zakonom urejeno drugače.

3. člen

(pomen izrazov)

Posamezni izrazi v tem zakonu pomenijo naslednje:

1. stvarno premoženje so nepremičnine in premičnine;
2. ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja;
3. pridobivanje stvarnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava;
4. razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava;

5. upravljanje s stvarnim premoženjem pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževanje; 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 premoženja je državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseba javnega prava, pristojna za ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti;
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, organ samoupravne lokalne skupnosti ter pravna oseba, ki ima stvarno premoženje neposredno v uporabi na podlagi zakonitega pravnega naslova;
9. osebe javnega prava so država, samoupravne lokalne skupnosti, javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad in javno podjetje;
10. državni organ je organ državne uprave in drug državni organ;
11. organ državne uprave je ministrstvo, organ v sestavi ministrstva, vladna služba in upravna enota;
12. drug državni organ je Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic in drug državni organ, ki ni pravosodni organ ali organ državne uprave;
13. pravosodni organ je sodišče, državno tožilstvo in državno pravobranilstvo;
14. neposredna pogodba je metoda ravnanja, katere predmet je nepremičnina ali premičnina, pri kateri ni potrebno, da je pred njeno sklenitvijo izvedena katera od drugih metod razpolaganja
15. orientacijska vrednost stvarnega premoženja je vrednost, ki jo določi upravljavec stvarnega premoženja na podlagi cenitve premoženja oziroma izkustveno, na podlagi primerjave prodaj podobnega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih pomembnih podatkov, s katerimi upravljavec določa ceno stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

2. poglavje

NAČELA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

4. člen

(načelo gospodarnosti)

(1) Stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, je treba prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo.

(2) Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za državo in samoupravne lokalne skupnosti.

5. člen

(načelo odplačnosti)

Stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ni dovoljeno odtujiti neodplačno, razen, če je to dovoljeno z zakonom, odplačno pa samo pod pogoji in na načine, določenimi v tem zakonu.

6. člen

(načelo enakega obravnavanja)

Upravljavec stvarnega premoženja vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

7. člen

(načelo preglednosti)

Upravljavec stvarnega premoženja vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti na način, ki zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.

8. člen

(načelo javnosti)

Ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti je javno, razen v primerih, ko poseben zakon določa drugače.

3. poglavje

UPRAVLJAVCI STVARNEGA PREMOŽENJA

9. člen

(upravljavci)

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

(2) Upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti so uprava samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki jih za upravljavce določi organ pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti s svojim aktom.

10. člen

(posebna določba o upravljavcih)

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

4. poglavje

AKTI PRIDOBIVANJA IN RAZPOLAGANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

Načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti

11. člen

(načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem)

- (1) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in načrt najema nepremičnega premoženja.
- (2) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za organe državne uprave, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade pošlje vlada v sprejem Državnemu zboru Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: državni zbor).
- (3) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za druge državne organe sprejme na njihov predlog državni zbor.
- (4) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.
- (5) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se posreduje v sprejem državnemu zboru oziroma svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.
- (6) Vsebino načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.

12. člen

(izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem)

- (1) V primeru spremenjenih prostorskih potrebi upravljavcev, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz prvega odstavka 11. člena ali v primeru nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, lahko upravljavci sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem.
- (2) Skupna vrednost takih poslov, ne sme presegati odstotka skupne vrednosti načrtov iz prvega odstavka 11. člena.
- (3) Odstotek iz prejšnjega odstavka za vsako leto določi vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti ob pripravi proračuna.

13. člen

(načrt ravnanja s premičnim premoženjem)

- (1) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti v posamični vrednosti nad 10.000 EUR .
- (2) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem zajema osnovna sredstva, ločeno po:
motornih vozilih,
informacijski opremi in
drugem premičnem premoženju.

- (3) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za organe državne uprave in za pravosodne organe pošlje vlada v sprejem državnemu zboru.
- (4) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za druge državne organe sprejme na njihov predlog državni zbor.
- (5) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.
- (6) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem se posreduje v sprejem državnemu zboru oziroma svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.
- (7) Vsebino načrta ravnanja s premičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.

14. člen

(odločanje o pravnem poslu)

- (1) O neodplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države odloča vlada, o ostalih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države pa odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.
- (2) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki je v upravljanju drugih državnih organov odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.
- (3) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, če predpis sveta samoupravne lokalne skupnosti ne določa drugače.

Poročanje

15. člen

(poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem)

- (1) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka 11. člena in realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem iz tretjega odstavka 12. člena poda vlada državnemu zboru skupaj z zaključnim računom proračuna.
- (2) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz tretjega odstavka 11. člena in o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem iz četrtega odstavka 12. člena podajo drugi državni organi državnemu zboru skupaj z zaključnim računom proračuna.
- (3) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem in poročilo o realizaciji letnega načrta ravnanja s premičnim premoženjem poda organ pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj z zaključnim računom proračuna.
- (4) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz prvega odstavka tega člena posreduje vlada v seznanitev Javnemu nepremičninskemu skladu Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski sklad).

16. člen

(prenos lastninske pravice na nepremičnem premoženju države na nepremičninski sklad)

(1) Nepremično premoženje države, ki ga upravljavci stvarnega premoženja države ne potrebujejo več za izvajanje svojih nalog ali kateremu se je spremenila namembnost, status ali katerakoli druga okoliščina, ki je odločilno vplivala na to, da nepremičnina ni bila prenesena v last nepremičninskega sklada, vlada dvakrat letno na predlog upravljavca s sklepom prenese v last nepremičninskega sklada.

(2) Od trenutka nastopa katere izmed okoliščin iz prvega odstavka, velja za nepremično premoženje prepoved odtujitve in obremenitve. Pravni posel, ki ga upravljavec sklene v nasprotju s prepovedjo odtujitve in obremenitve je ničen.

(3) Sklep vlade iz prvega odstavka je pravna podlaga za vpis v zemljiško knjigo. V njem so individualno določene nepremičnine označene s pripadajočimi identifikacijskimi znaki in vrsto vpisa, ki se bo izvedel v zemljiški knjigi. Javni sklad postane lastnik nepremičnega premoženja z dnem sprejema sklepa vlade.

5. poglavje

POSTOPKI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

Splošne določbe

17. člen

(določitev vrednosti premoženja)

(1) Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno.

(2) Pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega posamična vrednost je izkustveno višja od 2.000 EUR mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča.

(3) Pred razpolaganjem s posameznim premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega vrednost je izkustveno višja od 2.000 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen cenilec vrednosti strojev in opreme, ki je imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje ali zakonom, ki ureja sodišča.

(4) Cenitev ni potrebna v primeru, da gre za razpolaganje z živalmi, ki so last države ali samoupravne lokalne skupnosti in ki jih ta ne uporablja več za izvrševanje svojih nalog (službeni psi, službeni konji in podobno).

(5) Premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih iz četrte in šeste alineje 22. člena tega zakona in v primerih ko 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 lastnini pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik ali ležijo znotraj območja, ki je razglašeno za kulturni spomenik.

18. člen

(ureditev v podzakonskem aktu)

Vlada na predlog ministra, pristojnega za upravo, predpiše natančnejše pogoje in postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem

Pridobivanje nepremičnega premoženja

19. člen

(brezplačno pridobivanje)

Nepremično premoženje se lahko pridobi brezplačno, razen če bi takšna 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.

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem

20. člen

(metode razpolaganja)

(1) Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:

1. javna dražba;
2. javno zbiranje ponudb in
3. neposredna pogodba.

(2) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja kupnina.

21. člen

(javna dražba)

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

(2) Izvedba javne dražbe se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu.

(3) Javna dražba se lahko izvede v elektronski obliki.

(4) Vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge elemente v zvezi z izvajanjem javne dražbe in elektronske javne dražbe predpiše vlada.

22. 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 države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Javno zbiranje ponudb se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu.

(3) Po prejemu ponudb se lahko z namenom doseganja za prodajalca ugodnejše ponudbe izvedejo dodatna pogajanja.

(4) Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

(5) Javno zbiranje ponudb se lahko izvede v elektronski obliki.

(6) Vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge elemente v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb predpiše vlada.

23. člen

(neposredna pogodba)

Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko proda ali zamenja 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 ali
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20% vendar največ 80.000 EUR. Izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže 20% oz. 80.000 EUR, pod pogojem, da je navedena razlika v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.
- se sklepa neposredna pogodba najkasneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona z znižano izklicno ceno za največ 15%, v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru potrebno izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava, razen javnega podjetja ali
- gre za doseg javne koristi skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev.

24. člen

(brezplačna odsvojitve)

(1) Nepremično premoženje države in samoupravne lokalne skupnosti se lahko brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj oseba javnega prava razen javnega podjetja in se s tem zasleduje javni interes.

(2) Bistveni sestavini pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti sta opredelitev javnega interesa ter določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve neodplačno prenesene nepremičnine za čas najmanj petih let, ki sta ga pogodbenici v obliki zaznambe dolžni vpisati v zemljiško knjigo. Prepoved obremenitve ne velja za stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

(3) Drugo pogodbeno stranko je odsvojitelju nepremičnine dolžna letno poročati o uporabi nepremičnine v skladu s pogodbeno opredeljenim javnim interesom. V kolikor odsvojena nepremičnina ne služi več uresničevanju pogodbeno opredeljenega javnega interesa, predstavlja ta okoliščina razvezni razlog na strani odsvojitelja.

25. člen

(stvarni vložki)

Za pridobitev kapitalskih naložb države in samoupravnih lokalnih skupnosti v gospodarskih družbah z vplačilom kapitala s stvarnim vložkom se uporabljajo predpisi, ki urejajo javne finance.

Upravljanje z nepremičnim premoženjem

26. člen

(upravljanje in nosilec upravljanja)

(1) Upravljanje z nepremičnim premoženjem obsega zlasti:

- skrb za pravno in dejansko urejenost;
- investicijsko vzdrževanje;
- priprava, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa;
- oddajo v najem;
- oddajo v brezplačno uporabo;
- obremenjevanje s stvarnimi pravicami.

(2) Postopke upravljanja z nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti izvaja upravljavec.

(3) Obseg in način skrbi za pravno in dejansko urejenost nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti predpiše vlada.

27. člen

(prenos nalog upravljavca nepremičninskemu skladu)

Upravljavec lahko za izvajanje nalog povezanih z zagotavljanjem poslovnih prostorov in drugih nepremičnin potrebnih za njegovo delo ter za izvajanje upravljaljskih nalog na nepremičninah v njegovem upravljanju z nepremičninskim skladom sklene pogodbo.

28. člen

(oddaja v najem)

Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem.

29. člen

(postopek oddaje v najem)

(1) Oddaja nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti v najem se izvede na enega od načinov iz prvega odstavka 19. člena tega zakona.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se oddaja nepremičnega premoženja v najem lahko opravi z neposredno pogodbo v skladu s pogoji, ki jih predpiše vlada.

30. člen

(brezplačna uporaba)

(1) Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko da v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem ali

- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljeni ali
- mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in ima na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno.

(2) Uporabniki iz prejšnjega odstavka, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja nosijo obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

31. člen

(obremenjevanje s stvarnimi pravicami)

(1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je odplačno.

(2) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je lahko brezplačno, če se zasleduje javni interes.

(3) V primeru brezplačne ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravne lokalne skupnosti je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice določilo, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača. Zgradbe, ki je predmet stavbne pravice, imetnik ne sme obremeniti z zastavno pravico.

(4) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami se izvede z metodo neposredne pogodbe. Če je za posamezen pravni posel zainteresiranih več ponudnikov, se pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

Najemanje stvarnega premoženja

32. člen

(splošno)

Država in samoupravne lokalne skupnosti lahko nepremično premoženje najemajo le na podlagi načrtov iz prvega odstavka 11. člena tega zakona, razen v primerih iz četrtega odstavka 12. člena tega zakona.

Postopki ravnanja s premičnim premoženjem

33. člen

(splošno)

Za postopke ravnanja s premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti se smiselno uporabljajo določbe 18. do 30. člena tega zakona, če ni v tem poglavju drugače določeno.

34. člen

(neposredna pogodba)

Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko izvede z neposredno pogodbo le, če:

- se sklepa neposredna pogodba najkasneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega

odstavka 19. člena tega zakona znižano izklicno ceno za največ 25%, v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 25% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru potrebno izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali

- 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 ali

- je posamezna vrednost premičnine nižja od 4.000 EUR ali

- gre za primer nastanka 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 razpolaganje z živalmi, ki so last države ali samoupravne lokalne skupnosti in ki jih ta ne uporablja več za izvrševanje svojih nalog (službeni psi, službeni konji in podobno).

35. člen

(izjeme od načela odplačnosti)

Premično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko brezplačno prenese z neposredno pogodbo na drugo osebo, če:

1. je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe in so bili postopki razpolaganja na podlagi drugih metod neuspešni in se prenaša na osebe javnega prava, nevladne organizacije in druge pravne osebe, ki delujejo v javnem interesu ali
2. je predmet prenosa žival ali posebna tehnična oprema, ki se prenaša v last njenega imetnika, za katerega imajo posebno subjektivno vrednost in niso več primerni za izvrševanje nalog upravljavca ali
3. je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe in bi bili stroški uničenja višji od pričakovane kupnine ali
4. gre za vojaško pomoč države v skladu s predpisi o obrambi ali
5. gre za pomoč ob naravni ali drugi nesreči ali za zagotavljanje potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi.

6. poglavje

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

36. člen

(nasprotje postopkovnih pravil)

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

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se za rok plačila uporablja določba predpisa, ki ureja izvrševanje proračuna v delu, ki se nanaša na pridobivanje.

7. poglavje

EVIDENCA PREMOŽENJA DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

37. člen

(evidenca)

(1) Upraviteljci so dolžni voditi evidenco državnega nepremičnega premoženja, ki ga imajo v upravljanju.

(2) Nepremičninski sklad vodi centralno evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, nepremičnega premoženja v lasti nepremičninskega sklada in nepremičnega premoženja v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija, razen nepremičnin v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Slovenske obveščevalno-varnostne agencije.

(3) Samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljice so samoupravne lokalne skupnosti.

(4) Evidence iz tega člena se povežejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb ter z drugimi evidencami.

(5) Vsebino in postopke vodenja evidenc ter naloge posameznih upraviteljev nepremičnega premoženja v zvezi z vodenjem evidenc, se določijo v predpisih, ki urejajo poslovanje nepremičninskega sklada.

(6) Evidence premoženja države, samoupravnih lokalnih skupnosti in oseb javnega prava, se vodijo v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upraviteljev premoženja.

8. poglavje

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38. člen

(zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin)

Z dnem začetka veljavnosti tega zakona preneha veljati Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07 in 55/09 – odl. US).

39. člen

(podzakonski predpis)

Vlada izda v roku enega meseca po uveljavitvi tega zakona uredbo, s katero uredi vprašanja iz 11., 13., 18., 21., 22., 26. in 29. člena tega zakona.

40. člen

Četrty odstavek 15. člena, 16. in 27. člen ter drugi odstavek 37. člena se začnejo uporabljati z dnem začetka delovanja nepremičninskega sklada.

41. člen

(prehodno obdobje)

11., 13. člen ter prvi, drugi in tretji odstavek 15. člena se začnejo uporabljati pri pripravi državnega proračuna oziroma proračuna samoupravne lokalne skupnosti za leto 2012.

Postopki sprejema letnih načrtov pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti iz 11. in 13. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin za leto 2011, se dokončajo po predpisih, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona.

Postopki ravnanja stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona oziroma, ki bodo izvršeni na podlagi letnih načrtov iz prejšnjega odstavka se izvedejo po predpisih, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona.

42. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV POSAMEZNIH ČLENOV ZAKONA

K 1. členu

Uvodni člen jasno določa tri temeljna vsebinska področja, ki jih ureja predlog zakona. Prvo vsebinsko področje tvorijo načela in postopki 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 tisto premoženje, ki ga država oziroma samoupravna lokalna skupnost šele pridobiva od tretjih kot kupec, najemnik ali imetnik stvarnih pravic. Drugo vsebinsko področje ureja področje evidence stvarnega premoženja v lasti države, tretje pa vodenje internega trga nepremičnin.

K 2. členu

Predlagani zakon je splošni zakon, kar pomeni, da bo veljal za celotno premoženje Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti, razen če s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja določeno vprašanje ne bo urejeno drugače. Prav tako bo veljal zakon za vse upravljavce in uporabnike stvarnega premoženja, razen izjem, ki jih določajo ali jih bodo določali stvarni predpisi.

Zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem, ki je last Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti. Predlagana tretji in četrti odstavek tega člena pa razširja njegovo veljavnost v določenem delu tudi na premoženje, ki je v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij, javnih skladov in javnih podjetij. Za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov se uporablja drugo, peto in sedmo poglavje zakona, ki se nanašajo na splošna načela, postopke ravnanja stvarnega premoženja ter evidence, medtem ko so javna podjetja zavezana k spoštovanju določb drugega in petega poglavja zakona. Ob siceršnjem upoštevanju posebnosti naštetih pravnih oseb, te upravljajo s premoženjem, ki sodijo 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.

K 3. členu

Glede na to, da gre za prvi krovni zakon s področja ravnanja s stvarnim premoženjem države predlog zakona uvodoma definira tudi temeljne pojme z obravnavanega področja. Tako so definirani pojmi stvarnega premoženja, ravnanja s stvarnim premoženjem, pridobivanja, razpolaganja, upravljanja, pojem uporabnika, internega trga, pojem osebe javnega prava, itd. Od naštetih definicij je popolnoma nova definicija ravnanja s stvarnim premoženjem kot najširši pojem, ki zajema vse aktivnosti, dolžnosti in ravnanja, ki se nanašajo na stvarno premoženje države. Drugi pojmi so se že do sedaj pojavljali v posameznih predpisih, pri čemer so se njihove definicije včasih od predpisa do predpisa razlikovale.

K 4. členu

Predlagani člen poudarja temeljno načelo ravnanja s stvarnim premoženjem države, to je načelo gospodarnosti. Pri tem poudarja vsebinski in postopkovni vidik tega načela, ki po eni strani zagotavlja gospodarno izrabo vsega stvarnega premoženja države in sicer po postopkih, ki ob čim manjših stroških zagotavljajo ekonomsko najugodnejši rezultat za državo.

K 5. členu

Za prakso izredno pomembno načelo je načelo odplačnosti. Stvarno premoženje se odplačno lahko odtuji le pod pogoji in na način, ki je predviden v tem zakonu, kar pomeni, da pogojev in načinov odplačnega odtujevanja v praksi ne bo mogoče širiti izven okvirov, ki jih postavlja predlog tega zakona.

Neodplačna odtujitev stvarnega premoženja države je v načelu prepovedana, razen če tako odtujitev dopušča ta ali drug zakon. S takim določilom je dokaj zožen krog možnosti za neodplačno odtujitev stvarnega premoženja države, splošno načelo o prepovedi neodplačne odtujitve pa pomeni vodilo in razlago praksi pri odločanju v mejnih primerih.

K 6. členu

Predlagani 6. člen določa načelo enakega obravnavanja, katerega vsebina je v tem, da je upravljavec stvarnega premoženja dolžan postopke ravnanja s tem premoženjem voditi na tak način, da je v teh postopkih zagotovljeno enakopravno obravnavanje vseh udeležencev.

K 7. členu

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

K 8. členu

V skladu s sodobnimi pogledi na načelo javnosti, kot tudi v skladu z veljavnimi predpisi je predlagano določilo 8. člena o tem, da je ravnanje s stvarnim premoženjem države 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 9. členu

Upravljavec stvarnega premoženja je tisti subjekt, ki mu zakon daje največ pravic in nalaga največ obveznosti in, ki je v prvi vrsti odgovoren za ravnanje s stvarnim premoženjem države. Upravljavci stvarnega premoženja so lahko državni organi in osebe javnega prava, kot jih definira predlog 3. člena zakona. Za pridobitev statusa upravljavca pa zakon predvideva tudi posebno pravno podlago, saj upravljavec postane šele tisti, ki je kot upravljavec določen z zakonom, podzakonskim predpisom, aktom o ustanovitvi ali sklepom vlade. Dejstvo, da nekdo dejansko upravlja z določenim stvarnim premoženjem tako ni dovolj za pridobitev statusa upravljavca. Posamezno stvarno premoženje lahko seveda kadar koli pridobi novega upravljavca, kar se zgodi bodisi s spremembo predpisa ali s sprejemom novega sklepa vlade. Glede na to, da je sprememba upravljavca s sklepom vlade v praksi izredno pogosta jo predlog zakona v drugem odstavku tega člena tudi izrecno ureja.

Glede na to, da zakon velja tudi za samoupravne lokalne skupnosti in njihovo premoženje je v tretjem odstavku izrecno določeno tudi kdo so upravljavci tega premoženja. Upravljavci na nivoju samoupravne lokalne skupnosti so tako lahko uprava samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki jim tak status določi akt pristojnega organa te skupnosti.

K 10. členu

Predlog zakona vse bistvene odločitve, za katere niso pristojni sami upravljavci veže na vlado. Taka ureditev pa z vidika njihove samostojnosti ni primerna za Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče, Varuha človekovih pravic in druge državne organe, ki niso upravni ali pravosodni organi, zato zakon predvideva, da so ti organi samostojni upravljavci tistega premoženja, ki ga imajo v svoji uporabi.

K 11. členu

Rešitev, predlagana v 11. členu predloga zakona, uvaja bistvene spremembe v ureditev načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem. Predlog določa, da je načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, načrta razpolaganja

z nepremičnim premoženjem ter načrta najema nepremičnega premoženja. Načrt ravnanja je priloga državnemu proračunu oziroma proračunu samoupravnih skupnosti in se po novem sprejema tudi po postopku ter v rokih, kot jih določa zakon, ki ureja postopek priprave in sprejem državnega proračuna oziroma proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

Razlog za takšno ureditev je v želji po jasnem prikazovanju vseh virov prihodkov kot tudi odhodkov, ki jih je mogoče pričakovati v obdobju, za katerega je sprejet proračun in so že v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem dokaj natančno tudi številčno ovrednoteni.

Novost v zvezi z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem je torej ne le v sami vsebini, temveč tudi v postopku njegovega sprejema. Ker gre za proračunski dokument, ga pripravi vsak uporabnik proračuna za svoje potrebe in ga skupaj s celotnim predlogom proračuna posreduje vladi.

Podrobnejša vsebina načrta ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti se bo uredila z vladno uredbo. Slednja določa, da se poleg podatkov, ki jih za uvrstitev posameznega stvarnega premoženja v letni načrt ravnanja določa trenutno veljavna uredba, za vsako posamezno premoženje vpisuje še izbrana metoda ravnanja ter ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja s stvarnim premoženjem. S tem želi predlagatelj doseči še bolj premišljene postopke ravnanja ter zagotoviti optimalne učinke gospodarjenja s stvarnim premoženjem.

Na tem mestu je potrebno poudariti še, da bo obseg stvarnega premoženja, ki bo vključen v načrte ravnanja bistveno manjši od dosedanjih letnih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem, saj bo po eni strani večji del nepremičnega premoženja s 1. 1. 2010 prenesen na Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije. Ta bo za državne organe opravljal upravljavske naloge v zvezi z nepremičninami, skrbel za nakupe, izgradnjo in izvedbo drugih postopkov pridobivanja nepremičnin z namenom zagotavljanja prostorskih potreb hkrati pa tudi za razpolaganje s poslovno nepotrebnim nepremičnim premoženjem. Zmanjšan obseg premoženja, vključenega v načrte pa gre po drugi strani tudi na račun pogoja, ki velja za premično premoženje - v načrte ravnanja s premičnim premoženjem se skladno s predlogom vključuje le premoženje v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

K 12. členu

Predlagani 12. člen omogoča posamezne primere ravnanj s nepremičnim premoženjem, ko vključitev posameznega nepremičnega premoženja v načrt ravnanja iz 11. člena ni mogoča. Določilo daje ob strogem upoštevanju načela gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem upravljavcu pooblastilo, da pod določenimi pogoji sam sklene pravni posel pridobivanja, razpolaganja, oddaje v najem ali najema nepremičnega premoženja, pri čemer pa bo moral o takem pravnem poslu ob sprejemu zaključnega računa proračuna podati poročilo z vsemi bistvenimi elementi pravnega posla: o ekonomski utemeljenosti pravnega posla, izbrani metodi ter o finančnih posledicah sklenjenega pravnega posla.

Pravne posle, navedene v 12. členu bo torej samostojno sklenil upravljavec stvarnega premoženja, t.j. državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseba javnega prava, pristojna za ravnanje s stvarnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

Pravni posel lahko upravljavec sklene, če uvrstitev nepremičnega premoženja v letni načrt pred njegovo uveljavitvijo ni bila mogoča, med letom pa se izkažejo nujne dodatne prostorske potrebe posameznih organov (npr. reorganizacija). Obstaja tudi možnost, da upravljavec sklene pravni posel pridobivanja določene nepremičnine, ki sicer ne zadovoljuje potreb organov po dodatnih prostorih, je pa taka pridobitev gospodarna bodisi zaradi pridobitve lastništva nad celotno nepremičnino bodisi zaradi možnosti zaokrožitve delovanja posameznega organa na eni lokaciji. Organi lahko namreč delujejo dislocirano na več lokacijah, z njihovo združitvijo pa bi dosegli skrčenje stroškov na minimum.

Enako daje zakon možnost sklepanja razpolagalnih pogodb v zvezi z nepremičninami v lasti države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti pod pogojem, da s takim ravnanjem upravljavec zasleduje načelo gospodarnosti. Zakon predpisuje tudi izjeme glede uvrščanja nepremičnin v načrt najema, pri čemer morajo upravljavci tega premoženja strogo in dosledno spoštovati temeljna načela ravnanja s stvarnim premoženjem.

K 13. členu:

13. člen predloga zakona na novo ureja načrte ravnanja s premičnim premoženjem in sledi novi ureditvi načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem. Zakon določa, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sestoji iz načrta pridobivanja premičnega premoženja in načrta razpolaganja s premičnim premoženjem v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti, cilji in razlogi za spremembo pa so identični ureditvi na področju nepremičnin. Obrazložitev je iz tega razloga enaka obrazložitvi k 11. členu.

K 14. členu:

Predlagani člen prinaša jasno ureditev pri odgovoru na vprašanje kdo sprejme odločitev o posameznem pravnem poslu. Upoštevajoč centralizacijo nepremičnega premoženja v okviru nepremičninskega sklada ter dejstvo, da bo v upravljanju državnih organov ostal le manjši del nepremičnega premoženja, na katerem je pravni promet s posebnimi predpisi deloma omejen (vodna zemljišča, ceste, objekti potrebni za obrambo in zaščito...), 14. člen določa, da predstojniki organov prevzamejo odgovornost za sklepanje vseh pravnih poslov v zvezi z nepremičninami v njihovem upravljanju, Vlada Republike Slovenije pa bo odločala le o neodplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države. Tovrstni pravni posli namreč predstavljajo poseg v sfero državnega premoženja, ki pomeni zmanjšanje vrednosti državnega premoženja, odločitev o tem pa ne more biti prepuščena predstojnikom upravljavcev temveč vladi.

Zakon predvideva, da bi ne glede na gornjo 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 odločali o vseh poslih, ki spadajo v sfero ravnanja s stvarnim premoženjem, ki je v njihovem upravljanju.

V samoupravnih lokalnih skupnostih je odločitev o sklenitvi in sama sklenitev pravnega posla pridržana organu, pristojnemu za izvrševanja proračuna samoupravne lokalne skupnosti, t.j. županu, če predpis sveta samoupravne lokalne skupnosti ne določa drugače.

K 15. členu:

Pripravo, sprejem ter izvrševanje državnega proračuna in proračuna samoupravne lokalne skupnosti določa Zakon o javnih financah, ki v 62. in 63. členu ureja poročanje o doseženih ciljih in rezultatih. Skladno s tem ter z dejstvom, da so letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem po predlagani ureditvi del proračunskih dokumentov, 15. člen določa obveznost poročanja o njihovi realizaciji. Poročilo o realizaciji je priloga zaključnemu računu proračuna, s katero se seznanijo državni zbor.

S poročilom o realizaciji vlada seznanijo tudi javni nepremičninski sklad. Razlog za njegovo seznanitev je v 16. členu predloga zakona.

K 16. členu:

Predlagani 16. člen ureja prenos lastninske pravice nepremičnega premoženja v lasti države na sklad po ustanovitvi le-tega. Gre za ureditev trajnega mehanizma za prehod nepremičnega premoženja v lasti države in v upravljanju bodisi neposrednih bodisi posrednih proračunskih uporabnikov, ko ga ti ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog.

Predlog zakona tako vsebuje obvezen prenos nepremičnega premoženja v lasti države na sklad v trenutku, ko postane to za organ nepotrebno ali se spremeni status, namembnost ali katerakoli druga okoliščina, ki je vplivala na to, da je nepremičnina ob ustanovitvi javnega

sklada ostala v upravljanju starega upravljavca. Skladno s tem predlog zakona vsebuje določilo o obremenitvi nepremičnin v lasti države in upravljanju neposrednih ali posrednih proračunskih uporabnikov s prepovedjo odtujitve in obremenitve, kot sankcijo za kršitev pa določi ničnost pravnega posla. Nepremičnine, ki se jim spremeni status, namembnost ali se v zvezi z njimi spremeni kakšna druga okoliščina, v last javnega sklada prenese Vlada Republike Slovenije s sklepom. Prenosi se izvajajo dvakrat letno, preneseno premoženje pa pomeni povečanje namenskega premoženja javnega sklada, ki se vpisuje v sodni register.

K 17. členu:

Ohranja se osnovni princip, po katerem mora biti premoženje države pred izvedbo postopka razpolaganja ocenjeno. Glede na velike probleme, zagate in zastoje pri cenitvah državnega premoženja v praksi je predvideno, da cenijo vrednost nepremičnega premoženja in premičnega premoženje, ki ga je potrebno oceniti, bodisi cenilci imenovani na podlagi Zakona o revidiranju bodisi sodno zapriseženi cenilci.

Določilo drugega odstavka uvaja izjemo pri cenitvah nepremičnin, katerih vrednost je izkustveno nižja od 2.000,00 EUR. V teh primerih so namreč stroški, ki nastanejo s cenitvijo nepremičnin nesorazmerni glede na vrednost nepremičnine, ki je predmet upravljanja oziroma razpolaganja. Navedena določba pomeni poenoteno ureditev cenitev nepremičnin z obstoječo ureditvijo kot velja za premičnine.

Poleg primerov znižanja cene zaradi neuspešne metode javne prodaje je tudi predvidena prodaja ali menjava državnega premoženja pod ocenjeno vrednostjo v primerih, ko je kupec pravna oseba javnega prava, razen javnega podjetja. V obravnavanem primeru gre za situacijo, ko premoženje ostaja v javni sferi in se uporablja za uresničevanje določenega javnega interesa. Dokler sta izpolnjena ta dva pogoja tako niti ni toliko pomembno ali je premoženje v lasti države, samoupravne lokalne skupnosti ali druge osebe javnega prava. Predvideno pa je tudi, da je možna prodaja ali menjava pod ocenjeno vrednostjo v primerih, ko 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 lastnini pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik oziroma ležijo znotraj območja, ki je razglašeno za kulturni spomenik.

K 18. členu:

Določilo daje pooblastilo vladi, da z uredbo predpiše natančnejše pogoje ter postopke ravnanja s stvarnim premoženjem.

K 19. členu:

Zakon ohranja dosedanje ureditev, ki omogoča neodplačno pridobitev nepremičnega premoženja. Ta ureditev pa ni brezpogojna. Neodplačna pridobitev ni dopustna, če bi imela za posledico večje stroške oziroma bi povzročila nesorazmerne obveznosti za državo. Večji stroški oziroma nesorazmerne obveznosti se pri tem tehtajo v primerjavi s koristmi brezplačne pridobitve, pri čemer je za pravilnost sprejete odločitve odgovoren tisti, ki v skladu s 14. členom predloga zakona odloči o sklenitvi pravnega posla.

K 20. členu:

Predlog člena v glavnem povzema rešitve, ki jih že poznajo veljavni predpisi in ki so se uveljavili v praksi. Prav tako predlog člena med možnimi metodami daje prednost metodi javne dražbe, drugo metodo pa dopušča le v primerih, kot upravljavec državnega premoženja lahko z njeno uporabo pričakuje ugodnejši ekonomski učinek. Metode ravnanja z nepremičnim premoženjem so javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba.

K 21. členu:

Predlog 20. člena zakona definira pojem javne dražbe po tem zakonu ter določa obveznost objave nameravane izvršitve posamezne javne dražbe v uradnem glasilu Republike Slovenije in na svetovne spletu. Predvidena je tudi možnost izvedbe postopka v elektronski obliki, pri čemer bo podrobnejša pravila določila uredba.

K 22. členu:

Predlog 21. člena zakona definira pojem javnega zbiranja ponudb ter določa obveznost njene objave v uradnem glasilu Republike Slovenije in na svetovnem spletu. Novost v primerjavi z dosedanjo ureditvijo je možnost izvedbe pogajanj, s katerimi se lahko doseže ugodnejše pogoje prodaje za prodajalca ter izvedba postopka v elektronski obliki pri čemer bo podrobnejša pravila določila uredba.

K 23. členu:

Predlog 23. člena zakona taksativno našteva primere, ko je mogoče z nepremičnim premoženjem države razpolagati s sklenitvijo neposredne pogodbe, brez poprejšnje izvedbe ene izmed možnih metod prodaje. Predlog ohranja dosedanjo ureditev v Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, uvaja pa tudi posamezne novosti.

Predlog uvaja izjemo v primerih sklepanja menjalnih pogodb v zvezi z nepremičninami na podlagi metode neposredne pogodbe, pri čemer je lahko razlika med zamenjanima nepremičninama večja od 20% oziroma 80.000,00 EUR, če to razliko prejmeta država oziroma samoupravna lokalna skupnost neodplačno, s čimer premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ni oškodovano. Povedano drugače, višek razlike preide neodplačno v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

Poleg tega sprememba zakona dodaja novo možnost sklepanja neposredne pogodbe tudi v primeru, ko je solastniški delež v lasti Republike Slovenije enak eni polovici.

Popravek četrte alineje je zgolj tehnične narave. V praksi si je namreč več upravljavcev določilo razlagalo tako, da lahko neposredno pogodbo sklenejo po preteku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili metoda javne dražbe oz. javnega zbiranja ponudb neuspešni. Namen pravila pa je ravno obraten, in sicer da se postopek sklenitve pogodbe spelje najkasneje do preteka treh mesecev od dneva neuspešnih postopkov na podlagi drugih metod.

K 24. členu:

Predvidena je tudi brezplačna odsvojitve nepremičnega premoženja države. Pogoji za tako odsvojitve so vsebinsko enaki kot v primeru prodaje premoženja pod ocenjeno vrednostjo. Pridobitelj mora biti oseba javnega prava, z neodplačnim prenosom premoženja pa se mora zagotavljati uresničevanje javnega interesa. Pogodba o brezplačni odsvojitvi stvarnega premoženja mora vsebovati opredelitev javnega interesa, pri čemer samo dejstvo ali tak javni interes obstoji ali ne ugotavlja predlagatelj pravnega posla.

Predlagani člen uvaja spremembo glede na sedanjo ureditev, ki sledi načelu gospodarnega ravnanja s stvarnim premoženjem države in restriktivnemu obravnavanju pogodb o neodplačnem prenosu nepremičnin države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Pogodba o brezplačnem prenosu lastninske pravice na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti mora poleg opredelitve javnega interesa na podlagi predlagane dopolnitve vsebovati še klavzulo o prepovedi odsvojitve in obremenitve predmeta take pogodbe za čas najmanj petih let, s čimer se pridobitelju prepreči t.i. preprodajo nepremičnin. Poleg tega je na novo določena obveznost letnega poročanja pridobitelja odsvojitelju o uporabi nepremičnine v skladu s pogodbeno opredeljenim javnim interesom. Določilo bo pripomoglo k transparentni izpeljavi postopkov neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja ter k strokovno močni argumentaciji v zvezi s temi posli. V kolikor odsvojena nepremičnina ne služi več uresničevanju pogodbeno opredeljenega javnega interesa, predstavlja ta okoliščina razvezni razlog na strani odsvojitelja.

K 25. členu:

Zaradi celovitosti urejanja ravnanja s stvarnim premoženjem države predlog zakona omenja tudi vlaganje stvarnih vložkov v gospodarske družbe kot obliko pridobivanja kapitalskih naložb države, pri čemer glede urejanja teh vprašanj odkazuje na predpise o javnih financah.

K 26. členu:

Predlog člena sistematično navaja bistvene elemente upravljanja z nepremičnim premoženjem, ki zajema skrb za pravno in dejansko urejenost tega premoženja, investicijsko vzdrževanje, oddajo v najem, brezplačno uporabo in obremenjevanje s stvarnimi pravicami pri čemer je tudi jasno določeno, da je vse postopke upravljanja z nepremičnim premoženjem dolžan izvajati upravljavec. Vse obveznosti upravljavca v zvezi z zagotavljanjem pravne in dejanske urejenosti nepremičnega premoženja pa naj bi natančno določila uredba.

Določilo prvega odstavka je v primerjavi z dosedanjo ureditvijo dopolnjeno s tretjo alinejo, ki sledi dopolnitvi pojmu upravljavca v 3. členu zakona. S predmetno dopolnitvijo se bolj natančno definira vsebina pojma upravljanja s stvarnim premoženjem države in upravljavcem nepremičnega premoženja države jasno in nedvoumno podeljuje pravico zastopanja države v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja pred pristojnimi upravnimi organi, t.j. ministrstvom, pristojnim za okolje ali upravnimi enotami. V navedenih postopkih mora namreč investitor skladno s 54. členom Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti dokazilo o pravici graditi. Skladno s 56. členom ZGO-1 se za dokazilo o pravici graditi šteje izpisek iz zemljiške knjige, notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, pravnomočna sodna ali upravna odločba, ki izkazuje pravico graditi ali pa druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

Pridobivanje gradbenega dovoljenja sicer že po veljavni ureditvi sodi med upravljavske naloge, zaradi različne interpretacije organov, pristojnih za izdajo gradbenih dovoljenj, pa predmetna novela pravico še posebej izpostavlja.

K 27. členu:

Predlog zakona, ki ureja javni nepremičninski sklad ureja tudi možnost, da lahko nepremičninski sklad od ustanovitelja – države – v upravljanje prejme nepremično premoženje v lasti ustanovitelja. V zvezi s tem je upravljavec nepremičnega premoženja države na podlagi predlaganega novega 25a. člena ZSPDPO dano pooblastilo, da lahko izvajanje posameznih upravljavskih nalog ter drugih nalog vezanih na nepremičnine države, prenesejo na nepremičninski sklad. Skladno z zakonom, ki bo določil poslovanje javnega sklada, bodo pravna razmerja med lastnikom premoženja – državo – in nepremičninskim skladom kot upravljavcem tega premoženja urejena s pogodbo. V tem primeru gre za klasično civilnopravno razmerje, obseg pooblastil v zvezi z upravljanjem pa je določen oziroma omejen na naloge, ki jih za upravljavca določa ZSPDPO in zajema vzdrževanje, obratovanje in ohranjanje bistvenih lastnosti nepremičnega premoženja.

K 28. členu:

Predlog 26. člena določa, da se nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik lahko odda v najem, kar je po svoji vsebini le izpeljava načela gospodarnosti na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem države.

K 29. členu:

Premoženje v lasti države se lahko odda v najem na način kot velja za prodajo državnega premoženja, torej z metodo javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Postopek oddaje nepremičnega premoženja v najem bo natančneje določila uredba, kateri daje zakon pravno podlago za določitev pogojev, pod katerimi bo mogoče nepremično premoženje

oddajati v najem z neposredno pogodbo. Za sklenitev neposredne pogodbe v tem primeru tako ne bo mogoče uporabiti izjem, ki jih določa 22. člen predloga zakona.

K 30. členu:

Na podlagi izkušenj in potreb prakse se ohranja inštitut brezplačne uporabe nepremičnega premoženja države. Za tako uporabo mora biti izpolnjenih več pogojev. Uporabnik začasno ne potrebuje takega premoženja, pridobitelj pa je pravna oseba, ki deluje v javnem interesu. Z uporabo premoženja pa se bo zagotavljalo izvajanje dejavnosti, za katero je taka pravna oseba ustanovljena. Zakon tudi predvideva, da bi pravna oseba, ki dobi premoženje v brezplačno uporabo nosila najmanj obratovalne stroške in stroške rednega vzdrževanja.

Predlog tretje alineje dopolnjuje sedanjo ureditev, razlog za dopolnitev določbe, ki ureja upravičence, katerim lahko država oziroma samoupravna lokalna skupnosti poslovne prostore odda v brezplačno uporabo pa je v tem, da gre pri zagotovitvi prostorov 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.

K 31. členu:

Zakon povzema v praksi že dokaj uveljavljeno načelo, po katerem je obremenjevanje s stvarnimi pravicami odplačno. Izjema od načela odplačnosti so primeri, ko obstaja določen javni interes, ki ga ugotovi tisti, ki je odgovoren za posamezen pravni posel. Predlog člena jasno določa, da se obremenjevanje stvarnega premoženja izvede z metodo neposredne pogodbe. Pri tem pa gre omeniti, da je potrebno v primeru, ko se za posamezen pravni posel poteguje več interesentov, izvesti postopek pogajanj, na podlagi katerih se izbere najugodnejšega ponudnika oziroma doseže največji pozitiven ekonomski učinek.

Ustanavljanju stavbnih pravic na nepremičnem premoženju Republike Slovenije je namenjeno celo poglavje v Strategiji ravnanja z nepremičnim premoženjem (v nadaljevanju: strategija), ki jo je sprejela Vlada Republike Slovenije dne 4. 6. 2009 s sklepom št. 47800-4/2009/17. Strategija napotuje upravljavce nepremičnega premoženja k izredno restriktivnem ustanavljanju stavbnih pravic na premoženju države, saj gre za izredno obsežen poseg v lastninsko pravico, ki praviloma traja relativno dolgo.

Obstoj stavbne pravice na nepremičnini pomeni za lastnika dolgotrajno nezmožnost uporabe obremenjene nepremičnine, zaradi česar je potrebno skrbno presoditi ali je upoštevajoč višino nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v primerjavi z višino nadomestila ob prenehanju le-te, obremenjeno nepremično sploh smiselno obdržati v lasti. Višina nadomestila ob prenehanju stavbne pravice je še toliko bolj vprašljiva v primerih, ko imetnik stavbne pravice na nepremičnin v lasti države ob ustanovitvi le-te državi za obremenitev zemljišča ne plača nobenega nadomestila – stavbna pravica na nepremičnem premoženju je ustanovljena brezplačno. Predlagana dopolnitev 29. člena določa, da se v primerih brezplačne ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju države nadomestilo po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku ne plača. Določilo sledi tudi obstoječi ureditvi v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki višino nadomestila po prenehanju stavbne pravice prepušča volji pogodbenih strank ter glede navedenega vprašanja izključuje uporabo Stvarnopravnega zakonika (Uradni list 87/02 in 18/07).

Na predmetu stavbne pravice, ki je bila ustanovljena v korist njenega imetnika brezplačno, ni dovoljeno ustanavljati zastavne pravice – hipoteke. V praksi bi lahko namreč prišlo do tega, da imetnik stavbne pravice pred iztekom stavbne pravice zgradbo zastavi, slednja pa s prenehanjem stavbne pravice postane last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. S tem postaneta tudi zavezanki za izpolnitev sicer dolga prejšnjega imetnika stavbne pravice.

K 32. členu:

Predlagani člen predvideva, da mora biti najem izveden na podlagi načrta najema iz prvega odstavka 11. člena, ki ga skupaj s predlogom proračuna potrdi državni zbor, po drugi strani pa

opozarja na izjeme od tega načela, določene v četrtem odstavku 12. člena. Razlog za določitev izjemnih primerov je natančneje obrazložen pri obrazložitvi 12. člena.

K 33. členu:

Določila poglavja o ravnanju z nepremičnim premoženjem se uporabljajo tudi za ravnanje s premičnim premoženjem v kolikor niso posamezna vprašanja v posebnem poglavju urejena drugače.

K 34. členu:

Predlog Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti taksativno določa pogoje za uporabo metode neposredne pogodbe pri sklepanju razpolagalnih pravnih poslov v zvezi s premičnim premoženjem države. Ohranja se veljavna ureditev po Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

K 35. členu:

Tudi predlagani 35. člen ohranja veljavno ureditev ter taksativno našteva pogoje za neodplačen prenos premičnega premoženja na tretjo osebo.

K 36. členu:

Zakon velja tako za upravljavce stvarnega premoženja na nivoju države kot tudi za upravljavce stvarnega premoženja na nivoju samoupravnih lokalnih skupnosti. Zato je nujna kolizijska določba po kateri se pri sklepanju pravnih poslov med državo in samoupravno lokalno skupnostjo oziroma med dvema samoupravnima lokalnima skupnostma uporabljajo pravila, ki urejajo postopek razpolaganja oziroma oddajanja stvarnega premoženja v najem. Edina izjema je predvidena pri roku plačila, kjer se uporabi tista določba predpisa o izvrševanju proračuna, ki se nanaša na pridobivanje. V praksi država in samoupravne lokalne skupnosti sklepajo veliko število pravnih poslov, z bolj odprto ureditvijo na področju stvarnega premoženja, pa lahko predvidevamo, da bo teh pravnih poslov še več.

K 37. členu:

Novemu centraliziranemu vodenju in upravljanju z nepremičnim premoženjem države je potrebno prilagoditi tudi institut Centralne evidence nepremičnega premoženja v lasti republike Slovenije in v lasti javnega sklada. Skladno s predlagano spremembo bi centralno evidenco nepremičnin vodil javni sklad in sicer ločeno za nepremičnine v lasti javnega sklada ter tiste v lasti države, pri čemer se evidenca vodi ločena za vsakega upravljavca posebej, poleg tega pa bi sklad vodil še evidenco premoženja v lasti države in v upravljanju javnega sklada.

Centralna evidenca nepremičnega premoženja, ki jo bo vodil nepremičninski sklad bo na začetku delovanja temeljila na podlagi obstoječe Centralne evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije ter na podatki, zajetih v aplikaciji CEN. Razlog, ki utemljuje, da javni sklad vodi evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije je dejstvo, da bo pretežni del teh nepremičnin prešel v last nepremičninskega sklada, zaradi česar je smotno, da se vodi ena in enotna evidenca, znotraj katere pa se bodo vodile različne evidence glede na lastništvo nepremičnin.

Vsebina in postopki vodenja evidenc ter naloge posameznih upravljavcev v zvezi z vodenjem evidence se določilo v splošnih pogojih poslovanja sklada, ki jih sprejme nadzorni svet sklada ob soglasju Vlade Republike Slovenije.

K 38. členu:

Z začetkom veljavnosti predloga zakona je treba razveljaviti Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki v celoti ureja področje ravnanja s stvarnim premoženjem v tem trenutku. Kot je bilo že navedeno se nov zakon sprejema iz razloga, ker bi novela Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin presegla tretjino obsega Zakona o stvarnem

premoženju države, pokrajin in občin. Za te primere nomotehnične smernice določajo pravilo, da mora zakonodajalec sprejeti nov zakon, ne pa novele veljavnega zakona iz razloga zagotavljanja preglednosti in enostavnosti uporabe zakona.

Predlagani zakon ima tudi nov naslov – Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer zato, ker pojem samoupravnih lokalnih skupnosti zajema tako obstoječe občine kot tudi morebitne v prihodnosti oblikovane pokrajine kot druge ravni lokalne samouprave.

K 39. členu:

Predvideno je, da bi uredbo, s katero bi se natančno uredila posamezna vprašanja, iz tega zakona, in za katera zakon daje tako pooblastilo vladi, Vlada Republike Slovenije sprejela v roku enega meseca od uveljavitve tega zakona.

K 40. členu:

Predlagani člen določa začetek uporabe določil, ki se navezujejo na delovanje Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije. Ta določila se lahko uporabijo šele z dnem začetka delovanja nepremičninskega sklada.

K 41. členu:

Predlagani člen določa prehodno obdobje za uporabo pravil v zvezi s pripravo načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Ker začnejo priprave na oblikovanje predloga proračuna za leto 2011 začnejo teči že v mesecu avgustu 2010 ter glede na to, da bo predlog oblikovan jeseni 2010, aktov ravnanja s stvarnim premoženjem države po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti še ne bo mogoče pripraviti. Zakon zato situacijo rešuje na način, da se letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti za leto 2011 sprejmejo po postopku, ki ga določata veljavna Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ter Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, z vsebino, ki ju določata navedena predpisa.

Tretji odstavek določa, da se postopki ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona dokončajo po Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ter Uredbi o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. Takšna ureditev je potreba iz razloga, ker je premoženje, v zvezi s katerimi so se postopki že začeli, vključeno v veljavni letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, katerega vsebina je drugačna od vsebine predpisane po predlogu Zakona o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

K 42. členu:

Navedeno določilo določa uveljavljeni *vacatio legis* – zakon začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Na podlagi 39. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti izdaja Vlada Republike Slovenije

UREDBO O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina uredbe)

(1) S to uredbo se natančneje urejajo upravljavci stvarnega premoženja države, postopki sprejetja in vsebina aktov pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem države, ter postopki pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem države. Z uredbo se natančneje urejajo tudi postopki sprejetja in vsebina aktov pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem pokrajin in občin (v nadaljnjem besedilu: samoupravne lokalne skupnosti) ter postopki pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Ta uredba določa tudi pristojnost sklepanja pravnih poslov ravnanja s stvarnim premoženjem.

(3) S to uredbo se natančneje ureja vodenje evidenc nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti.

II. UPRAVLJAVCI STVARNEGA PREMOŽENJA DRŽAVE

2. člen (posebne določbe – določitev upravljavcev konkretnega stvarnega premoženja)

(1) Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic in drug državni organ, ki ni pravosodni organ ali organ državne uprave, so upravljavci stvarnega premoženja, ki ga uporabljajo.

(2) Kadar isto nepremičnino v lasti države uporablja več uporabnikov, je upravljavec te nepremičnine tisti uporabnik, ki zaseda njen največji del, razen če se uporabniki s sporazumom ne dogovorijo drugače.

3. člen (določitev upravljavca)

- (1) Pri nakupu ali drugačnem načinu pridobitve nepremičnine vlada po predhodnem predlogu pripravljavca vladnega gradiva s sklepom določi upravljavca te nepremičnine.
- (2) Državni organ ali oseba javnega prava mora v primeru, ko nepremičnino že uporablja brez sklepa vlade, vladi predlagati, da jo skladno s postopkom iz prejšnjega odstavka določi za upravljavca.
- (3) Če državni organ za potrebe drugega državnega organa ali osebe javnega prava vodi postopke pridobivanja stvarnega premoženja in ima za ta namen zagotovljena sredstva v svojem finančnem načrtu, praviloma postane upravljavec tega premoženja tisti organ, za katerega se vodi postopek.
- (4) Če za posamezno nepremičnino ni mogoče ugotoviti, kdo je njen upravljavec, izda vlada sklep o določitvi upravljavca te nepremičnine na predlog ministrstva, pristojnega za stvarno premoženje države.
- (5) Od trenutka, ko se ugotovi, da nepremičnina nima upravljavca, pa do izdaje sklepa iz prejšnjega odstavka izvršuje nujne pravice in obveznosti upravljavca te nepremičnine ministrstvo, pristojno za stvarno premoženje države.
- (6) Kadar dva ali več državnih organov meni, da so upravljavci iste nepremičnine, določi upravljavca nepremičnine vlada s sklepom po predhodnem mnenju ministrstva, pristojnega za stvarno premoženje.
- (7) Vlada pošlje sklep iz prvega, četrtega in šestega odstavka tega člena v sedmih dneh od njegovega sprejema Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) po elektronski poti.

4. člen

(sporazum o uporabi stvarnega premoženja)

- (1) Upravljavec stvarnega premoženja praviloma sklene z uporabnikom sporazum o uporabi stvarnega premoženja, s katerim uredita medsebojne pravice in obveznosti v zvezi s tem premoženjem.
- (2) Upravljavec in uporabnik s sporazumom iz prejšnjega odstavka določita zlasti obveznost plačila obratovalnih stroškov, stroškov rednega vzdrževanja, stroškov zavarovanj in morebitnih drugih stroškov ter druge pravice in obveznosti, ki nastanejo na podlagi takega razmerja.

III. AKTI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

1.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe države oziroma samoupravne lokalne skupnosti

5. člen

(vsebina načrta pridobivanja nepremičnega premoženja)

- (1) Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja zajema podatke o:
 - okvirni lokaciji;
 - okvirni velikosti;
 - vrsti nepremičnine (npr. poslovni prostor/ stanovanje/ stanovanjska hiša/ garaža/ drugi objekti/ zemljišče);
 - predvidenih sredstvih.

1. 2 Načrt najemanja nepremičnega premoženja za potrebe države oziroma samoupravne lokalne skupnosti

6. člen

(vsebina načrta najemanja nepremičnega premoženja)

(1) Načrt najemanja nepremičnega premoženja zajema podatke o:

- okvirni lokaciji;
- okvirni velikosti;
- vrsti nepremičnine (npr. poslovni prostor/ stanovanje/ stanovanjska hiša/ garaža/ drugi objekti/ zemljišče);
- predvidenih sredstvih in
- predvidenem času najemnega razmerja.

1.3 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti

7. člen

(vsebina)

(1) V načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem so vključena zemljišča, stavbe ter zemljišča s stavbami.

(2) Zemljišča se v načrt iz prvega odstavka tega člena vpisujejo s podatki o:

- upravljavcu,
- šifri in imenu katastrske občine,
- parcelni številki,
- velikosti parcele,
- vrsti dejanske rabe zemljišča,
- orientacijski vrednosti,
- solastniškem deležu,
- stavbni pravici ter
- opombe - morebitni drugi podatki o zemljišču.

(3) Stavbe ali stavbe z deli stavb se v načrt iz prvega odstavka tega člena vpisujejo s podatki o:

- upravljavcu,
- občini, naselju, ulici, hišni številki, dodatku k hišni številki,
- šifri in imenu katastrske občine,
- številki stavbe,
- številki dela stavbe,
- vrsti rabe in velikosti,
- solastniškem deležu,
- orientacijski vrednosti ter
- morebitnih drugih podatkih.

(4) Zemljišča s stavbo se v načrt iz prvega odstavka tega člena vpisujejo s podatki o:

- upravljavcu,
- občini, naselju, ulici, hišni številki, dodatku k hišni številki,
- šifri in imenu katastrske občine,
- parcelni številki,
- velikosti parcele,
- številki stavbe,

- številki dela stavbe,
- vrsti rabe in velikosti stavbe ali dela stavbe,
- vrsti dejanske rabe zemljišča,
- solastniškemu deležu,
- orientacijski vrednosti in
- morebitnih drugih podatkih.

(5) V načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem države so nepremičnine razvrščene po:

- upravljavcih in
- po vrsti nepremičnine.

1.4 Načrt pridobivanja premičnega premoženja za potrebe države oziroma samoupravne lokalne skupnosti

8. člen (vsebina)

(1) Načrt pridobivanja premičnega premoženja zajema osnovna sredstva v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

(2) Načrt pridobivanja premičnega premoženja zajema podatke o:

- vrsti premičnega premoženja (prevozna sredstva / informacijska oprema / drugi premično premoženje);
- okvirnem obsegu premičnega premoženja in
- predvidenih sredstvih.

1.5 Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti

9. člen (vsebina)

(1) Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem zajema osnovna sredstva v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

(2) Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem zajema podatke o:

- vrsti premičnega premoženja (prevozna sredstva / informacijska oprema / drugi premično premoženje);
- obsegu premičnega premoženja,
- ocenjeni vrednosti posameznega premičnega premoženja in
- metodi razpolaganja s posameznim premičnim premoženjem.

IV. RAVNANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM

10. člen (metoda)

(1) V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem je treba izbrati metodo, s katero se zagotovita javnost in preglednost postopkov ter upoštevajo cilji ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem, hkrati pa omogočajo najugodnejši izidi ravnanja s stvarnim premoženjem za državo oziroma samoupravno lokalno skupnost.

11. člen

(pravni pregled)

- (1) Pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem je upravljavec dolžan opraviti pravni pregled tega premoženja.
- (2) Pravni pregled stvarnega premoženja zajema pregled z vidika urejenosti lastništva, posesti in morebitnih obligacijskih in stvarnopравnih pravic na stvarnem premoženju ter obveznosti države do tretjih oziroma tretjih do države. Pravni pregled mora biti še posebej natančen v naslednjih primerih:
 - ko zemljiškoknjižno stanje/lastniško stanje/registracijsko stanje ne ustreza dejanskemu in se lastninska pravica izkazuje na drug način;
 - ko na stvarnem premoženju obstajajo stvarne ali obligacijske pravice v korist tretjih oseb;
 - v drugih primerih, ko je to potrebno za ugotovitev dejanskega stanja v zvezi z lastništvom, stanjem posesti, obremenitvami ali dovoljenji za uporabo stvarnega premoženja in je to nujno potrebno zaradi učinkovitejše izvedbe postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem.
- (3) Pravni status stvarnega premoženja, ki ne omogoča pravilne izvedbe postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem, je treba urediti pred predložitvijo predloga posameznega programa v sprejetje predstojniku upravljavca.
- (4) Pravni pregled stvarnega premoženja zajema tudi pregled z vidika urejenosti evidenc stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti.

12. člen

(ocenitev vrednosti premoženja)

- (1) Upravljavec mora poskrbeti, da se opravi cenitev tudi v primerih, ko se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja stavbna pravica ali druga stvarna pravica ali pa se stvarno premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem in bi višina nadomestila v enem letu izkustveno preseгла 2.000 eurov.
- (2) Naročnik cenitve je upravljavec stvarnega premoženja.
- (3) Ob naročilu cenitve mora biti cenilec seznanjen z namenom cenitve ter drugimi pomembnimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost.

13. člen

(ocenjena, izhodiščna oziroma izklicna in orientacijska vrednost)

- (1) S cenitvijo ugotovljena vrednost stvarnega premoženja oziroma stvarne ali obligacijske pravice je ocenjena vrednost.
- (2) Izhodiščna oziroma izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma stvarne ali obligacijske pravice je vrednost, ki jo upravljavec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ali višja od ocenjene vrednosti.
- (3) Orientacijska vrednost stvarnega premoženja je vrednost, ki jo določi upravljavec stvarnega premoženja na podlagi cenitve premoženja oziroma izkustveno, na podlagi primerjave prodaj podobnega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih pomembnih podatkov, s katerimi upravljavec določa ceno stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

14. člen

(standardi ocenjevanja)

Vrednost stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter vrednost ustanovitve stvarne ali obligacijske pravice na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti se ugotovi po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

15. člen
(veljavnost cenitve)

Cenitev ne sme biti starejša od šestih mesecev na dan sprejema letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem oziroma na dan sklenitve pravnega posla v zvezi z ustanovitvijo stavbne stavbna pravice ali druga stvarna pravica oziroma obligacijske pravice na stvarnem premoženju v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

16. člen
(revizija cenitve)

(1) Upravljavec lahko predlaga revizijo cenitve.

(2) Kadar o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem države odloča vlada, lahko predlagata revizijo cenitve tudi:

- ministristvo, pristojno za upravo, v postopku izdaje soglasja k predlaganemu pravnemu poslu;
- vlada v postopku odločanja o sklenitvi predlaganega pravnega posla.

17. člen
(realizacija)

(1) Če pravni posel s strani nasprotne pogodbene stranke ni pravočasno realiziran oziroma, da niso spoštovana določila sklenjene pogodbe, mora upravljavec stvarnega premoženja takoj oziroma v za to s predpisi določenem oziroma pogodbenem roku začeti uveljavljati pogodbene ali druge obligacijske in stvarnopravne pravice oziroma zahtevke zoper tako pogodbeno stranko.

(2) 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.

18. člen
(sredstva)

(1) Izkupiček razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem je prihodek proračuna države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

(2) Vplačilo izkupička iz prvega odstavka tega člena se izvede na podračun Republike Slovenije s sklicem na številko, ki jo določi pristojna služba upravljavca, skladno z navodili oziroma na podračun samoupravne lokalne skupnosti s sklicem na številko, ki jo določi pristojna služba upravljavca stvarnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Kupnina, najemnina, odškodnina in drugi prihodki države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti, pridobljeni iz razpolaganja in upravljanja stvarnega premoženja se uporabijo izključno za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja ter pravno urejenost

stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti na način, določen s predpisom, ki ureja izvrševanje proračuna.

1. PRIDOBIVANJE

19. člen (načela)

Stvarno premoženje, katerega lastnik postane država oziroma samoupravna lokalna skupnost, se lahko pridobiva samo v obsegu, ki je potreben za izpolnjevanje nalog bodočega upravljavca, brez nepotrebnih zalog.

20. člen (pogoji)

Pridobivanje nepremičnin, katerih lastnik postane država, mora biti izvedeno skladno s predpisi, ki urejajo standarde prostorov in opreme državnih organov, razen če posebni predpisi ne določajo drugače.

2. RAZPOLAGANJE

2.1 Splošno

21. člen (splošno)

(1) Upravljavec stvarnega premoženja je odgovoren za izvedbo pravilnega in zakonitega postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem.

(2) Vse stroške, ki nastanejo v zvezi s postopkom razpolaganja s stvarnim premoženjem, krije upravljavec stvarnega premoženja.

22. člen (kupnina)

(1) Rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši kot 30 dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se kupnina lahko plača v več obrokih. V tem primeru mora pridobitelj stvarnega premoženja neplačani del kupnine zavarovati z nepreklicno bančno garancijo izplačljivo na prvi poziv brez ugovora.

(3) Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo lahko upravljavec nepremičnine izroči po prejemu celotne kupnine, pri obročnem odplačevanju pa po plačilu prvega obroka kupnine.

2.2 Javna dražba

23. člen (vsebina)

Izvedba javne dražbe se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu. Objavijo se najmanj naslednji podatki:

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
- opis predmeta prodaje;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javne dražbe (npr. prodaja ali zamenjava stvarnega premoženja);
- izklicno ceno in najnižji znesek njenega višanja;
- način in rok plačila kupnine;
- navedbo, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- kraj in čas javne dražbe;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki ne sme biti manjša od 10% izklicne cene;
- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- informacijo 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;
- 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 povrne stroške dražiteljem v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.

24. člen (rok za izvedbo javne dražbe)

Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj od 15 dni in več od 45 dni.

25. člen (postopek)

(1) Javno dražbo vodi komisija oziroma oseba, ki jo za to pooblasti predstojnik upravljavca. Javna dražba se praviloma izvaja v elektronski obliki.

(2) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec, člani komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo, in z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se po tem členu štejejo:

- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo 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 oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, ali cenilcem v zakonu ali v svaštvu do četrtega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne;
- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenec oziroma posvojitelj;
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije osebe, ki vodi javno dražbo ali cenilca.

(3) Izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma vsaka nadaljnja cena se izkliče trikrat. Če noben 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, oseba, ki vodi javno

dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe.

(4) Če izklicna vrednost ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

26. člen (zapisnik o javni dražbi)

(1) O javni dražbi se piše zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, kjer je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije oziroma osebi, ki vodi javno dražbo;
- predmetu dražbe;
- izklicni vrednosti;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenecv;
- ugotovitvah o izpolnjevanju pogojev dražiteljev, ki pristopijo k dražbi, in
- najvišji izklicani ceni in imenu oziroma firmi kupca ter ugotovitvah, da je bil kupec pozvan k sklenitvi pogodbe ali ugotovitev, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

(2) Zapisnik podpišejo člani komisije ali oseba, ki jo za vodenje javne dražbe pooblasti predstojnik upravljavca.

27. člen (sklenitev pogodbe)

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu lahko ponudnik podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, ponudnik zadrži njegovo varščino.

2.3 Javno zbiranje ponudb

28. člen (vsebina)

Javno zbiranje ponudb mora biti objavljeno v Uradnem listu Republike Slovenije in na enotnem spletnem portalu. Objava 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;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb (npr. prodaja ali zamenjava stvarnega premoženja);
- navedbo, da je treba ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini v višini 10 odstotkov ponujene cene;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani kupci pridobivali podrobnejše informacije o predmetu prodaje za namen oblikovanja ponudbe za nakup;
- obliko in pogoje, pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo oziroma elemente, 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;
- kontaktne osebe prodajalca in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli ponudnik.

29. člen (postopek)

- (1) Javno zbiranje ponudb se praviloma izvaja v elektronski obliki.
- (2) Odpiranje ponudb je javno. Naročnik sme zaradi varovanja uradne, vojaške ali državne tajnosti določiti, da postopek odpiranja ponudb ni javen.
- (3) Pred obravnavo prispelih ponudb komisija oziroma oseba, ki jo pooblasti predstojnik upravljavca, preveri ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.
- (4) 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.
- (5) Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.
- (6) Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija oziroma oseba, pooblaščen za izvedbo postopka:
 - 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.
- (7) Postopki iz prejšnjega odstavka morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov na dane ponudbe, drugače je javno zbiranje ponudb neuspešno.
- (8) 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, je javno zbiranje ponudb neuspešno.

30. člen (zapisnik)

- (1) Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi obvestila o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se piše 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 članov komisije oziroma osebi, pooblaščenih 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 44. člena;
- 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.

31. člen (sklenitev pogodbe)

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

(2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, 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.

2.4 Neposredna pogodba

32. člen (pogajanja)

(1) V postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem na podlagi metode neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o ceni.

(2) Za pogajanja se šteje tudi dopisovanje z namenom usklajevanja volj oziroma vsa druga dejanja in postopki, katerih cilj je doseganje čim višje kupnine ali čim ugodnejših pogojev razpolaganja.

(3) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na enotnem spletnem portalu najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe.

3. UPRAVLJANJE

3.1 Splošne določbe

33. člen (skrb za pravno in dejansko urejenost)

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

- urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine;
- urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster;
- urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja;

- urejanje medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki;
- zavarovanje stvarnega premoženja.

(2) Skrb za dejansko urejenost nepremičnega premoženja zajema zlasti manjša popravila in dela na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so pleskanje, popravila vrat, oken, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno, s katerimi se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta.

34. člen (investicijsko vzdrževanje)

(1) Upravljavci skrbijo za investicijsko vzdrževanje nepremičnega premoženja v skladu s predpisi o graditvi objektov.

(2) Sredstva potrebna za investicijsko vzdrževanje nepremičnega premoženja se zagotovijo v finančnem načrtu upravljavca skladno s predpisi, ki urejajo javne finance.

35. člen (odgovorna oseba)

Za izvedbo upravljavskih nalog je odgovoren predstojnik upravljavca.

3.2 Prenos pravice upravljanja

36. člen (prenos pravice upravljanja na nepremičninah)

(1) Prenos pravice upravljanja na nepremičninah je mogoč izključno z namenom, da nepremično premoženje neposredno uporablja novi upravljavec, razen če se upravljavca izrecno ne dogovorita drugače.

(2) O prenosu pravice upravljanja na nepremičninah z upravljavca na novega upravljavca odloča vlada s soglasjem obeh upravljavcev (starega in novega).

(3) Izjemoma lahko vlada prenese pravico upravljanja na novega upravljavca, tudi če ni dano soglasje iz prejšnjega odstavka, pri tem pa upošteva zlasti prostorske potrebe, ki so izkazane v aktih, ki jih je v zvezi z reševanjem prostorske problematike sprejela vlada, ter druge namene in cilje, ki so opredeljeni v splošnih aktih vlade.

(4) Vlada odloči o prenosu pravice upravljanja iz drugega in tretjega odstavka tega člena po predhodnem mnenju ministrstva, pristojnega za upravo.

(5) Sklep o prenosu pravice upravljanja (in določitvi novega upravljavca) pošlje vlada po elektronski poti geodetski upravi.

37. člen (pogoji za prenos pravice upravljanja na nepremičninah)

(1) Prenos pravice upravljanja na nepremičninah ni dovoljen, če niso izpolnjeni naslednji pogoji:

- urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine;
- urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster;
- urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja.

(2) Izjemoma lahko na utemeljen predlog in ob soglasju ministrstva, pristojnega za upravo, vlada prenese pravico upravljanja na nepremičnini države, če niso izpolnjeni vsi pogoji iz prvega odstavka tega člena.

38. člen
(prenos pravice upravljanja na premoženjih)

(1) O prenosu pravice upravljanja na premoženjih odloča vlada s soglasjem obeh upravljalcev.

(2) Na posebej obrazložen predlog odloči o prenosu pravice upravljanja vlada tudi, če ni soglasja enega od upravljalcev iz prejšnjega odstavka.

(3) Kadar je vrednost posamezne premoženja, ki je predmet prenosa, izkustveno višja kot 10.000 eurov, vlada odloči o prenosu pravice upravljanja iz prvega in drugega odstavka tega člena po predhodnem mnenju ministrstva, pristojnega za upravo.

(4) Prenos pravice upravljanja na premoženjih morata upravljalca ustrezno evidentirati.

3.3 Oddaja stvarnega premoženja v najem

39. člen
(predmet oddaje v najem)

(1) Stvarno premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem.

(2) V najem se lahko odda tudi stvarno premoženje, ki je zajeto v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen.

(3) Službena stanovanja se oddajo v najem skladno s predpisi, ki urejajo stanovanjske zadeve.

40. člen
(metode oddaje v najem)

(1) Stvarno premoženje se praviloma odda v najem na podlagi metode:

- javne dražbe;
- javnega zbiranja ponudb.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko stvarno premoženje odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:

- pri oddaji nepremičnin v najem, če je država manj kot 50 odstotna solastnica nepremičnine;
- pri oddaji stanovanj v najem zaposlenim pri upravljalcih stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 eurov, prihodek od oddaje v najem premoženja pa nižji od 5000 eurov;
- če oddaja stvarnega premoženja v najem po eni izmed metod iz prvega odstavka tega člena ni uspela, v dveh mesecih po neuspeli metodi;
- če se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe;

- če se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;
- če se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah.

41. člen (čas trajanja)

(1) Stvarno premoženje iz prvega odstavka 54. člena te uredbe se lahko odda v najem za določen čas, v katerem se predvideva, da ga ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne za dlje kot pet let.

(2) Najemno razmerje iz prvega odstavka tega člena se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša ponovno za določen čas nadaljnjih petih let, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.

(3) Ne glede na določbo prvega odstavka 54. člena te uredbe ter prvega in drugega odstavka tega člena se nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti lahko izjemoma odda v najem za daljši čas v primerih, ko se nepremično premoženje oddaja v najem osebam javnega prava za uresničevanje javnih nalog, ki so določene z zakonom.

(4) O pravnem poslu iz prejšnjega odstavka tega člena odloča vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti.

(5) Stvarno premoženje iz drugega odstavka 54. člena te uredbe se lahko odda v najem za obdobje, ki ne sme biti daljše od enega leta.

42. člen (objava)

Namera o oddaji v najem stvarnega premoženja se objavi na enotnem spletnem portalu najmanj 15 dni pred javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe.

43. člen (obvezne sestavine)

(1) V pogodbi o oddaji stvarnega premoženja v najem se določita višina najemnine ter obveznost najemnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(2) Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

3.4 Oddaja stvarnega premoženja v brezplačno uporabo

44. člen (predmet oddaje v brezplačno uporabo)

(1) Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v brezplačno uporabo.

(2) V brezplačno uporabo se lahko odda tudi nepremično premoženje, ki je zajeto v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen.

45. člen (čas trajanja)

(1) Stvarno premoženje iz prvega odstavka prejšnjega člena se lahko odda v brezplačno uporabo za določen čas, v katerem se predvideva, da ga ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne za več kot pet let.

(2) Izjemoma se lahko stvarno premoženje odda v brezplačno uporabo za 20 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

(3) Stvarno premoženje iz drugega odstavka prejšnjega člena se lahko odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ne sme biti daljše od enega leta.

46. člen (objava)

Namera o oddaji stvarnega premoženja v brezplačno uporabo se objavi na enotnem spletnem portalu najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe.

47. člen (obvezne sestavine)

(1) V pogodbi o oddaji stvarnega premoženja v brezplačno uporabo se določi obveznost uporabnika, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(2) Zavarovalne police, ki jih sklepa uporabnik, se morajo vinkulirati v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

3.5 Obremenjevanje s stvarnimi pravicami

48. člen (služnost)

(1) Služnost na nepremičnini države oziroma samoupravne lokalne skupnosti se ustanovi z neposredno pogodbo, sklenjeno z zainteresirano osebo, razen če se izkaže ali verjetno obstaja interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini.

(2) Za postopek ustanovitve služnosti se uporabljajo določbe o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

(3) V pogodbi o ustanovitvi služnosti je treba služnost določiti v čim manjšem obsegu, racionalno in gospodarno, tako da čim manj obremenjuje nepremičnino v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

(4) Namera o ustanovitvi služnosti se objavi na enotnem spletnem portalu najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe, razen kadar se služnostna pravica podeljuje investitorju

gradnje ali vzdrževanja stanovanjskega ali poslovnega objekta, ki je dal vlogo za sklenitev služnostne pogodbe.

49. člen
(stavbna pravica)

(1) Stavbna pravica na nepremičnini države oziroma samoupravne lokalne skupnosti se ustanovi z neposredno pogodbo, sklenjeno z zainteresirano osebo, razen če se izkaže ali verjetno obstaja interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini.

(2) Za postopek ustanovitve stavbne pravice se uporabljajo določbe o razpolaganju s stvarnim premoženjem.

(3) Namera o ustanovitvi stavbne pravice se objavi na enotnem spletnem portalu najmanj petnajst dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe.

50. člen
(izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti oziroma stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo lahko upravljavec nepremičnine izroči šele po prejemu celotnega plačila, pri obročnem odplačevanju pa po plačilu prvega obroka nadomestila.

51. člen
(ustanavljanje stavbne pravice in služnosti v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti)

Kadar se v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja služnost ali stavbna pravica na stvarnem premoženju, se smiselno uporabljajo določbe 65.a člena te uredbe.

3.6 Zavarovanje stvarnega premoženja

52. člen
(obseg zavarovanja)

(1) Stvarno premoženje se mora zavarovati, če zakon tako določa. Zavaruje se na način, kot ga predpisuje zakon ali na način, ki je za stvarno premoženje najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.

(2) O zavarovanju stvarnega premoženja odloča predstojnik upravljavca ob upoštevanju analize stroškov in koristi zavarovanja v preteklih petih letih, pri tem pa mora upoštevati načeli učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s proračunskimi sredstvi.

3.7 Najemanje stvarnega premoženja

53. člen
(najemanje stvarnega premoženja)

(1) Stvarno premoženje se lahko najema le, če ga upravljavec nujno potrebuje za izvrševanje svojih nalog. Pred sklenitvijo pogodbe se preverijo ponudbe na zunanjem trgu in izvedejo pogajanja z najugodnejšimi ponudniki.

(2) Stvarno premoženje se lahko najame za čas, ko ga upravljavec nujno potrebuje.

(3) Upravljavec sklene najemno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom.

VII. EVIDENCA PREMOŽENJA SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

54. člen (evidenca nepremičnega premoženja)

Samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo in vodijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljice so samoupravne lokalne skupnosti.

55. člen (vsebina)

(1) V evidencah iz prejšnjega člena se zemljišča vpisujejo podatki o:

- lastništvu;
- upravljavcu
- šifri in imenu katastrske občine;
- parcelni številki;
- vrsti rabe in velikosti parcele;
- okrajnem sodišču, pri katerem je zemljišče vpisano v zemljiško knjigo;
- vrsti dejanske rabe zemljišča;
- knjigovodski vrednosti;
- inventarni številki;
- statusu nepremičnine (je v uporabi/ni v uporabi);
- solastniškem deležu;
- stavbni pravici;
- trajanju stavbne pravice;
- služnosti;
- zaupnosti podatkov ter
- opombe – morebitni drugi podatki o zemljišču.

(2) V evidencah iz prejšnjega člena se za stavbe oziroma dele stavb vodijo podatki o:

- lastništvu;
- upravljavcu;
- občini, naselju, ulici, hišni številki, dodatku k hišni številki;
- šifri in imenu katastrske občine;
- številki stavbe;
- številki dela stavbe;
- vrsti rabe in velikosti;
- solastniškem deležu;
- knjigovodski vrednosti;
- inventarni številki;
- statusu nepremičnine (je v uporabi/ ni v uporabi);
- služnosti;
- zaupnosti ter
- opombe – morebitni drugi podatki o stavbi.

(3) Upravljavci morajo vsako spremembo v svoji evidenci nepremičnin uskladiti z novim stanjem najpozneje v 15 dneh po nastali spremembi.

KONČNA DOLOČBA

56. člen
(začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.