



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

www.mju.gov.si, e: gp.mju@gov.si
Tržaška 21, 1000 Ljubljana
t: 01 478 83 30, f: 01 478 87 26



Številka: 007-630/2010/8

Datum: 22. 6. 2010

EVA: 2010-3111-0035

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE
gp.gs@gov.si

**ZADEVA: Predlog Zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije
(EVA: 2010-3111-0035) – REDNI POSTOPEK**

1. Predlog sklepov vlade

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi RS (Uradni list RS, št, 24/05 – uradno prečiščeno besedilo in 109/08) je Vlada RS naseji dne.....pod točko...sprejela naslednja:

SKLEPA

1. Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije 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 javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije uvrsti na sejo in ga sprejme po rednem postopku.

mag. Helena KAMNAR
GENERALNA SEKRETARKA

Priloga:

- predlog Zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije

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 Direktorata za investicije in nepremičnine, Ministrstvo za javno upravo

Goran Šuler, vodja Sektorja za stvarno premoženje, 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

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

Irma Pavlinič Krebs, ministrica

Tinka Teržan, državna sekretarka

Stane Cvelbar, generalni direktor Direktorata za investicije in nepremičnine

Goran Šuler, vodja Sektorja za stvarno premoženje

3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu: DA

4. a) Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oz. skrajšanem postopku v Državnem zboru z obrazložitvijo razlogov: /

b) Predlog za skrajšanje poslovnih rokov (tretji odstavek 17. člena Poslovnika Vlade RS) z obrazložitvijo razlogov: /

5. Kratek povzetek gradiva:

S sprejemom Strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem (sklep št. 47800-4/2009/17 z dne 4.6.2009) je Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) predvidela centralizacijo ravnanja z nepremičnim premoženjem in posledično ustanovitev specializirane pravne osebe, ki bo ravnala z nepremičnim premoženjem države. Nadgradnjo te odločitve predstavlja sprejet Konceptualni okvir ustanovitve javnega sklada Republike Slovenije za ravnanje z nepremičnim premoženjem (sklep št. 47800-6/2010/21 z dne 25. 3. 2010), kjer je vlada v točki 2 Ministrstvu za javno upravo naložila obveznost priprave normativnih podlag in predlog akta o ustanovitvi javnega sklada, kot specializirane osebe javnega prava za ravnanje z nepremičnim premoženjem Republike Slovenije.

Zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije določa način in namen ustanovitve, temeljna načela poslovanja in odgovornost, premoženje in naloge, organizacijo, način poslovanja, financiranje, nadzor in pravice ter obveznosti Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: javni sklad), ki je pravna oseba javnega prava in katere edini ustanovitelj je Republika Slovenija, v njenem imenu pa ustanoviteljske pravice izvršuje vlada.

Eden izmed osnovnih razlogov za ustanovitev javnega sklada je predvsem potreba po načrtnem in enotnem gospodarjenju z državnimi nepremičninami, z jasno določenimi cilji in indikatorji spremljanja doseganja zastavljenih ciljev gospodarjenja, saj so le-te v primerjavi s premičninami

gospodarsko gledano pomembnejše. V skladu z načelom gospodarnosti, bo javni skrbel za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, ki so potrebni za delovanje državnih organov. Javni sklad bo poskrbel tudi za vzpostavitev ustreznih evidenc državnega premoženja ter za njegovo pravno in dejansko urejenost.

Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je preneseno bodisi v last bodisi v upravljanje javnega sklada, s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje vlade, vladnih služb, ministrstev in njihovih organov v sestavi, upravnih enot, pravosodnih organov in tistih posrednih proračunskih uporabnikov, ki jih določi vlada (v nadaljevanju: uporabnikov). Seveda pa lahko javni sklad po pooblastilu upravljavca premoženja Republike Slovenije oziroma druge osebe javnega prava tudi zanje zagotavlja poslovne prostore in druge nepremičnine, ki so potrebne za njihovo delo. Javni sklad bo svoj namen na najugodnejši in najgospodarnejši način dosegal z usklajenim ravnanjem z vsem nepremičnim premoženjem, tako s tistim v njegovi lasti kot tudi s tistim v njegovem upravljanju, pri čemer se bo vrednost nepremičnega premoženja ohranjala oziroma povečevala. Ohranjanje oziroma povečevanje vrednosti nepremičnega premoženja v lasti javnega sklada, bo določala poslovna politika javnega sklada.

Ravnaje javnega sklada z nepremičnim premoženjem bo gospodarno, učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki bodo omogočale najugodnejše rezultate za njegovo poslovanje.

Javni sklad bo upravljal z nepremičninami v njegovi lasti in z nepremičninami, ki jih bo imel v upravljanju ter opravljal upravljavske naloge povezane s temi nepremičninami; razpolagal z nepremičninami v njegovi lasti; pridobival, gradil in izvajal druge postopke vezane na pridobitev nepremičnin z namenom zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov; sklepal pravne posle, s katerimi bo najemal nepremičnine; najemal nepremičnine s postopnim odkupom in pridobival nepremičnine v brezplačno uporabo za potrebe opravljanja nalog uporabnikov; vzpostavil in vodil evidenco nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin v lasti države in nepremičnin v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je država ter evidenco nepremičnin, ki jih bo imel v upravljanju ter oblikoval predloge novih prostorskih rešitev. Javni sklad bo lahko na trgu opravljal tudi druge dejavnosti, povezane z nepremičnim premoženjem.

6. Presoja posledic vladnega gradiva

a) na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40 000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih: DA

b) na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije: NE

c) administrativne posledice: NE

č) na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij :DA

d) na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike: DA

e) na socialno področje: NE

f) na dokumenta razvojnega načrtovanja: NE

- na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja,

- na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna

- na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij

7. a Predstavitev ocene finančnih posledic, višjih od 40 000 EUR

I. Ocena finančnih posledic				
	Tekoče leto (t)	t+1	t+2	t+3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javna finančna sredstva				
II. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene po naslednjih proračunskih postavkah (PP) s predvidenimi zneski:				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz naslednjih PP:				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki			Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				

* Učinkov zakona ni mogoče natančno oceniti. Kratkoročno ustanovitev javnega sklada ne bo pomenila povečanja odhodkov proračuna Republike Slovenije, dolgoročno pa bo predvidena reorganizacija ravnanja z nepremičnim premoženjem zagotovo imela pozitivne finančne učinke.

8. Predstavitev sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja	DA / NE
/Če NE, navesti razlog za ne objavo:/ /Če DA: Datum objave:	
V razpravo so bili vključeni: <ul style="list-style-type: none"> - nevladne organizacije, - predstavniki zainteresirane javnosti, - predstavniki strokovne javnosti, - občine in združenja občin oziroma navedba, da jih gradivo ne zadeva. Mnenja, predloge, pripombe so podali: <ul style="list-style-type: none"> - - - Upoštevani so bili: <ul style="list-style-type: none"> - v celoti - v pretežni meri - delno - niso bili upoštevani, poročilo je bilo dano..... Bistvena odprta vprašanja: <ul style="list-style-type: none"> - - 	
Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o.....,kar je razvidno v predlogu predpisa./	

9. Predstavitev medresorskega usklajevanja

/Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje: <ul style="list-style-type: none"> - - -/ 	
/Datum pošiljanja:/ /Gradivo je usklajeno:	
	v celoti / v pretežni meri / delno
	Bistvena odprta vprašanja: <ul style="list-style-type: none"> - ... -
	Priložiti mnenja organov, s katerimi gradivo ni usklajeno/

10. Gradivo je lektorirano:

11. Zahteva predlagatelja za:

a) obravnavo neusklajenega gradiva: NE

- b) za nujnost obravnave: NE
- c) obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti: NE

12. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti: DA

13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade: NE

14. Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. 47800-6/2010/21 z dne 25. 3. 2010.

**Irma Pavlinič Krebs
MINISTRICA**

Priloga:

- predlog Zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije

PREDLOG ZAKONA O JAVNEM NEPREMIČNINSKEM SKLADU REPUBLIKE SLOVENIJE

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Ocena stanja

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je v seznam upravljavcev nepremičnin vpisanih več kot 500 upravljavcev 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 upravljavce, ki so po statusu državni organi, 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 instrumentov centraliziranega ravnanja z nepremičninami v lasti države. Kot najbolj tipična instrumenta lahko izpostavimo Centralno evidenco nepremičnin in Interni trg nepremičnin.

Na pomanjkljivost enotne ureditve na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem je opozorilo tudi Računsko sodišče Republike Slovenije v Revizijskem poročilu o gospodarjenju z nezazidanimi stavbnimi zemljišči številka: 1209-1/2007-33 z dne 15. 9. 2008. Opozorilo je na potrebnost poenotenja gospodarjenja z nepremičninami na ravni vseh upravljavcev, na neustrezno vodenje evidenc pravnih poslov, sklenjenih pogodb in računovodskih evidenc ter poudarilo pomen načrtovanega gospodarjenja in izdelave jasnih strategij in politik gospodarjenja, ki se nanašajo na gospodarjenje s posameznimi vrstami nepremičnin ter posledično na jasno določitev ciljev gospodarjenja in določitev indikatorjev spremljanja doseganja zastavljenih ciljev gospodarjenja. Računsko sodišče Republike Slovenije je zato vladi priporočilo, da naj prouči možnost zmanjšanja števila upravljavcev ter ponovno imenuje strokovno posvetovalni organ, ki bi pri upravljavcih državnega premoženja izvajal občasen nadzor nad izvajanjem načela gospodarnosti upravljanja z državnim premoženjem ter priporočal tudi sprejem strategije gospodarjenja s stavbnimi zemljišči na ravni države, kjer bodo jasno opredeljeni cilji gospodarjenja, strategija pa naj bo tudi podlaga za pripravo načrtov prodaje. Prav tako je bilo v oktobru leta 2008 izdano revizijsko poročilo Računskega sodišča Republike Slovenije o smotnosti upravljanja s stanovanji v lasti Republike Slovenije. V revizijskem poročilu je bilo med drugim podano tudi priporočilo vladi, da naj pri upravljanju s stanovanji v lasti Republike Slovenije razmisli o združevanju stanovanjskih fondov na enem ministrstvu ali vladni službi.

Zaradi navedenega je vlada sprejela Strategijo ravnanja z nepremičnim premoženjem (sklep št. 47800-4/2009/17 z dne 4.6.2009), ki je predvidela centralizacijo ravnanja z nepremičnim premoženjem in posledično ustanovitev specializirane pravne osebe, ki bo ravnala z nepremičnim premoženjem države. Nenazadnje je bilo iz premoženjske bilance države na dan 31.12.2007 razvidno, da je bila skupna vrednost nepremičnin v lasti države 5.5 mrd €.

Tudi v Slovenski izhodni strategiji 2010 – 2013 je vlada napovedala ustanovitev javnega sklada

za ravnanje z nepremičnim premoženjem države, z namenom vzpostavitve evidenc, zagotovitve pravne in dejanske urejenosti, transparentnosti prihodkov nad odhodki iz naslova ravnanja s tem premoženjem ter njegove optimalne izkoriščenosti. Seveda pa je osnovni namen javnega sklada hitrejša in učinkovitejša reševanje prostorske problematike državnih organov.

Konkretizacijo vsega navedenega predstavlja sprejet Konceptualni okvir ustanovitve pravne osebe javnega prava za ravnanje z nepremičnim premoženjem; v nadaljevanju konceptualni okvir (sklep št. 47800-6/2010/21 z dne 25.3.2010) ter njegova nadgradnja – predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije ter predlog sprememb in dopolnitev zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. V konceptualnem okviru so jasno določeni namen in način ustanovitve javnega sklada ter opredelitev njegovega premoženja, jasno je določen predmet ravnanja ter naloge javnega sklada in nenazadnje tudi načrti za delo javnega sklada ter njegovo financiranje. Pri tem so bile upoštevane tudi posebnosti ravnanja z nepremičnim premoženjem ministrstva, pristojnega za notranje zadeve, ministrstva, pristojnega za obrambo in Slovenske obveščevalno varnostne agencije ter posebnosti glede nekaterih drugih nepremičnin. Zaradi prevzema zaposlenih skupaj z nepremičnim premoženjem na javni sklad, je Ministrstvo za javno upravo zbralo podatke o organizacijski strukturi in javnih uslužbencih, ki izvajajo dela oziroma naloge na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem ter podatke o javnih uslužbencih ki za organe oz. službe opravljajo spremljajoče naloge.

Glavni razlogi za ustanovitev javnega sklada so:

- potreba po načrtnem in enotnem gospodarjenju z nepremičninami, z jasno določenimi cilji in indikatorji spremljanja doseganja zastavljenih ciljev gospodarjenja. Nepremičnine so omejena in trajna dobrina, pri katerih se prav zaradi navedenih lastnosti v ospredje postavlja tudi problem upravljanja z njimi;
- potreba po hitrejšem in učinkovitejšem reševanju prostorske problematike državnih organov z usmerjanjem namenskih in drugih sredstev v prioritete projekte;
- razbremenitev vlade, vladnih služb, ministrstev in organov v sestavi ministrstev, upravnih enot, pravosodnih organov ter nekaterih posrednih proračunskih uporabnikov ravnanja z nepremičninami, kar ni njihova primarna dejavnost oziroma naloga, da se bodo le-ti lahko posvetili uresničevanju svojih primarnih nalog;
- vpis nepremičnin v Centralno evidenco nepremičnin in druge uradne evidence ter zagotovitev pravne in dejanske urejenosti nepremičnin kot osnovnega predpogoja za gospodarnejše in preglednejše ravnanje z nepremičninami;
- zagotovitev gospodarjenja s poslovno nepotrebnimi nepremičninami, s ciljem doseganja čim večjih prihodkov;
- enoten in usklajen nastop s potencialom nepremičnin na trgu;
- postopna zagotovitev optimalne izkoriščenosti nepremičnin kot posledica enotnega strokovnega pristopa;
- postopno zniževanje stroškov upravljanja ter
- dobra praksa večine evropskih držav, ki imajo uveljavljen način ravnanja z nepremičninami preko specializirane pravne osebe. Le-te v tujini nastopajo kot titular lastninske pravice, saj je država v postopku njihovega oblikovanja nanje prenesla lastninsko pravico na nepremičninah, zato v pravnem prometu nastopajo v svojem imenu in za svoj račun in ne kot poseben pooblaščenec države.

Predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije je pripravljen skladno z zakonom, ki ureja področje javnih skladov, z zakonom, ki ureja področje ravnanja s stvarnim premoženjem države ter z zakonom, ki ureja področje javnih financ.

Razlogi za sprejem predloga zakona

Uvedba enotnega in gospodarnega ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki bo preneseno v last ali v upravljanje javnega sklada, s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov. Z ustanovitvijo javnega sklada bodo vzpostavljene natančne evidence nepremičnin, nepremičnine bodo pravno in dejansko urejene, omogočeno bo enovito ravnanje z njimi ter transparentnost prihodkov in odhodkov iz naslova ravnanja z njimi in njihova ekonomska izkoriščenost.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji

Javni sklad bo razbremenil vse dosedanje upravljavce nalog upravljanja z nepremičnim premoženjem, da se bodo le-ti lahko posvetili svojim primarnim dejavnostim, hkrati pa bo na najugodnejši in najgospodarnejši način zagotavljal nepremičninske potrebe uporabnikov. Zaradi vzpostavitve evidenc nepremičnin ter njihove pravne in dejanske urejenosti, bo v bodoče zagotovljena večja preglednost ravnanja z nepremičnim premoženjem. Gospodarjenje z nepremičninami bo načrtno, z jasno določenimi cilji, ki bodo opredeljeni v aktih poslovanja javnega sklada. Enotno in usklajeno nastopanje na trgu nepremičnin ter njihova optimalna izkoriščenost, bodo postopoma privedli do zniževanja stroškov upravljanja.

Zagotovljeno bo torej jasno, pregledno in strokovno ravnanje z nepremičnim premoženjem, s ciljem čim bolj gospodarnega ravnanja.

2.2. Načela

Ravnanje z nepremičnim premoženjem ter ustanovitev in delovanje javnega sklada temelji predvsem na:

- načelu gospodarnosti, ki omogoča najugodnejše rezultate za državo;
- načelu odplačnosti, kar pomeni, da nepremičnega premoženja ni dovoljeno brezplačno odtujevati oziroma ga obremenjevati;
- načelu enakopravnega obravnavanja vseh udeležencev v postopku;
- načelu preglednosti ter
- načelu javnosti, razen v primerih, ko poseben zakon določa drugače.

2.3. Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Zakon daje pravno podlago za ustanovitev Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije, katerega osnovni namen bo enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki bo preneseno v last ali v upravljanje javnega sklada s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov. Javni sklad bo

lahko po pooblastilu upravljavca državnega premoženja oziroma druge osebe javnega prava tudi zanj zagotavljal poslovne prostore in druge nepremičnine potrebne za njegovo delo. Svoj namen bo uresničeval z usklajenim ravnanjem z nepremičnim premoženjem, ki ga bo imel v lasti ali v upravljanju in sicer tako, a se bo vrednost premoženja ohranjala oziroma povečevala.

Javni sklad bo opravljal zlasti naslednje naloge:

- upravljavske naloge v zvezi z nepremičninami v njegovi lasti ali v upravljanju;
- razpolagal z nepremičninami v njegovi lasti;
- kupoval, gradil in izvajal druge postopke pridobivanja nepremičnin z namenom zagotavljanja poslovnih prostorov ter drugih nepremičnin potrebnih za delovanje uporabnikov;
- sklepal pravne posle, s katerimi bo najemal nepremičnine, najemal nepremičnine s postopnim odkupom in pridobival nepremičnine v brezplačno uporabo za potrebe opravljanja nalog uporabnikov;
- vzpostavil in vodil evidenco nepremičnin v njegovi lasti in nepremičnin v upravljanju;
- skrbel za pravno urejenost nepremičnin v njegovi lasti;
- tekoče in investicijsko vzdrževal nepremičnine v njegovi lasti in nepremičnine v upravljanju;
- oblikoval predloge novih prostorskih rešitev, vezanih na nepremičnine v njegovi lasti ali v upravljanju ter
- pripravljaj predloge prostorskih standardov za potrebe različnih uporabnikov ter predloge meril in kriterijev za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin posameznim uporabnikom, ki jih bo na predlog nadzornega sveta sprejela vlada.

Javni sklad bo lahko na trgu opravljal tudi druge dejavnosti, povezane z nepremičnim premoženjem, pri čemer bo presežek prihodkov nad odhodki iz te dejavnosti uporabil za razširitev svoje lastne dejavnosti.

S predlaganim zakonom bo zagotovljeno gospodarno, enotno, transparentno in učinkovito gospodarjenje z nepremičnim premoženjem.

S pričetkom delovanja javnega sklada se bo v njegovo last poleg osnovnega vložka ustanovitelja, ki je potreben za ustanovitev javnega sklada in njegovega vpisa v sodni register, kot namensko premoženje preneslo nepremično premoženje, ki bo na dan ustanovitve javnega sklada kot last Republike Slovenije oziroma njenih pravnih prednikov vpisano v zemljiško knjigo, razen zakonsko določenih izjem. Javni sklad bo postal lastnik tovrstnega nepremičnega premoženja z dnem sprejema sklepa vlade, v katerem bodo individualno določene nepremičnine označene s pripadajočimi identifikacijskimi znaki in vrsto vpisa, ki se bo izvedel v zemljiški knjigi, in ki bo pravna podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Kljub prenosu lastninske pravice, pa bodo uporabniki obdržali posest na tistih nepremičninah, ki jih bodo dejansko uporabljali za opravljanje svojih nalog. Obseg nepremičnin, ki bodo prenesene na javni sklad se bo določil s pomočjo aplikacije Centralne evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije. S pričetkom delovanja javnega sklada se bodo v njegovo upravljanje prenesle tudi zemljiškoknjižno neurejene nepremičnine z nalogo, da jih sklad zemljiško knjižno uredi. Nepremično premoženje, ki ne bo že s pričetkom delovanja javnega sklada preneseno v njegovo last in ne bo predstavljalo taksativno določenih izjem, se bo dvakrat letno na podlagi sklepa vlade prenašalo na javni sklad. Tudi nepremičnine diplomatskih in konzularnih predstavništev Republike Slovenije v tujini se bodo prenašale postopno, in sicer se bo njihov prenos pričel eno leto po začetku delovanja javnega sklada. Na podlagi dogovora med javnim skladom in ministrstvom, pristojnim za zunanje zadeve, bo dinamiko prenosa določila vlada s sklepom. Po dinamiki, ki jo bo določila vlada, vendar najkasneje v roku 18 mesecev po ustanovitvi javnega sklada, bo vlada izvedla tudi vsa korporacijska dejanja, ki bodo potrebna

za prenos dela nepremičnega premoženja, ki ga bo določila vlada s sklepom in ki bo v lasti družbe D.S.U., družbe za svetovanje in upravljanje, d.o.o. skupaj z obveznostmi družbe, vezanimi na to premoženje ter finančnim premoženjem, ki bo potrebno za pokritje teh obveznosti, na javni sklad.

Hkrati s prenosom nepremičnega premoženja, se bo na javni sklad preneslo tudi vse arhivsko in dokumentarno gradivo, povezano z njim.

Javni sklad bo za potrebe zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov, s posameznim uporabnikom sklenil sporazum o uporabi tovrstnega premoženja, v katerem bo določena nepremičnina oziroma kompleks nepremičnin, ki bo dana v uporabo, višina uporabnine ter obveznost uporabnika, da bo kril obratovalne stroške in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Bistvena sestavina sporazuma o uporabi bo tudi določilo, s katerim bo uporabnik dolžan javni sklad sprotno obveščati o zmanjšanju svojih prostorskih potreb. Zaradi tovrstnih sprememb bo uporabnik dolžan skleniti spremembo sporazuma o uporabi, s katero se bo dogovoril za vračilo nepotrebne nepremičnine ali njenega dela. V primeru kršitev slednjega določila sporazuma, bo javni sklad uporabniku za čas, ko nepremičnine ali dela nepremičnine ne bo potreboval za svoje delovanje, zaračunal uporabnino v višini tržne najemnine.

S prenosom nepremičnega premoženja bo izveden tudi prevzem vseh zaposlenih javnih uslužbencev na javni sklad, ki bodo opravljali naloge na področju ravnanja s prevzetim nepremičnim premoženjem ter ustrezen delež zaposlenih javnih uslužbencev, ki bodo opravljali naloge na področju kadrovskega, finančnega, administrativnega in drugega strokovno tehničnega poslovanja. Tudi s prenosom dela nepremičnega premoženja, ki bo v lasti družbe D.S.U., d.o.o., bo javni sklad prevzel ustrezen delež zaposlenih. Tako se število javnih uslužbencev, ki bodo ukvarjali z nepremičnim premoženjem ne bo povečalo, ostalo bo enako oziroma se celo zmanjšalo. Tudi sredstva za plače se bodo skupaj z zaposlenimi prenesla na javni sklad, tako da se višina sredstev za plače z ustanovitvijo javnega sklada ne bo povečala.

Za učinkovito in ažurno poslovanje bo javni sklad vodil svoje zbirke podatkov in vzpostavil ter vodil računalniško aplikacijo povezano s postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem. Pri tem bo pridobival, uporabljal in obdeloval podatke, vključno z osebnimi podatki iz ostalih, taksativno naštetih zbirk podatkov, ki jih upravljajo državni organi, javni zavodi in drugi pooblaščen organi. Javni sklad bo vodil Centralno evidenco nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin v lasti Republike Slovenije ter nepremičnin v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija.

V predlogu zakonu o javnem nepremičninskem skladu sta dosledno urejena tudi organa javnega sklada, nadzorni svet in uprava ter njuno poslovanje. Javni sklad bo imel nadzorni svet s petimi člani oziroma članicami (v nadaljevanju: člani), ki ga bodo sestavljali posebej izbrani strokovnjaki, v skladu s kriteriji, ki veljajo za izbor članov nadzornih svetov v javnih gospodarskih zavodih ter v podjetjih, v katerih bo imela država lastniški oziroma solastniški delež. Člane nadzornih svetov, ki bodo med seboj izvolili predsednika oziroma predsednico ter njegovega namestnika oziroma namestnico, bo imenovala in razreševala vlada. Za povzročeno škodo pri opravljanju svojega dela, bodo člani nadzornega sveta odgovarjali ustanovitelju.

Uprava javnega sklada bo sestavljena iz treh članov, ki bodo imenovani na podlagi javnega natečaja za dobo štirih let, z možnostjo enkratnega ponovnega imenovanja. Člani uprave pa bodo med seboj izvolili predsednika oziroma predsednico uprave. Podrobnejši način dela

uprave ter področja, za katera bo odgovoren posamezen član uprave bodo urejeni v aktu o ustanovitvi. Javni sklad bo zastopal predsednik oziroma predsednica uprave, skupaj s članom uprave.

Poslovanje javnega sklada bo urejeno v temeljnih aktih:

- v letnem poslovnem načrtu, ki bo vseboval načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, načrt najemov nepremičnega premoženja ter načrt nepremičnin, ki bodo dane v uporabo;
- v letnem finančnem načrtu in
- v letnem poročilu.

Vsebinsko načrtov ter postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem bodo podrobneje določali splošni pogoji poslovanja, letno poslovno poročilo pa bo sestavni del zaključnega računa proračuna. Kot že navedeno, se bodo za postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada smiselno uporabljala določila zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Namensko premoženje, prostore, opremo ter druga sredstva, ki bodo potrebna za pričetek delovanja javnega sklada, bo zagotovila vlada. Javni sklad pa bo sredstva za uresničevanje svojega namena pridobival iz proračuna ustanovitelja, s plačilom uporabnine, iz prihodkov iz upravljanja in razpolaganja z nepremičninami, iz prihodkov iz oddajanja nepremičnin v najem, iz evropskih sredstev ter iz drugih prihodkov, določenih v aktu o ustanovitvi. Višina uporabnine se bo določala enkrat letno na podlagi letnega poročila, in sicer v poslovnem načrtu javnega sklada. Kot osnova za njeno določitev bo služila višina uporabnine v preteklem letu, ob upoštevanju vseh stroškov ravnanja z nepremičnim premoženjem v preteklem letu ter v skladu s poslovno politiko javnega sklada. V prehodnem obdobju bo podlago za financiranje javnega sklada za leti 2011 in 2012 predstavljal sprejeti proračun Republike Slovenije za leti 2011 in 2012 ter zakon o izvrševanju proračuna za navedeno proračunsko obdobje. Osnovo za izračun uporabnine za leto 2013 pa bo predstavljalo povprečje proračunskih sredstev, zagotovljenih dotedanjim upravljavcem za namen ravnanja z nepremičnim premoženjem v finančnih načrtih proračunskih uporabnikov za obdobje od leta 2008 do 2012.

Nenazadnje pa bo javni sklad kot univerzalni pravni naslednik Republike Slovenije glede nepremičnega premoženja, ki bo preneseno nanj vstopil v vsa pravna razmerja in najemna razmerja, s katerimi so posamezni uporabniki najeli premoženje tretjih ter solidarno odgovarjal za obveznosti tovrstnega premoženja, ki bodo nastale do ustanovitve javnega sklada.

Predlog zakona predvideva tudi zastopanje javnega sklada v že začelih sodnih in upravnih postopkih povezanih s prevzetim premoženjem, ki jih bo zaradi poznavanja vsebine tožbenih zahtevkov in vlog, faz postopkov in opravljenih dejanj ter obstoječih dogovorov med strankami, do njihovega zaključka vodilo Državno pravobranilstvo Republike Slovenije.

Alternativna rešitev

Ideja o centraliziranju ravnanja z nepremičninami v lasti države ni nova, saj je zorela kar nekaj let. Enovito ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki ga bo opravljal javni sklad bi lahko organizirali drugače, a se je na podlagi primerjalno pravnih analiz pokazalo, da je to najprimernejša rešitev.

a) organiziranje dela kot vladna služba (urad)

V letu 1996 je vlada ustanovila delovno skupino, katere poglobljena naloga je bila strokovni pregled pravnih poslov v zvezi s stvarnim premoženjem, ki jih je sklepala vlada. Zaradi izkazanih dobrih praks tovrstnega sistema ravnanja s stvarnim premoženjem, je vlada leta 2001 ustanovila kot svoje strokovno in posvetovalno telo Komisijo za upravljanje in razpolaganje s stvarnim premoženjem Republike Slovenije (v nadaljevanju: Komisija) z nalogo, da s strokovnega vidika presodi primernost, gospodarnost in pravilnost pravnih poslov v zvezi z razpolaganjem in upravljanjem s stvarnim premoženjem. Iz letnih poročil navedenega telesa je razvidno, da je njegovo delovanje prineslo k večji gospodarnosti, pravni pravilnosti in usklajenemu ravnanju državnih organov pri sklepanju pravnih poslov. Ne glede na to, da se je izboljševalo stanje pri upravljanju in razpolaganju z nepremičnim premoženjem države, je ostal problem nepopolnih evidenc državnega premoženja in pomanjkljiva normativna ureditev. Vlada je tako Komisiji naložila, da pripravi predloge za vzpostavitev poenotene, celovite in popolne evidence nepremičnega premoženja države, zasnovo za sprejem zakona, ki bo sistemsko in celovito uredil ravnanje in upravljanje s stvarnim premoženjem države ter predloge za enotnejši sistem upravljanja s tem premoženjem v smislu enotnega upravljavca, ki bo zadolžen za strokovno in gospodarno ravnanje. Navedene naloge je leta 2005 prevzelo Ministrstvo za javno upravo, ki je v prvi vrsti izvedlo vse potrebne aktivnosti, zaradi katerih je bil v letu 2007 sprejet zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ter uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki sta področje ravnanja z nepremičnim premoženjem uredila decentralizirano. Izkazalo se je, da navedena organiziranost ravnanja z nepremičnim premoženjem ni najboljša zaradi razpršenosti premoženja, zato ni mogoče doseči optimalnih učinkov ravnanja s tem premoženjem.

b) Način reševanja:

S predlaganim zakonom se bodo reševala predvsem vprašanja:

- opredelitve osnovnih lastnosti javnega sklada ter njegove splošne opredelitve,
- namena ustanovitve,
- temeljna načela njegovega poslovanja,
- odgovornost javnega sklada,
- opredelitev premoženja in nalog,
- določitev njegovih organov, njihovih pristojnosti in odgovornosti,
- določitev osnovnih principov za poslovanje,
- opredelitev arhivov, zbirk podatkov in računalniških aplikacij potrebnih za delovanje,
- nadzor nad delom,
- prehodnih in končnih določb, ki opredeljujejo prehod premoženja, prevzem zaposlenih, zagotovitev sredstev za delovanje javnega sklada ter za pokritje prevzetih obveznosti itd..

Skladno z določili zakona se bo z aktom o ustanovitvi določila in opredelila notranja struktura javnega sklada:

- prostori, oprema in druga sredstva za delo javnega sklada, ki jih bo zagotovila vlada,
- obseg, vrsta in vrednost namenskega premoženja,
- strokovni organi in komisije,
- pogoji in kriteriji za imenovanje uprave,
- podrobnejši postopek imenovanja članov nadzornega sveta,
- drugi prihodki, ki so lahko vir financiranja ter
- vsa ostala vprašanja povezana s prenosom premoženja in zaposlenih.

Zakon določa, da se bodo za postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada smiselno uporabljala določila zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlagani Zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije je usklajen z veljavno zakonodajo, v postopek sprejema pa je posredovan skupaj s predlogom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

č) Usklajenost predloga predpisa:

.....

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

.....

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

Učinkov zakona ni mogoče natančno oceniti. Kratkoročno ustanovitev javnega sklada ne bo pomenila povečanja odhodkov proračuna Republike Slovenije, dolgoročno pa bo predvidena reorganizacija ravnanja z nepremičnim premoženjem zagotovo imela pozitivne finančne učinke.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Podlago za financiranje javnega sklada za leti 2011 in 2012 predstavlja sprejeti proračun Republike Slovenije za leti 2011 in 2012 ter zakon o izvrševanju proračuna za navedeno proračunsko obdobje. Osnovo za izračun uporabnine za leto 2013 pa predstavlja povprečje proračunskih sredstev zagotovljenih dotedanjim upravljavcem za namen ravnanja z nepremičnim premoženjem v finančnih načrtih proračunskih uporabnikov za obdobje od leta 2008 do leta 2012.

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

Predlagana ureditev z ustanovitvijo javnega sklada ni v nasprotju s pravom Evropske Unije. Pravna ureditev Evropske Unije na področju ravnanja s stvarnim premoženjem države neposredno ne ureja oziroma državam članicam ne določa obvezne ustanovitve centralnega

organa, ki bi skrbel za ravnanje z nepremičnim premoženjem. Je pa iz primerjalno pravnih analiz razvidno, da imajo druge evropske države praviloma ravnanje z nepremičnim premoženjem države centralizirano v eni ali več pravnih osebah, ki opravljajo za državo vse naloge na tem področju. Izjeme so Portugalska, Velika Britanija in Kraljevina Švedska, ki je za ravnanje z nepremičninami ustanovila dve komercialni podjetji v državni lastni, dva državna organa ter kot posebnost posebej uredila ravnanje z zapori in podobnimi institucijami ter ravnanje z vojaškimi nepremičninami. Na Portugalskem upravlja z nepremičnim premoženjem države Generalni direktorat za državno premoženje v okviru Ministrstva za finance, večina državnih nepremičnin pa je v lasti in upravljanju posameznih ministrstev. V Veliki Britaniji je vsako ministrstvo odgovorno za upravljanje s svojimi nepremičninami.

V nadaljevanju te točke sledi prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih, ki so bili pridobljeni iz primerjalno pravne analize upravljanja s stvarnim premoženjem v lasti države v romanskem območju – Republiki Italiji, v germanskem območju – Zvezni republiki Nemčiji, v skandinavskem območju – Kraljevini Švedski, Inštituta za primerjalo pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani.

5.1. REPUBLIKA ITALIJA

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

- 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 infrastruktura 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 je delniška družba s kapitalom v višini 1 mio eur, ustanovitveni kapital ji je zagotovilo Ministrstvo za ekonomijo in finance, ki daje tudi strateška navodila za poslovanje podjetja. Cilj družbe je upravljanje in povečanje vrednosti državnega nepremičnega in premičnega premoženja, ob upoštevanju potreb in namena javnih dobrin. Družba posluje tako, da sklene pogodbo s podjetjem Agenzio del Demanio, ki je dejanski upravitelj premoženja, ima vlogo svetovalca v tem podjetju in je zadolžena za iskanje boljših rešitev za zvišanje vrednosti premoženja. Leta 2004 je Ministrstvo za ekonomijo in finance ustanovilo nepremičninski fond podjetja Patrimonio 1, v vrednosti 1 mrd 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 je zvezna pravna oseba javnega prava z lastno odgovornostjo, ki sodi pod ingerenco Zveznega finančnega ministrstva (Bundesministerium der Finanzen), če opravlja naloge s področja kakšnega drugega ministrstva, pa je nadzor v pristojnosti le-tega. Njegov cilj je enotno upravljanje premoženja v luči podjetniških načel in odsvojitve nepotrebnih nepremičnin. 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. V njegovo pristojnost sodi 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 s prenesenimi nalogami v pravnem prometu zastopa Zvezno Republiko Nemčijo. Njegov sedež je v Bonnu, ima tudi 51 zunanjih regionalnih enot (glavne enote ali podružnice) ter okrog 6000 zaposlenih. Opravlja naslednje naloge povezane z nepremičninami: zagotavlja nepremičninske in prostorske potrebe za državne namene; upravlja z nepremičninami, ki ne služijo več upravnim namenom države; upravlja lastni portfelj in upravlja z nepremičninami, ki služijo za delovanje Zveznega ministrstva za finance; zagotavlja gozdne storitve, vključujoč gozdno gospodarjenje in naravovarstveno oskrbo državnega premoženja. Skrbi tudi za nepremičninske interese tujih oboroženih služb, za poplačila v skladu s splošnim zakonom o posledicah vojne, za preskrbo stanovanj za državne uslužbence. Zavod za nepremičninske naloge se financira iz donosov upravljanja, iz unovčevanja nanj prenesenega premoženja, iz dogovorjenih nakazil ter s pomočjo kreditov, 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 nastanitve. 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.

Državni odbor za premoženje upravlja s premoženjem, ki ga ne more upravljati podjetje (nacionalna kulturna dediščina, vladne palače, parki, gledališča, muzeji, veleposlaništva, zemljišča za pašo severnih jelenov), išče ustrezne najemnike, prilagaja prostore pomenu in zgodovini zgradb ter vodi projekte izgradnje novih nacionalno pomembnih zgradb. Dolžan je čimbolj delovati po načelih tržnega gospodarstva, upravlja z cca 1800 nepremičninami, 6,5 mio ha zemlje v vrednosti 12 mrd SEK. Svoje delo opravlja decentralizirano s cca 320 zaposlenimi po celi državi. Večino sredstev za delo pridobi v obliki najemnin.

Akademiska Hus AB je komercialno državno podjetje, ki upravlja in vlaga v univerzitetne in druge visokošolske objekte, oddaja nepremičnine v najem raziskovalnim inštitutom, raziskovalnim podjetjem, drugim podjetjem, državnim organom in drugim organizacijam. Upravlja s cca 3.3 mio m² v vrednosti 38.230 mio SEK. Deluje preko podružnic v pomembnejših univerzitetnih mestih.

Vasakronan AB je državno podjetje v 100 % državni lasti, ki upravlja z nepremičninami v najzanimivejših mestih, predvsem s komercialnimi poslopi (pisarniških in prodajnih) in jih oddaja v najem, organizira sprejeme, itd..

Specialfastigheter je državno podjetje v 100 % državni lasti, ki kot lastnik in upravljavec skrbi za poslopja, zgrajena za posebne namene (zapori in prevzgojni domovi, domovi za mlade prostori za policijo in vojsko). Organizirano je tako, da ima sedež in pet regionalnih enot. Fortifikationsverket je javno podjetje, ki posluje po tržnih načelih in oskrbuje oborožene sile s poslopji, zemljišči ter opremo, z namenom čim večjega znižanja stroškov na dolgi rok. Oskrbuje tudi Upravo za obrambni material, agencije za raziskovanje obrambe in podobne organe. Podjetje deluje na treh podpodročjih in zaposluje cca 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 nadaljnji razvoj portfolio strategije, povečati odgovornost za oceno stroškov kadar so pogodbe sklenjene za fiksno ceno, zagotoviti preglednost in odgovornost ter zaračunavanje stroškov kapitala. RGD namerava razviti tudi podatkovno bazo stroškov, na podlagi katere bi lahko izboljšala kvaliteto izračunavanja stroškov.

5.5. AVSTRILJA

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 takšnega 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 uspešnost na državnem nivoju s pomočjo jasnih letnih poročil po načelih zasebnega sektorja; oblikovati pristojno središče za upravljanje z nepremičnim premoženjem države ter pridobivanje dodatnih sredstev s prodajo nepotrebnih nepremičnin.

5.6. PORTUGALSKA

Na Portugalskem upravlja z nepremičnim premoženjem države Generalni direktorat za državno premoženje v okviru Ministrstva za finance. Direktorat se pretežno ukvarja z razporeditvijo investicij in razpolaga z omejenim številom zgodovinskih stavb, večina državnih nepremičnin pa je v lasti in upravljanju posameznih ministrstev. Glavni cilji take organiziranosti so zmanjšanje stroškov in bolj racionalno upravljanje s premoženjem. Ministrstvo za finance pripravlja centralno bazo nepremičnin, kar je zahteven proces, saj veliko nepremičnin še ni v evidencah.

5.7. VELIKA BRITANIJA

V Veliki Britaniji je vsako ministrstvo odgovorno za upravljanje s svojimi nepremičninami. Uspešnost in učinkovitost državnih organov pri upravljanju z nepremičnim premoženjem ocenjuje poseben državni revizijski urad (NAO, National Audit Office) ter urad za vladno trgovino (OGC, Office of Government Commerce).

Temeljni zaključki primerjalno pravne analize upravljanja z nepremičnim 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 skoraj v vseh državah je uveljavljen način upravljanja z nepremičninami preko specializirane pravne osebe;
- v državah se pojavlja potreba po preoblikovanju upravljanja z nepremičninami 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;
- 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

Javni sklad bo skrbel za enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki bo preneseno v last ali upravljanje javnega sklada, s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin potrebnih za delovanje uporabnikov. Dosedanji upravljavci bodo tako razbremenjeni predvsem ravnanja z nepremičninami, kar ni njihova primarna dejavnost oziroma naloga ter se bodo lahko posvetili uresničevanju svojih primarnih nalog.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Zakon bistvenih posledic na tem področju ne bo povzročil.

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

Zakon bistvenih posledic na tem področju ne bo povzročil. Ker je ena izmed nalog javnega sklada tudi oblikovanje predlogov novih prostorskih rešitev, vezanih na nepremično premoženje v lasti javnega sklada ali na nepremično premoženje, ki ga ima v upravljanju, bo javni sklad kot lastnik obsežnega sklopa nepremičnega premoženja z izvajanjem te naloge posledično vplival tudi na prostorske vidike varstva okolja, rabo prostora in prostorsko načrtovanje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Z ustanovitvijo javnega sklada bo ravnanje z nepremičninami bolj pregledno, enotno, gospodarno, učinkovito, z manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za poslovanje javnega sklada. Z ustanovitvijo javnega sklada bo ta nedvomno postal eden od velikih subjektov na slovenskem nepremičninskem trgu, tako s ponudbo lastnih nepremičnin kot tudi s povpraševanjem po nepremičninah, potrebnih za delovanje dosedanjih upravljavcev. V vlogi investitorja bo posledično vplival tudi na cene na trgu storitev povezanih z izgradnjo vzdrževanjem in upravljanjem z nepremičninami.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Zakon bistvenih posledic na tem področju ne bo povzročil.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

Predlagani zakon nima neposrednih posledic za dokumente razvojnega načrtovanja bodisi na nacionalni ravni bodisi za razvojne dokumente Evropske unije oziroma mednarodnih organizacij.

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona

Z besedilom zakona in njegovo vsebino bo širša javnost seznanjena v okviru rednih novinarskih konferenc vlade in Ministrstva za javno upravo ter sporočil za javnost, objavljenih na spletnih straneh navedenih organov.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa

- spremljanje terminske realizacija zakona;
- nadzor nad rezultati javnega sklada glede na sprejeto poslovno politiko, poslovni načrt in finančni načrt;
- z izvajanjem nadzora nad ravnanjem javnega sklada s strani ministrstva, pristojnega za javno upravo in ministrstva, pristojnega finance in Računskega sodišča Republike Slovenije;
- v okviru stalnega medresorskega sodelovanja na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem.

6.7 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog predpisa

Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog predpisa niso predvidene.

PREDLOG ZAKONA O JAVNEM NEPREMIČNINSKEM SKLADU REPUBLIKE SLOVENIJE

I. BESEDILO ČLENOV

I. SPLOŠNE IN TEMELJNE DOLOČBE

1. člen (vsebina zakona)

Ta zakon določa način ustanovitve, namen ustanovitve, temeljna načela poslovanja in odgovornost Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: javni sklad). Ta zakon ureja tudi premoženje in naloge javnega sklada, njegove organe, način poslovanja ter druga vprašanja, povezana z ustanovitvijo in delovanjem javnega sklada.

2. člen (pomen izrazov)

V tem zakonu uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

1. **ravnanje** z nepremičnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja;
2. **pridobivanje** nepremičnega premoženja pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem nepremičnem premoženju na javni sklad;
3. **razpolaganje** z nepremičnim premoženjem pomeni vsak prenos nepremičnega premoženja v lasti javnega sklada na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne odsvojitve nepremičnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava;
4. **upravljanje** z nepremičnim premoženjem pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost, investicijsko vzdrževanje, oddajanje v najem ter sklepanje pravnih poslov za ustanovitev stvarnih ali drugih obligacijskih pravic;
5. **najemanje** nepremičnega premoženja pomeni začasno in odplačno zagotavljanje premoženja tretjih z namenom zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin za potrebe delovanja uporabnikov;
6. **uporaba** nepremičnega premoženja pomeni neposredno oblast na posameznem nepremičnem premoženju ali na njegovem delu in neposredno skrb zanj;
7. **uporabniki** so Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada), vladne službe, ministrstva in organi v njihovi sestavi, upravne enote, pravosodni organi in posredni proračunski uporabniki, ki jih določi vlada;
8. **uporabnina** je nadomestilo za uporabo nepremičnega premoženja v lasti javnega sklada, ki si jo zagotavljajo uporabniki v svojih finančnih načrtih;
9. **upravljalvske naloge** v zvezi z nepremičnim premoženjem pomenijo 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.

3. člen
(temeljna določba)

- (1) Javni sklad je pravna oseba. Edini ustanovitelj javnega sklada je Republika Slovenija. Ustanoviteljske pravice v imenu Republike Slovenije izvršuje vlada.
- (2) Vlada sprejme akt o ustanovitvi javnega sklada.
- (3) Za vsa vprašanja glede javnega sklada, ki niso urejena v tem zakonu ali aktu o ustanovitvi, se uporablja zakon, ki ureja javne sklade.

4. člen
(namen ustanovitve javnega sklada)

- (1) Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je preneseno v last ali upravljanje javnega sklada s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin potrebnih za delovanje uporabnikov.
- (2) Po pooblastilu upravljavca državnega premoženja oziroma druge osebe javnega prava, lahko javni sklad zanj zagotavlja poslovne prostore in druge nepremičnine potrebne za njuno delo.

5. člen
(način uresničevanja namena javnega sklada)

- (1) Javni sklad na najugodnejši in najgospodarnejši način zadovoljuje potrebe uporabnikov po poslovnih prostorih in drugih nepremičninah. To dosega z usklajenim ravnanjem z vsem nepremičnim premoženjem v njegovi lasti ali upravljanju in tako, da se vrednost nepremičnega premoženja v lasti javnega sklada ohranja oziroma povečuje. Premoženje v lasti javnega sklada se ohranja in povečuje v skladu s poslovno politiko javnega sklada.
- (2) Javni sklad svoj namen uresničuje tudi z najemanjem premoženja tretjih za potrebe posameznih uporabnikov.

6. člen
(temeljna načela poslovanja javnega sklada)

- (1) Javni sklad ravna z nepremičnim premoženjem gospodarno, učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za poslovanje javnega sklada.
- (2) Nepremičnega premoženja v lasti javnega sklada ni dovoljeno neodplačno odtujevati, neodplačno obremenjevati ali oddajati v brezplačno uporabo.
- (3) Ravnanje javnega sklada z nepremičnim premoženjem se izvaja na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku ter preglednost vodenja postopka in sprejemanja odločitev.
- (4) Ravnanje javnega sklada z nepremičnim premoženjem je javno, razen v primerih, ko zakon določa drugače.
- (5) Pri zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov, sprejema javni sklad svoje odločitve na podlagi meril in kriterijev, ki so določeni za zagotavljanje posameznih vrst poslovnih prostorov in drugih nepremičnin.

7. člen
(odgovornost javnega sklada)

- (1) Javni sklad odgovarja za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem.
- (2) Ustanovitelj ne odgovarja za obveznosti javnega sklada.

II. PREMOŽENJE IN NALOGE JAVNEGA SKLADA

8. člen
(premoženje v lasti javnega sklada)

- (1) Javni sklad je lastnik nepremičnega premoženja, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada (namensko premoženje) ter prostorov, opreme in drugih sredstev, potrebnih za delo javnega sklada.
- (2) Javni sklad lahko od ustanovitelja ali drugih oseb sprejme v last tudi drugo premoženje, ki se ne vpiše v sodni register. Prevzem tega premoženja se uredi s pogodbo.

9. člen
(premoženje v upravljanju javnega sklada)

Javni sklad lahko od ustanovitelja ali drugih oseb sprejme v upravljanje nepremično premoženje. Pravna razmerja med lastnikom premoženja ter javnim skladom kot upravljavcem tega premoženja se uredijo s pogodbo.

10. člen
(naloge javnega sklada)

- (1) Javni sklad opravlja zlasti naslednje naloge:
 - pridobiva, gradi in izvaja druge postopke vezane na pridobitev nepremičnin z namenom zagotavljanja poslovnih prostorov ter drugih nepremičnin potrebnih za delovanje uporabnikov;
 - sklepa pravne posle s katerimi najema nepremičnine, najema nepremičnine s postopnim odkupom in pridobiva nepremičnine v brezplačno uporabo za potrebe opravljanja nalog uporabnikov;
 - razpolaga z nepremičninami v njegovi lasti;
 - upravlja z nepremičninami v njegovi lasti in z nepremičninami, ki jih ima v upravljanju;
 - opravlja upravljavske naloge v zvezi z nepremičninami v njegovi lasti in z nepremičninami, ki jih ima v upravljanju;
 - vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin, ki jih ima v upravljanju ter nepremičnin v lasti Republike Slovenije;
 - skrbi za pravno urejenost nepremičnin v njegovi lasti;
 - tekoče in investicijsko vzdržuje nepremičnine v njegovi lasti in nepremičnine, ki jih ima v upravljanju;
 - oblikuje predloge novih prostorskih rešitev za nepremičnine v njegovi lasti in za nepremičnine, ki jih ima v upravljanju;

- pripravlja predloge prostorskih standardov za potrebe različnih uporabnikov ter predloge meril in kriterijev za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin posameznim uporabnikom, ki jih na predlog nadzornega sveta sprejme vlada;

- pripravlja predlog poslovnega načrta.

(2) Akt o ustanovitvi lahko določi, da javni sklad opravlja tudi druge naloge v javnem interesu ustanovitelja, razen upravnih nalog, če so povezane z nalogami iz prvega odstavka tega člena oziroma če so nujen pogoj za opravljanje teh nalog.

(3) Javni sklad lahko na trgu opravlja tudi druge dejavnosti, povezane z nepremičnim premoženjem. Presežek prihodkov nad odhodki iz te dejavnosti javni sklad uporabi za razširitev svoje dejavnosti.

III. ORGANA JAVNEGA SKLADA

11. člen

(organa javnega sklada)

(1) Organa javnega sklada sta nadzorni svet in uprava.

(2) Z aktom o ustanovitvi se lahko določijo tudi strokovni organi in komisije.

12. člen

(nadzorni svet)

(1) Nadzorni svet ima 5 članov oziroma članic (v nadaljnjem besedilu: članov). Mandat članov nadzornega sveta traja štiri leta z možnostjo enkratnega ponovnega imenovanja.

(2) Člane nadzornega sveta imenuje in razrešuje vlada, predsednika oziroma predsednico nadzornega sveta (v nadaljnjem besedilu: predsednika) in namestnika oziroma namestnico predsednika nadzornega sveta pa izvoli svet izmed svojih članov.

(3) Nadzorni svet sestavljajo strokovnjaki izbrani v skladu s kriteriji, ki veljajo za izbor članov nadzornih svetov v javnih gospodarskih zavodih ter v podjetjih, v katerih ima država (so)lastniški delež.

(4) Člani nadzornega sveta ustanovitelju odgovarjajo za škodo, ki je nastala zaradi neizpolnjevanja ali kršitve njihovih pristojnosti oziroma obveznosti.

13. člen

(uprava)

(1) Upravo sestavljajo trije člani.

(2) Nadzorni svet oblikuje predlog za imenovanje članov uprave na podlagi javnega natečaja, v skladu s pogoji in kriteriji, določenimi z zakonom, ki ureja javne sklade in aktom o ustanovitvi.

(3) Člani uprave so imenovani za dobo štirih let in so lahko na podlagi javnega natečaja še enkrat ponovno imenovani.

(4) Člani uprave izmed sebe izvolijo predsednika uprave.

(5) Akt o ustanovitvi določi način dela uprave ter področja, za katere je odgovoren posamezen član uprave.

(6) Javni sklad zastopa predsednik uprave skupaj z enim članom uprave.

IV. POSLOVANJE JAVNEGA SKLADA

14. člen

(postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem)

- (1) Predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin, se ne uporabljajo za javni sklad.
- (2) Ne glede na prejšnji odstavek, se za postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada smiselno uporabljajo določila zakona, ki ureja postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem države.
- (3) Podrobneje se postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem uredijo s splošnimi pogoji poslovanja, ki jih sprejme nadzorni svet. K splošnim pogojem poslovanja daje soglasje vlada.
- (4) Javni sklad je oproščen plačila sodnih taks za vse vknjižbe lastninske pravice na ime javnega sklada v zemljiško knjigo.

15. člen

(razmerja med javnim skladom in uporabniki)

- (1) Za potrebe zagotavljanja poslovnih prostorov ter drugih nepremičnin potrebnih za delovanje uporabnikov, sklene javni sklad s posameznim uporabnikom sporazum o uporabi.
- (2) Sporazum o uporabi se sklene upoštevajoč prostorske potrebe uporabnika skladno z merili in kriteriji iz petega odstavka 6. člena tega zakona.
- (3) V sporazumu o uporabi se določi nepremičnina oziroma kompleks nepremičnin, ki je dan v uporabo, višina uporabnine ter obveznost uporabnika, da krije obratovalne stroške in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Bistvena sestavina sporazuma o uporabi je tudi določilo, da je uporabnik dolžan javni sklad sprotno obveščati o zmanjšanju prostorskih potreb ter da je dolžan na poziv javnega sklada skleniti spremembo sporazuma o uporabi, s katero se dogovori za vračilo nepotrebne nepremičnine ali dela nepremičnine. V primeru kršitve tega določila sporazuma, javni sklad uporabniku za čas, ko nepremičnine ali dela nepremičnine ni potreboval za svoje delovanje, zaračuna uporabnino v višini tržne najemnine.

16. člen

(akti poslovanja javnega sklada)

- (1) Temeljni akti poslovanja javnega sklada so letni poslovni načrt, letni finančni načrt in letno poročilo.
- (2) Letni poslovni načrt vsebuje tudi načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, načrt najemov nepremičnega premoženja ter načrt nepremičnin danih v uporabo. V navedenih načrtih se posamezna nepremičnina opredeli glede na vrsto in obseg, določi zanjo ekonomska utemeljenost ravnanja, metoda ravnanja in ocenjena vrednost.
- (3) Vsebina načrtov iz prejšnjega odstavka se natančneje določi v splošnih pogojih poslovanja.
- (4) Letni poslovni načrt, letni finančni načrt in letno poročilo pošlje uprava po prejemu soglasju nadzornega sveta v sprejem vladi.

- (5) Letni poslovni načrt predstavlja sestavni del proračuna.
(6) Letno poslovno poročilo je sestavni del zaključnega računa proračuna.

17. člen
(sredstva za uresničevanje namena javnega sklada)

Sredstva za uresničevanje namena javnega sklada se praviloma zagotavljajo:

- v proračunu ustanovitelja;
- s plačilom uporabnine;
- iz prihodkov iz upravljanja z nepremičninami;
- iz prihodkov iz razpolaganja z nepremičninami;
- iz prihodkov iz oddajanja nepremičnin v najem;
- iz evropskih sredstev in
- iz drugih prihodkov, ki jih določa akt o ustanovitvi.

18. člen
(sredstva za delo javnega sklada)

(1) Sredstva za delo javnega sklada se zagotavljajo:

- v proračunu ustanovitelja;
- s plačilom uporabnine;
- iz evropskih sredstev in
- iz prihodkov od dejavnosti, ki jo javni sklad opravlja na trgu.

(2) Sredstva za delo javnega sklada so namenjena zagotavljanju pogojev za delovanje organov in strokovnih služb javnega sklada ter financiranju odhodkov, povezanih s tekočim poslovanjem javnega sklada, kot so stroški dela, stroški materiala in storitev ter drugi stroški.

19. člen
(določitev višine uporabnine)

(1) Višina uporabnine se določa enkrat letno na podlagi letnega poročila, določi pa se v poslovnem načrtu javnega sklada.

(2) Višina uporabnine se določi na podlagi višine uporabnine v preteklem letu, ob upoštevanju vseh stroškov ravnanja z nepremičnim premoženjem v preteklem letu ter v skladu s poslovno politiko javnega sklada.

20. člen
(razporejanje presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanje presežka odhodkov nad prihodki)

O uporabi presežka prihodkov nad odhodki javnega sklada in o pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada odloča vlada na predlog nadzornega sveta.

21. člen
(vpisovanje spremembe namenskega premoženja v sodni register)

(1) Povečanje namenskega premoženja javnega sklada z vplačilom dodatnega namenskega premoženja mora javni sklad vpisati v sodni register, ko skupna povečanja iz tega naslova presežejo 10 % vrednosti namenskega premoženja, ki je vpisano v sodni register, lahko pa povečanja namenskega premoženja vpisuje tudi pogosteje.

(2) Zmanjšanje namenskega premoženja javnega sklada, zaradi izplačila dela namenskega premoženja ustanovitelju ali zaradi pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki iz poslovanja, mora javni sklad vpisati v sodni register, ko skupno zmanjšanje namenskega premoženja iz tega naslova preseže 5 % vrednosti namenskega premoženja, ki je vpisano v sodni register, lahko pa zmanjšanje namenskega premoženja vpisuje tudi pogosteje.

(3) Razen namenskega premoženja iz prvega odstavka 30. člena tega zakona, se namensko premoženje ne ocenjuje. V sodni register se to premoženje vpiše po knjigovodski vrednosti.

22. člen

(zadolževanje javnega sklada v prvem letu poslovanja)

Ne glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, se lahko javni sklad zaradi izvajanja svojega namena že v prvem letu poslovanja zadolži za 10 % kapitala javnega sklada.

V. OSTALE DOLOČBE

23. člen

(pridobivanje in uporaba podatkov)

(1) Za potrebe transparentnega in učinkovitega poslovanja javni sklad vodi svoje zbirke podatkov in vzpostavi ter vodi računalniško aplikacijo povezano s postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem.

(2) Za vodenje in upravljanje zbirk podatkov ter za vzpostavitev in delovanje računalniške aplikacije lahko javni sklad pridobiva, uporablja in obdeluje podatke, vključno z osebnimi podatki (ime in priimek, davčna številka, EMŠO) iz naslednjih predpisanih zbirk podatkov, ki jih upravljajo državni organi, javni zavodi in drugi pooblašteni organi:

- registra prostorskih enot;
- centralnega registra prebivalstva;
- zemljiškega katastra;
- katastra stavb;
- zemljiške knjige;
- centralne evidence nepremičnin;
- poslovnega registra subjektov;
- registra institucij javnega sektorja;
- zbirke podatkov o gozdovih;
- zbirke podatkov s področja regionalne politike,
- zbirke podatkov o kulturni dediščini in
- MFERAC aplikacije.

(3) Javni sklad dostopa do pisnih in grafičnih podatkov iz zbirk podatkov iz prvega in drugega odstavka tega člena z neposredno računalniško povezavo, če tehnične možnosti to omogočajo.

(4) Dostop do vseh zbirk podatkov, ki jih vodijo državni organi, je brezplačen.

24. člen
(povezovanje zbirk podatkov)

- (1) Za izvajanje nalog javnega sklada se evidence javnega sklada lahko povezujejo med seboj in z evidencami iz drugega odstavka prejšnjega člena.
- (2) Za medsebojno povezovanje evidenc javnega sklada z evidencami iz drugega odstavka prejšnjega člena se za podatke o nepremičninah uporabljajo identifikacijske oznake nepremičnin, za osebne podatke pa davčna številka ali EMŠO oziroma v primeru poslovnega subjekta, njegova matična številka.

25. člen
(evidence javnega sklada)

- (1) Javni sklad vodi evidenco nepremičnin v lasti javnega sklada, nepremičnin v lasti Republike Slovenije ter nepremičnin v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija.
- (2) V okviru evidence iz prejšnjega odstavka javni sklad vzpostavi in vodi tudi evidenco najemnih pogodb ter evidenco sporazumov o uporabi.

26. člen
(nadzor)

Nadzor nad zakonitostjo, učinkovitostjo in uspešnostjo dela in poslovanja javnega sklada opravljata minister, pristojen za javno upravo in minister, pristojen za finance, in sicer vsak skladno s svojimi delovnimi področji.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen
(akt o ustanovitvi javnega sklada)

Vlada najpozneje tri mesece od začetka veljavnosti tega zakona sprejme akt, s katerimi ustanovi javni sklad.

28. člen
(vršilec dolžnosti predsednika uprave)

- (1) Hkrati s sprejemom akta o ustanovitvi, vlada brez javnega natečaja imenuje vršilca dolžnosti predsednika uprave in z njim sklene delovno razmerje.
- (2) Vršilec dolžnosti predsednika uprave izvede vse postopke za ustanovitev in pričetek delovanja javnega sklada.
- (3) Vršilec dolžnosti predsednika uprave opravlja naloge iz drugega odstavka tega člena do

imenovanja članov uprave, vendar največ eno leto.

29. člen
(sredstva za ustanovitev in pričetek delovanja)

Sredstva za ustanovitev in pričetek delovanja javnega sklada ter materialne pogoje za delovanje vršilca dolžnosti predsednika uprave, zagotavlja ministrstvo, pristojno za upravo.

30. člen
(prenos premoženja)

(1) Ustanovitelj za potrebe ustanovitve in vpisa v sodni register prenese v last javnega sklada namensko premoženje v vrednosti 30.000.000,00 eurov.

(2) S pričetkom delovanja javnega sklada se v njegovo last kot namensko premoženje prenese nepremično premoženje, ki je na dan ustanovitve javnega sklada kot last Republike Slovenije oziroma njenih pravnih prednikov vpisano v zemljiško knjigo, razen:

- objektov, ki so v skladu z veljavnimi predpisi posebnega pomena za obrambo države;
- objektov, ki so v skladu z veljavnimi predpisi posebnega pomena za zaščito in reševanje države;
- nepremičnin, katerih upravljavec je določen s posebnim zakonom;
- nepremičnin, ki jih za opravljanje posebnih nalog potrebujejo Slovenska obveščevalno-varnostna agencija, ministrstvo, pristojno za notranje zadeve ter ministrstvo, pristojno za obrambo;
- nepremičnin, ki jih za opravljanje javnih nalog potrebujejo javni zavodi, ki so posredni proračunski uporabniki in drugi posredni proračunski uporabniki;
- nepremičnin, ki jih za opravljanje svojih nalog potrebujejo nevladni neposredni proračunski uporabniki;
- nepremičnin, glede katerih po določbah zakona o denacionalizaciji obstaja dolžnost vrnitve.

(3) Posamezne nepremičnine se prenašajo s sklepi vlade, v katerih so individualno določene nepremičnine označene s pripadajočimi identifikacijskimi znaki in vrsto vpisa, ki se bo izvedel v zemljiški knjigi.

(4) Obseg nepremičnin iz drugega odstavka tega člena se določi s pomočjo aplikacije Centralne evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije.

(5) S pričetkom delovanja javnega sklada se v skladu s kriteriji iz drugega odstavka tega člena v upravljanje javnega sklada prenesejo tudi zemljiškoknjizno neurejene nepremičnine. Navedene nepremičnine zemljiškoknjizno uredi javni sklad.

(6) Javni sklad postane lastnik nepremičnega premoženja iz drugega odstavka tega člena z dnem sprejema sklepa vlade iz tretjega odstavka tega člena. Sklep vlade je pravna podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Uporabniki obdržijo posest na tistih nepremičninah, ki jih dejansko uporabljajo za opravljanje svojih nalog.

(7) Nepremično premoženje v lasti Republike Slovenije, ki ni bilo preneseno po drugem odstavku tega člena, se v skladu s kriteriji iz drugega odstavka tega člena dvakrat letno prenaša na javni sklad, na podlagi sklepa vlade iz tretjega odstavka tega člena.

(8) Nepremičnine diplomatskih in konzularnih predstavništev Republike Slovenije v tujini se prenašajo postopno in sicer se njihov prenos prične eno leto po začetku delovanja javnega sklada. Na podlagi dogovora med javnim skladom in ministrstvom, pristojnim za zunanje zadeve, dinamično prenosa določi vlada s sklepom. V kolikor dogovor ni dosežen, odloči o

dinamiki prenosa vlada, na obrazložen predlog enega od predlagateljev.

(9) Vsa ostala vprašanja, povezana s prenosom premoženja, se uredijo v aktu o ustanovitvi.

31. člen

(pravila ravnanja s prenesenim premoženjem)

S premoženjem iz drugega odstavka prejšnjega člena, ki ni vpisano v sodni register kot namensko premoženje, javni sklad ravna po pravilih, ki veljajo za ravnanje z namenskim premoženjem.

32. člen

(prenos dela nepremičnega premoženja družbe D. S. U., d.o.o., obveznosti, ki so vezane na to premoženje ter finančnega premoženja)

Po dinamiki, ki jo določi vlada, vendar najkasneje v roku 18 mesecev po začetku delovanja javnega sklada, vlada izvede vsa korporacijska dejanja, ki so potrebna za prenos dela nepremičnega premoženja, ki ga določi vlada s sklepom in ki je v lasti družbe D.S.U., družbe za svetovanje in upravljanje, d.o.o., skupaj z obveznostmi družbe, vezanimi na to premoženje ter finančno premoženje, ki je potrebno za pokritje teh obveznosti, na javni sklad.

33. člen

(prevzem zaposlenih)

(1) S prenosom nepremičnega premoženja na javni sklad, ta prevzame vse zaposlene javne uslužbenke, ki opravljajo naloge na področju ravnanja s prevzetim nepremičnim premoženjem ter ustrezen delež zaposlenih javnih uslužbencev, ki so opravljali naloge na področju kadrovskega, finančnega, administrativnega in drugega strokovno tehničnega poslovanja.

(2) S prenosom dela nepremičnega premoženja družbe D.S.U., družbe za svetovanje in upravljanje, d.o.o. javni sklad prevzame tudi ustrezen delež zaposlenih.

(3) Zaposleni s prevzemom na javni sklad obdržijo vse pravice javnih uslužbencev iz delovnega razmerja, ki so jih imeli ob prevzemu, razen tistih, ki so vezane na status uradnika oziroma strokovno-tehničnega javnega uslužbenca.

(4) Zaposleni s prevzemom na javni sklad obdržijo vse pravice, povezane s službenimi stanovanji, ki so jih na podlagi pravilnikov oziroma drugih aktov Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za notranje zadeve in Ministrstva za obrambo imeli ob prevzemu na javni sklad, vključno s pravico kandidiranja v postopku za pridobitev službenih stanovanj.

(5) Vsa ostala vprašanja, povezana s prevzemom zaposlenih, se uredijo v aktu o ustanovitvi.

34. člen

(prenos arhivov)

S prenosom nepremičnega premoženja se na javni sklad prenese tudi vse arhivsko in dokumentarno gradivo, povezano s tem premoženjem.

35. člen
(financiranje v prehodnem obdobju)

- (1) Podlago za financiranje javnega sklada za leti 2011 in 2012 predstavlja sprejeti proračun Republike Slovenije za leti 2011 in 2012 ter zakon o izvrševanju proračuna za navedeno proračunsko obdobje.
- (2) Osnovo za izračun uporabnine za leto 2013 predstavlja povprečje proračunskih sredstev, zagotovljenih dotedanjim upravljavcem za namen ravnanja z nepremičnim premoženjem v finančnih načrtih proračunskih uporabnikov za obdobje od leta 2008 do 2012.

36. člen
(vstop v obstoječa pravna razmerja in odgovornost za obveznosti)

- (1) Javni sklad je univerzalni pravni naslednik Republike Slovenije glede nepremičnega premoženja, ki je bilo preneseno nanj in kot tak vstopi v vsa pravna razmerja, ki so povezana s tem premoženjem.
- (2) Javni sklad vstopi tudi v najemna razmerja, s katerimi so posamezni uporabniki najeli premoženje tretjih.
- (3) Za obveznosti, ki so nastale do ustanovitve javnega sklada in ki se nanašajo na preneseno premoženje ter na najeto premoženje, odgovarja javni sklad.
- (4) Za izpolnitev obveznosti iz prejšnjega odstavka solidarno odgovarja Republika Slovenija.

37. člen
(zastopanje javnega sklada v sodnih in upravnih postopkih)

- (1) Državno pravobranilstvo na podlagi usmeritvenih navodil javnega sklada pred sodišči zastopa javni sklad v tistih postopkih, ki so bili začeti do ustanovitve javnega sklada in ki so povezani z nepremičnim premoženjem, ki se prenese na javni sklad ter premoženjem iz drugega odstavka prejšnjega člena.
- (2) Državno pravobranilstvo na podlagi usmeritvenih navodil javnega sklada pred upravnimi organi na podlagi pooblastila zastopa javni sklad v tistih postopkih, ki so bili začeti do ustanovitve javnega sklada in ki so povezani z nepremičnim premoženjem, ki se prenese na javni sklad.

38. člen
(informacijska podpora)

Vso potrebno informacijsko podporo javnemu skladu zagotavlja ministrstvo, pristojno za upravo. Sredstva potrebna za uresničevanje te naloge zagotavlja ministrstvo, pristojno za upravo v svojem finančnem načrtu.

39. člen
(uporaba veljavnih meril in kriterijev)

Do sprejema prostorskih standardov ter meril in kriterijev iz desete alineje prvega odstavka 10. člena tega zakona, se smiselno uporabljajo veljavna merila in kriteriji, ki jih je sprejela vlada.

40. člen
(prva priprava letnega poslovnega načrta)

Letni poslovni načrt se v skladu s 16. členom tega zakona prvič pripravi ob pripravi proračuna za leto 2013.

41. člen
(začetek veljavnosti)

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

II. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Zakon o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije določa način ustanovitve, namen ustanovitve in temeljna načela ter odgovornost Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju: javni sklad). Poleg navedenih vsebin zakon ureja še premoženje in naloge javnega sklada, njegove organe in način poslovanja ter druga vprašanja, ki so povezana z ustanovitvijo in delovanjem javnega sklada.

Vsebinska podlaga za sprejem zakona je dokument z nazivom Strategija ravnanja z nepremičnim premoženjem št. 478-19/2009/42 z dne 3.6.2009 ter Konceptualni okvir ustanovitve javnega sklada Republike Slovenije za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije (v nadaljevanju: vlada) dne 25.3.2010.

K 2. členu:

Člen vsebuje opredelitev temeljnih pojmov s področja ravnanja z nepremičnim premoženjem javnega sklada. Opredelitev pojmov je smiselno povzeta po Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS, št. 14/2007 – v nadaljevanju: ZSPDPO) ter prilagojena specifikam delovanja in poslovanja javnega sklada. Tako se razlikujeta opredelitvi pojma »razpolaganje«, saj opredelitev pojma »razpolaganje« vsebovana v tem zakonu ne vsebuje možnosti neodplačnega razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada. Prav tako obstaja razlika pri opredelitvi pojma »upravljanje«, saj je tudi tu izključena možnost dajanja premoženja v brezplačno uporabo.

Poleg pojmov, ki so povzeti po ZSDPO, pa zakon vsebuje tudi nekaj novih pojmov, ki so povezani z delovanjem javnega sklada. Tako zakon opredeljuje pojem »upravljalne naloge«, ki ustreza opredelitvi upravljanja po Stanovanjskem zakonu (Ur. list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US, 18/2007 Skl.US, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US, Up-933/08-18) ter pojme »uporaba«, »uporabnina« in »uporabniki«. Slednji sledijo enemu izmed temeljnih namenov javnega sklada, in sicer zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin potrebnih za delo državnih organov preko sistema oddaje v uporabo. Definicije pod točko 6, 7 in 8 tega člena opredeljujejo tako institut uporabe, kot tudi krog subjektov, ki lahko na podlagi tega instituta posedujejo nepremičnine, nenazadnje pa tudi odmeno v obliki uporabnine.

K 3. členu:

Javni sklad se ustanovi kot pravna oseba javnega prava, katerega edina ustanoviteljica je Republika Slovenija. Vse ustanoviteljske pravice v imenu Republike Slovenije izvršuje vlada, ki bo sprejela tudi akt o ustanovitvi javnega sklada. Poleg tega zakon vladi določa še vrsto pristojnosti, ki so vezane na pravice ustanovitelja.

Zakon vsebuje le temeljne določbe glede poslovanja, nalog, organiziranja in finančnega poslovanja javnega sklada ter določbe, ki odkazujejo na drugačno ureditev kot jo za javne sklade predvideva Zakon o javnih skladih (Ur. list RS, št. 77/2008 – v nadaljevanju: ZJS-1). Za vsa vprašanja, ki niso urejena v tem zakonu ali aktu o ustanovitvi, se uporabljajo določbe ZJS-

1.

K 4. členu:

Javni sklad je ustanovljen z namenom zagotavljati enotno in gospodarno ravnanje s premoženjem, ki je preneseno v njegovo last ali upravljanje. Dosedanja praksa ravnanja s stvarnim premoženjem države je pokazala, da gospodarjenje in doseganje najgospodarnejših rezultatov ravnanja ni bila prioriteta naloga dosedanjih upravljavcev, saj ni bilo jasno začrtanih ciljev in vizij ravnanja s tem premoženjem. S centralizacijo pretežnega dela nepremičnega premoženja v javnem skladu pa se bo dosedanja praksa bistveno spremenila in omogočila usklajeno in racionalno, predvsem pa gospodarno ravnanje s premoženjem javnega sklada.

Osnovni poudarek delovanja javnega sklada je v zagotavljanju prostorskih potreb ter drugih nepremičnin, ki so nujno potrebne za zagotavljanje dela vlade, vladnih služb, ministrstev in njihovih organov v sestavi, upravnih enot, pravosodnih organov in tistih posrednih proračunskih uporabnikov, ki jih bo določila vlada (v nadaljevanju so navedeni organi označeni s pojmom uporabniki). Preko različnih institutov, med drugim tudi sankcije v primeru neuporabe v uporabo prevzete nepremičnine, zagotavlja javni sklad tudi na področju poslovnih prostorov čim gospodarnejšo in učinkovito rabo.

Poleg tega lahko javni sklad na podlagi pooblastila upravljavca državnega premoženja zagotavlja prostorske potrebe oziroma druge potrebne nepremičnine tudi zanj. Vsebinsko pojma »upravljavec državnega premoženja« določa 6. točka 3. člena ZSPDPO. Upoštevajoč dejstvo, da bo večina dosedanjih upravljavcev nepremičnega premoženja države svoje premoženje prenesla na javni sklad, so tu mišljeni predvsem tisti državni organi, ki niso zajeti s pojmom uporabniki, in sicer Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic ali drug državni organ. Pravno podlago za tovrstno ravnanje upravljavcev državnega premoženja določa novela ZSPDPO.

K 5. členu:

Javni sklad uresničuje namen iz 4. člena tega zakona na način, ki omogoča najugodnejše in najgospodarnejše zagotavljanje nepremičninskih potreb uporabnikov. Centralno upravljanje z nepremičninami, potrebnimi za delovanje uporabnikov, omogoča popolno izkoriščenost prostorskih kapacitet, enotno prakso v zvezi z ravnanjem z njimi, celosten pregled nad vsemi nepremičninskimi pravnimi posli, uveljavitev enotnih prostorskih standardov ter nenazadnje močnejši položaj javnega sklada na nepremičninskem trgu ter s tem tudi možnost doseganja boljših rezultatov tako pri pridobivanju kot tudi pri razpolaganju z nepremičninami v njegovi lasti. V kolikor pa javni sklad ne razpolaga z zadostnim številom nepremičnin, ki bi omogočale izpolnitev vseh prostorskih potreb uporabnikov, mu zakon daje pooblastilo, da lahko tudi najema potrebno premoženje. Postopki najemanja premoženja bodo urejeni s splošnimi pogoji poslovanja javnega sklada.

Vodilo delovanja javnega sklada je skrb za povečanje vrednosti na javni sklad prenesenega nepremičnega premoženja oziroma vsaj ohranjanje njegove vrednosti. To bo dosegal s svojim položajem na nepremičninskem trgu, saj bo glede na obseg nepremičnega premoženja v njegovi lasti lahko na določenih segmentih nepremičninskega trga korenito posegal vanj ter posledično tudi diktiral svoje pogoje. S tem pa bo dosegal višje cene v primeru razpolaganja z nepremi

činami oziroma imel močna pogajalska izhodišča v primeru pridobivanja premoženja.

K 6. členu:

Vodilo delovanja javnega sklada so temeljna načela, opredeljena v tem členu. Poslovanje javnega sklada je usmerjeno v doseganje čim večjega presežka prihodkov nad odhodki, kar omogoča gospodarno, učinkovito, racionalno in strateško ravnanjem z nepremičninami v njegovi lasti.

Temu cilju sledi tudi določba o prepovedi neodplačnega razpolaganja in obremenjevanja nepremičnega premoženja ter neodplačnega oddajanja v najem. Končni cilj javnega sklada je samostojno financiranje iz prihodkov od uporabnin ter prihodkov povezanih z gospodarjenjem z nepremičninami v njegovi lasti. Navedenega ne bo mogoče doseči v kolikor bi bila dopuščena možnost, da javni sklad tudi neodplačno ravna s svojim premoženjem, saj bi se na ta način bodisi zmanjševal obseg ali ekonomska vrednost nepremičnin v njegovi lasti.

Javni sklad je na podlagi določbe tega člena zavezan k preglednemu vodenju postopkov ter enakopravnemu obravnavanju vseh udeležencev. Slednje pomeni, da so postopki v zvezi z ravnanjem z nepremičnim premoženjem javnega sklada javni, razen v primerih, ko zakon določa drugače.

V primerih sprejemanja odločitev povezanih z zagotavljanjem poslovnih prostorov in drugih nepremičnin za delovanje uporabnikov, ravna javni sklad po merilih in kriterijih, ki določajo pogoje za ureditev poslovnih prostorov. Ena izmed nalog javnega sklada je tudi oblikovanje teh meril in kriterijev, do sprejema slednjih pa se javni sklad ravna po obstoječih. Spoštovanje tega načela omogoča uresničevanje temeljnega vodila ravnanja javnega sklada, gospodarnost ravnanj.

K 7. členu:

Zakon predvideva ureditev odgovornosti za obveznosti javnega sklada, skladno z določili ZJS-1. Javni sklad odgovarja za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem, pri čemer pa je izključena odgovornost ustanovitelja za obveznosti javnega sklada. Izjema je določena le v 36. členu prehodnih določb in se nanaša na obveznosti povezane z na sklad prenesenimi nepremičninami, ki so nastale do ustanovitve javnega sklada. Za tovrstne obveznosti odgovarja Republika Slovenija solidarno.

K 8. členu:

Člen ureja vse oblike premoženja, ki jih ima v lasti javni sklad. Tako razločuje med namenskim premoženjem, prostori, opremo in drugimi sredstvi za delo ter drugim premoženjem, ki ga pridobi javni sklad na podlagi pogodbe.

Ustanovitelj za potrebe zagotavljanja namena javnega sklada, to je zagotavljanje poslovnih prostorov uporabnikom ter drugih nepremičnin potrebnih za delo uporabnikov, nanj prenaša določen obseg premoženja. Na javni sklad se prenaša vso premoženje, ki je na dan ustanovitve javnega sklada kot last Republike Slovenije oziroma njenih pravnih prednikov vpisano v zemljiško knjigo, razen v drugem odstavku 30. člena taksativno naštetih kategorij premoženja. Vso premoženje, ki je preneseno na javni sklad, predstavlja njegovo namensko premoženje, saj služi

za uresničevanje temeljnega namena javnega sklada. Namensko premoženje se prenaša v last javnega sklada po dinamiki, ki je opredeljena v 30. členu tega zakona, in sicer pred ustanovitvijo v vrednosti 30.000.000,00 EUR, s pričetkom delovanja pa preostalo.

Poleg namenskega premoženja predstavljajo last javnega sklada tudi poslovni prostori, oprema ter druga sredstva potrebna za delo javnega sklada. Poslovne prostore, opremo ter druga sredstva potrebna za delo javnega sklada zagotovi ustanovitelj pred ustanovitvijo javnega sklada, to premoženje pa ne predstavlja namenskega premoženja javnega sklada.

Zakon predvideva možnost, da lahko javni sklad na podlagi pogodbe prevzame v last tudi drugo premoženje, ki se ne vpiše v sodni register in ne vpliva na povečanje kapitala javnega sklada. Zakon za razliko od ZJS-1 ne opredeljuje namena, zaradi katerega bi javni sklad lahko to premoženje prevzel v last, s čimer je dopuščena veliko večja možnost za neodplačno pridobivanje premoženja. Takšno pogodbo lahko skladi javni sklad bodisi z ustanoviteljem ali drugo pravno ali fizično osebo.

K 9. členu:

Zakon daje pooblastilo javnemu skladu, da od ustanovitelja ali drugih oseb sprejme v upravljanje nepremično premoženje. Pravna razmerja med lastnikom premoženja ter javnim skladom kot upravljavcem tega premoženja, se uredijo s pogodbo. V obravnavanem primeru gre za klasično civilnopravno razmerje, obseg pooblastil v zvezi z upravljanjem, ki se prenaša na javni sklad, pa je odvisen od pravne subjektivitete drugo pogodbene stranke (v kolikor se prenaša v upravljanje premoženje v lasti Republike Slovenije je javni sklad pri upravljanju dolžan upoštevati določila ZSPDPO, v kolikor pa je predmet prenosa v upravljanje premoženje druge pravne ali fizične osebe lahko pogodbeni stranki povsem svobodno uredita obseg in pristojnosti v zvezi z upravljanjem).

K 10. členu:

Člen določa temeljne naloge, ki jih opravlja javni sklad. Potrebno je poudariti, da naloge niso našteje taksativno, temveč le primeroma, ob čemer so izpostavljene le ključne naloge javnega sklada. Akt o ustanovitvi lahko določi tudi druge naloge v javnem interesu ustanovitelja, razen upravnih nalog, če so povezane z nalogami navedenimi v zakonu.

Ena izmed temeljnih nalog javnega sklada je skrb za zagotavljanje prostorskih potreb uporabnikov, kar javni sklad izvaja z različnimi postopki pridobivanja, kot so nakup, gradnja ter najemanje s postopnim odkupom, poleg tega pa tudi z najemanjem nepremičnin ter pridobivanjem nepremičnin v brezplačno uporabo. Poleg tega je javni sklad dolžan gospodariti z nepremičninami v njegovi lasti, kar zajema tako opravljanje različnih upravljavskih nalog (oddaja v najem, obremenjevanje s služnostnimi pravicami in stavbno pravico), kot tudi odplačno razpolaganje z odvečnimi nepremičninami. Vseh navedenih nalog ni mogoče izvajati brez urejene evidence nepremičnin ter nenazadnje tudi pravno in dejansko urejenih nepremičnin, skrb za dosego tega pa je tudi ena izmed prioritetenih nalog javnega sklada. Prav na področju evidenc nepremičnin želi javni sklad zagotoviti popolno in usklajeno evidenco nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin v lasti Republike Slovenije ter nepremičnin v lasti drugih oseb, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija. Razlogi za vodenje teh evidenc so navedeni v obrazložitvi k 25. členu tega zakona. Za potrebe lažjega poslovanja in delovanja javni sklad vodi tudi evidenco nepremičnin, ki jih ima v upravljanju. V okviru skrbi za nepremičnine v

njegovi lasti ali upravljanju opravlja tudi upravljavske naloge, ki zajemajo vzdrževanje, obratovanje in ohranjanje bistvenih lastnosti nepremičnega premoženja.

V zvezi z zagotavljanjem prostorskih potreb uporabnikov pa je pomembna tudi vloga javnega sklada pri oblikovanju predlogov novih prostorskih rešitev, t.i. property development ter priprava predlogov prostorskih standardov za potrebe različnih uporabnikov ter predlogov meril in kriterijev za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin. Strokovne službe javnega sklada, ki vključujejo zaposlene, ki so do sedaj delovali na področju nepremičnega premoženja države, pripravijo prej naštetе akte, ki jih nato na predlog nadzornega sveta sprejme vlada.

Poleg nalog, ki so vezane na namen ustanovitve javnega sklada, lahko javni sklad tudi prosto nastopa na nepremičninskem trgu ter opravlja različne dejavnosti povezane z nepremičnim premoženjem. Navedeno pomeni, da javni sklad lahko opravlja različne strokovne, storitvene in druge naloge za pravne ali fizične osebe. V tem delu je prepoznati dodano vrednost javnega sklada, saj bo ta preko svoje dejavnosti na trgu omogočal tako boljšo izkoriščenost nepremičnin kot tudi kadrovskih resursov ter s tem pridobil dodatna sredstva. Ves dobiček, ki ga javni sklad pridobil od tovrstne dejavnosti, lahko porabi za razširitev svoje lastne dejavnosti.

K 11. členu:

Javni sklad predstavljata dva organa, nadzorni svet in uprava. Zaradi izjemnega obsega premoženja, ki preide na javni sklad, ter zaradi izjemnega pomena ustreznega gospodarjenja z njim, je zakon namesto enoosebnega organa vodenja, direktorja, kot to sicer predvideva ZJS-1, določil tričlansko upravo. Kolektivni organ vodenja bo glede na obseg premoženja in nalog javnega sklada ter upoštevajoč kompleksnost delovnih področij javnega sklada, organiziran tako, da bo omogočal pokrivanje temeljnih področij delovanja javnega sklada (finančnega, premoženjsko pravnega in področja investicij).

Akt o ustanovitvi bo lahko določil nadaljnjo členitev notranje organizacije javnega sklada.

K 12. členu:

Nadzorni svet je kolegijski organ sestavljen iz petih članov. Mandat članov traja štiri leta z možnostjo enkratnega ponovnega imenovanja. Navedena rešitev je bila sprejeta z namenom, da se zagotovi spreminjanje sestave nadzornega sveta, kar je povezano tako z obsegom premoženja, ki ga ima javni sklad v lasti kot tudi z njegovimi delovnimi področji. Pristojnost imenovanja in razrešitve članov nadzornega sveta je podeljena vladi, postopek imenovanja članov pa bo določil akt o ustanovitvi. Predsednika nadzornega sveta in njegovega namestnika izvoli svet izmed svojih članov.

Sestava nadzornega sveta je določena v tretjem odstavku tega člena, pri čemer je potrebno upoštevati tudi določbo ZJS-1, ki kot obveznega člana javnega sklada, ki ga je ustanovila Republika Slovenija, določa funkcionarja oziroma funkcionarko ali javnega uslužbenca oziroma javno uslužbenko ministrstva, pristojnega za finance. Tako zakon poleg predstavnika ministrstva, pristojnega za finance, predvideva zunanje strokovnjake, ki morajo izpolnjevati pogoje za člane nadzornih svetov v javnih gospodarskih zavodih ter v podjetjih, v katerih ima država (so)lastniški delež. S tem se želi doseči, da je nadzorni svet sestavljen iz strokovnjakov z delovnega področja javnega sklada.

Zakon skladno z ZJS-1 določa, da člani nadzornega sveta ustanovitelju odgovarjajo za škodo, ki je nastala zaradi neizpolnjevanja ali kršitve njihovih pristojnosti oziroma obveznosti.

K 13. členu:

Upravo kot kolegijski organ vodenja sestavljajo trije člani, ki so pristojni za organiziranje in vodenje dela javnega sklada. Število članov je bilo določeno upoštevajoč kompleksnost delovnih področij javnega sklada tako, da omogoča pokrivanje temeljnih področij delovanja javnega sklada, predvidoma finančnega področja, premoženjsko pravnega področja in področja investicij.

Postopek imenovanja članov uprave ne odstopa od postopka, ki ga ZJS-1 določa za imenovanje direktorja javnega sklada. Zakon zato določa, da nadzorni svet oblikuje predlog za imenovanje članov uprave na podlagi javnega natečaja, v skladu s pogoji in kriteriji, določenimi z zakonom, ki ureja javne sklade in aktom o ustanovitvi.

Člani uprave so imenovani za dobo štirih let in so lahko na podlagi javnega natečaja še enkrat ponovno imenovani. Možnost le enkratnega ponovnega kandidiranja za člana uprave je določena iz istega razloga kot pri članih nadzornega sveta. Člani uprave izmed sebe izvolijo predsednika uprave.

Zakon aktu o ustanovitvi prepušča opredelitev področij aktivnosti med posameznimi člani na katerih bodo ti delovali in opredelitev načina dela uprave.

Zakon predvideva, da javni sklad zastopa predsednik uprave skupaj z enim članom uprave, kar omogoča transparentnejše poslovanje in obenem neposredni nadzor in preprečitev morebitnih zlorab pri zastopanju javnega sklada.

K 14. členu:

Člen določa predpise, ki veljajo za javni sklad. Pri tem zakon izključuje uporabo predpisov, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin, razen uporabe ZSPDPO v delu, ki se nanaša na postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem države. Tako se za ravnanje z nepremičnim premoženjem javnega sklada smiselno uporabljajo metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe, kot jih opredeljuje ZSPDPO. ZSPDPO pa navedenih postopkov ravnanja ne opredeljuje v podrobnostih, zato je določeno, da se bodo ti postopki podrobneje uredili s splošnimi pogoji javnega sklada. S tem se želi omogočiti fleksibilnejše delovanje javnega sklada, ki ne bo vezan na toge postopke, ki sicer veljajo za stvarno premoženje države. To omogoča tudi hitrejše prilagajanje trenutni ponudbi in povpraševanju ter s tem doseganje boljših izkupičkov. Ne glede na povedano pa so vodilo delovanja javnega sklada temeljna načela, opredeljena v 6. členu tega zakona.

Pred začetkom poslovanja javnega sklada mora le ta sprejeti splošne pogoje poslovanja. Splošne pogoje poslovanja sprejme nadzorni svet, k njim pa daje soglasje vlada.

Četrty odstavek tega člena pa skladno z določbo petega odstavka 10. člena Zakona o sodnih taksah (Ur. list RS, št. 37/2008) določa, da je javni sklad oproščen plačila sodnih taks za vse vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo. Navedena določba je utemeljena z dejstvom, da

se bo tako ob ustanovitvi ter tudi kasneje izvedel zelo obsežen prehod lastništva nepremičnin v lasti Republike Slovenije na javni sklad, zaradi česar bi plačilo sodnih taks za vse izvedene vknjižbe predstavljalo zelo visok strošek javnega sklada. V tem členu je določena pravna podlaga za taksno oprostitev le pri vknjižbah lastninske pravice, pri čemer bo javni sklad za vse ostale zemljiškoknjižne vpise zavezan k plačilu sodnih taks.

K 15. členu:

Člen ureja pravno razmerje med javnim skladom in uporabniki, ki je novost uvedena s tem zakonom. Na podlagi novega sistema zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin za potrebe delovanja uporabnikov, se predvideva novo pravno razmerje med javnim skladom in uporabnikom, sporazum o uporabi. Na podlagi navedenega sporazuma javni sklad uporabniku preda v uporabo nepremičnino, ki je sicer v lasti javnega sklada. Navedeni sporazum o uporabi predstavlja izjemo od klasičnega obligacijsko pravnega razmerja najemne pogodbe, tako z vidika trajanja razmerja, nadomestila ter pravic in obveznosti. Z oddajo nepremičnin v uporabo se želi zagotoviti nadzor javnega sklada nad smotnostjo in gospodarnostjo uporabe nepremičnin, saj javni sklad vrši nadzor nad dejansko uporabo v uporabo danih nepremičnin. Gospodarnost oddaje v uporabo pa se zagotavlja tudi z oddajo nepremičnin skladno z merili in kriteriji za zagotavljanje poslovnih prostorov, torej oddaja nepremičnine skladno z dejanskimi potrebami uporabnika glede na njegovo delovno področje in število zaposlenih.

Uporabniki za uporabo nepremičnin v lasti javnega sklada plačujejo uporabnino, ki bo ekonomsko gledano nižja od višine tržne najemnine in bo omogočala javnemu skladu investicijsko vzdrževanje nepremičnin. Nepremičnine se oddajajo v uporabo za nedoločen čas. Sporazumi o uporabi se sklenejo s pričetkom delovanja javnega sklada, javni sklad pa prične zaračunavati uporabnino šele v letu 2013. Vse do takrat je celotno investicijsko vzdrževanje nepremičnine v breme uporabnika.

Zakon določa bistvene sestavine sporazuma o uporabi. Te so vsebinsko enake kot pri najemnem razmerju, novost predstavlja le sledeča določba. Kot ena izmed bistvenih sestavin sporazuma o uporabi je opredeljeno določilo, da je uporabnik dolžan javni sklad sprotno obveščati o zmanjšanju prostorskih potreb ter da je dolžan na poziv javnega sklada skleniti spremembo sporazuma o uporabi, s katero se dogovori za vračilo nepotrebne nepremičnine ali dela nepremičnine. Na ta način se zasleduje cilj gospodarnega ravnanja z nepremičninami, saj se želi preprečiti sistem kopičenja nepremičnin na zalogo v primerih ko organ nepremičnine ali dela nepremičnine ne potrebuje za svoje delovanje. Z namenom utrditve navedenega določila je zakon kot sankcijo v primeru kršitve predpisal, da javni sklad uporabniku za čas, ko nepremičnine ali dela nepremičnine ni potreboval za delovanje, zaračuna uporabnino v višini tržne najemnine. Tržna najemnina za konkretno nepremičnino se bo določila na podlagi cenitvenega poročila.

K 16. členu:

Navedeni člen našteva temeljne akte poslovanja javnega sklada, ki jih predstavljajo letni poslovni in letni finančni načrt ter letno poročilo. Letni poslovni načrt določa predvidene postopke ravnanja javnega sklada za obdobje enega leta ter tako predstavlja vsebinski okvir letnega poslovanja javnega sklada. Zakon predvideva, da je letni poslovni načrt sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, načrta najemov nepremičnega premoženja ter načrta nepremičnin danih v uporabo. Na ta način

so jasno prikazani tako vsi viri prihodkov kot tudi odhodkov, ki jih je mogoče pričakovati v poslovnem letu z naslova temeljne dejavnosti javnega sklada, opredeljene v 4. členu tega zakona. Poleg opredelitve vsebine delovanja javnega sklada so načrtovane investicije tudi številčno ovrednotene.

Vsebina finančnega načrta je finančno ovrednotenje načrtovanega poslovanja s prikazom pričakovanih prihodkov in odhodkov. Na začetku novega poslovnega leta pa javni sklad pripravi letno poročilo, ki predstavlja tako vsebinski kot finančno ovrednoteni povzetek vseh opravljenih aktivnosti v preteklem poslovnem letu.

Zakon predvideva, da ključne akte poslovanja in informacije o poslovanju kot so letni poslovni načrt, finančni načrt in letno poročilo, pošlje uprava po prejemu soglasju nadzornega sveta v sprejem vladi. V tem delu je vladi, ki izvršuje ustanoviteljske pravice, dana možnost finančnega vpliva ter nenazadnje tudi kontrole nad finančnim poslovanjem javnega sklada. Z vplivom na finančno poslovanje javnega sklada vlada posredno vpliva tudi na program dela javnega sklada.

Zakon nadalje določa, da letni poslovni načrt predstavlja sestavni del proračuna, letno poslovno poročilo pa sestavni del zaključnega računa proračuna. Na ta način je dana možnost vplivanja na finančno poslovanje javnega sklada tudi Državnemu zboru Republike Slovenije v postopku sprejema proračuna oziroma seznanitev z delom javnega sklada v preteklem proračunskem letu ob sprejemu zaključnega računa proračuna.

K 17. členu:

Zakon razločuje med dvema viroma sredstev, med sredstvi potrebnimi za uresničevanje namena javnega sklada ter med sredstvi za delo javnega sklada. Navedena sredstva se bodo tudi računovodsko ločeno vodila.

Člen določa sredstva, ki javnemu skladu služijo za opravljanje temeljne dejavnosti, torej dejavnosti opredeljene v prvem odstavku 4. člena zakona. Navedena sredstva javnemu skladu omogočajo vzdrževanje nepremičnin, plačilo najemnin ter plačilo drugih stroškov, povezanih neposredno z nepremičnim premoženjem v njegovi lasti.

Zakon predvideva, da se bodo sredstva pridobljena iz oddajanja v uporabo nepremičnega premoženja uporabnikom, v polni meri zagotavljala šele po koncu prehodnega obdobja, po letu 2012. Po tem letu bo eden izmed glavnih prihodkov javnega sklada uporabnina, ki jo bodo za uporabo poslovnih prostorov v lasti javnega sklada plačevali uporabniki. Poleg navedenega vira sredstev predstavljajo pomemben delež prihodkov tudi prihodki iz upravljanja z nepremičninami, to so najemnine iz sklenjenih najemnih razmerij in nadomestila za ustanovljene stavbne in služnostne pravice ter prihodki iz prodaje premoženja javnega sklada. Poleg prihodkov, ki jih javni sklad pridobiva iz svojega premoženja, zakon predvideva tudi možnost kandidiranja na razpisih za evropska sredstva. Druge možne vire financiranja javnega sklada se določijo v aktu o ustanovitvi. Za zagotovitev normalnega poslovanja javnega sklada je določena tudi možnost financiranja iz sredstev proračuna Republike Slovenije.

K 18. členu:

Sredstva za delo so namenjena zagotavljanju pogojev za delovanje organov in strokovnih služb javnega sklada ter financiranju odhodkov, povezanih s tekočim poslovanjem javnega sklada,

kot so stroški dela, stroški materiala in storitev ter drugi stroški.

Kot viri za pridobivanje sredstev za delo javnega sklada so določeni: proračun ustanovitelja oziroma uporabnine, evropska sredstva ter prihodki od storitev, ki jih javni sklad opravlja na trgu za druge osebe (posredniški posli, posli upravljanja ter drugi pravni posli skladno z aktom o ustanovitvi).

K 19. členu:

Institut uporabnine je novost, ki jo je prinesel ta zakon. Institut uporabnine je vezan na sporazum o uporabi, torej na pravno razmerje med javnim skladom in uporabnikom, za katerega javni sklad zagotavlja potrebne nepremičnine. Uporabnina ni tržno določena odmena za uporabo nepremičnine v lasti javnega sklada, temveč nadomestilo za uporabo, ki javnemu skladu omogoča investicijsko vzdrževanje nepremičnin.

Višina uporabnine se določa enkrat letno v okviru poslovnega načrta javnega sklada, in sicer na podlagi letnega poročila. Vpliv na določitev višine uporabnine bo imela tudi vlada, saj se letni poslovni načrt po odobritvi nadzornega sveta pošlje v sprejem vladi. Ker je letni poslovni načrt sestavni del proračuna, bo v postopku sprejema proračuna tudi Državni zbor Republike Slovenije imel možnost vplivanja na predlagano višino uporabnine. Navedena rešitev je sprejeta z razlogom, ker si sredstva uporabnine zagotavljajo uporabniki v svojih finančnih načrtih.

Določitev uporabnine v poslovnem načrtu je utemeljena na dejstvu, da se uporabnina določi v višini, ki omogoča izvajanje začrtanih nalog javnega sklada v letnem poslovnem načrtu. Povezanost poslovnega načrta, v katerem se načrtujejo konkretne naloge javnega sklada v prihajajočem poslovnem letu, s predvidenimi prihodki, med katere seveda spada tudi uporabnina, je nujna za uspešno poslovanje javnega sklada. Naslednje varovalo, ki omogoča določitev uporabnine v višini dejanskih potreb javnega sklada, je določba, ki veže določitev uporabnine na višino uporabnine v preteklem letu ter na stroške ravnanja v preteklem letu ob upoštevanju poslovne politike javnega sklada.

K 20. členu:

Urejena je pristojnost vlade, da na predlog nadzornega sveta odloča o uporabi presežka prihodkov nad odhodki in o pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki. Natančneje zakon ne ureja tega področja, saj so tovrstne določbe že vsebovane v ZJS-1.

K 21. členu:

Zakon na drugačen način ureja vpisovanje sprememb namenskega premoženja v sodni register, kot je to sicer urejeno v ZJS -1. Spremembe in dopolnitve ZSPDPO predvidevajo, da bo vlada dvakrat letno na podlagi sklepa na javni sklad prenašala tisto nepremično premoženje, ki dosedanjim upravljavcem ne bo več potrebno oziroma tisto premoženje, ki zaradi spremembe statusa ne bo več zapadlo pod izjeme iz drugega odstavka 30. člena tega zakona. Poleg tega se bodo z zemljiškoknjižnim urejanjem lastništva v last javnega sklada prenesle vse zemljiškoknjižno neurejene nepremičnine, kar bo posledično tudi vplivalo na višino namenskega premoženja. V izogib večkratnemu opravljanju istega dela je določeno, da se povečanje namenskega premoženja vpisuje ko doseže 10 % vrednosti v register vpisanega namenskega premoženja.

Prav tako je urejeno drugačno vpisovanje zmanjšanja namenskega premoženja, kot je sicer določeno v ZJS-1. Zakon določa, da se vpiše zmanjšanje namenskega premoženja ko to znaša 5 % vrednosti v register vpisanega namenskega premoženja.

Določba tretjega odstavka pa prav tako predstavlja odstopanje od določil ZJS-1. Ta namreč določa, da če predmet namenskega premoženja ni zagotovljen v denarju, mora vrednost stvarnega vložka oceniti pooblaščen revizor. Upoštevajoč obseg nepremičnin, ki bodo prešle na javni sklad, njihovo raznolikost, različno velikost, strukturo, vrednost ter prostorsko razpršenost, bi predstavljalo ocenjevanje vsega premoženja precejšnje težavo, tako z vidika stroškov kot tudi same izvedbe. Zaradi tega se predlaga vpis ostalega premoženja, ki ne bo zajeto v začetnih 30.000.000,00 EUR namenskega premoženja, v sodni register po knjigovodski vrednosti. Na ta način bi se bistveno hitreje ter nenazadnje tudi ceneje ugotovila vrednost namenskega premoženja javnega sklada.

K 22. členu:

Zaradi zagotovitve tekočega delovanja javnega sklada je predvidena možnost, da se ta lahko zadolžuje že v prvem letu njegovega delovanja, in sicer v višini 10 % kapitala. Namreč, v prvem letu delovanja javnega sklada bodo nastali visoki stroški povezani s prevzemom nepremičnega premoženja, z začetkom delovanja in poslovanja, na drugi strani pa javni sklad ne bo začel še v polni meri gospodariti s tem premoženjem ter tako pridobivati dodatna sredstva. Zakon dopušča le možnost zadolževanja javnega sklada v prvem letu poslovanja.

V prihodnjih letih delovanja se bo javni sklad zadolževal skladno z določili ZJS-1.

K 23. členu:

Za zagotovitev izvajanja ene izmed temeljnih nalog javnega sklada, to je vodenja evidence nepremičnin v lasti ali upravljanju javnega sklada, bo vzpostavljena tovrstna zbirka podatkov, ki bo vključevala celoten nabor nepremičnin v lasti ali upravljanju javnega sklada in nepremičnin v lasti Republike Slovenije ter nepremičnin v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija. Vodenje tovrstne zbirke podatkov je nujen pogoj za uresničevanje nalog in temeljnih izhodišč delovanja javnega sklada, saj le ažurna, kvalitetna in računalniško podprta baza podatkov omogoča celosten vpogled v obseg, stanje in namen nepremičnin v lasti ali upravljanju javnega sklada.

Za potrebe nastavitve, vodenja in upravljanja zbirke podatkov iz prejšnjega odstavka ter za vzpostavitev in delovanje računalniške aplikacije, bo javni sklad lahko dostopal do vseh predpisanih zbirk podatkov, ki so navedene v drugem odstavku tega člena. Prav vse navedene zbirke podatkov so nujno potrebne za delovanje celovite in podatkovno bogate zbirke podatkov nepremičnin, saj gre bodisi za nepremičninske zbirke bodisi za zbirke, povezane z lastništvom nepremičnine.

Navedena zakonska podlaga je nujni pogoj za vzpostavitev omenjenih zbirk podatkov in vzpostavitev računalniških aplikacij, predvsem z vidika varstva osebnih podatkov in preprečevanja njihovih zlorab.

K 24. členu:

Predvidena je možnost tako povezovanja zbirk podatkov javnega sklada med seboj, kot tudi zbirk podatkov javnega sklada z drugimi zbirkami podatkov, navedenih v drugem odstavku prejšnjega člena. Tovrstne integracije zbirk podatkov bodo omogočile vzpostavitev kvalitetne evidence nepremičnin javnega sklada.

K 25. členu:

Javnemu skladu je dana pristojnost za vodenje evidence nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin v lasti Republike Slovenije ter nepremičnin v lasti drugih oseb, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija. Javni sklad bo vzpostavil svojo evidenco, ki bo na začetku temeljila na podatkih Centralne evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije (v nadaljevanju: CEN). Razlog ki utemeljuje, da javni sklad vodi evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije je dejstvo, da bo pretežni del teh nepremičnin prešel na javni sklad, zaradi česar je smotrno, da se vodi ena in enotna evidenca znotraj katere pa bo lastništvo razdeljeno.

Z namenom zagotavljanja preglednejšega poslovanja javnega sklada ta vzpostavil tudi evidenco vseh sklenjenih najemnih pogodb ter sporazumov o uporabi.

K 26. členu:

Nadzor nad delom javnega sklada izvaja ministrstvo, pristojno za finance, zaradi statusa javnega sklada, in sicer posrednega proračunskega uporabnika. Ministrstvo, pristojno za javno upravo kot resorno ministrstvo s področja nepremičnega premoženja države, pa izvaja nadzor nad javnim skladom skladno z resorno pristojnostjo.

K 27. členu:

Javni sklad se ustanavlja z aktom o ustanovitvi, ki ga sprejme vlada. Vlada sprejme akt o ustanovitvi po začetku veljavnosti tega zakona, najkasneje pa v roku treh mesecev.

K 28. členu:

Za izvedbo vseh postopkov potrebnih za ustanovitev in pričetek delovanja javnega sklada je nujno, da hkrati s sprejemom akta o ustanovitvi vlada brez javnega natečaja imenuje vršilca dolžnosti predsednika uprave in z njim sklene delovno razmerje. V okviru postopka ustanovitve bo potrebno zagotoviti namensko premoženje, ga oceniti, poskrbeti za zagotovitev poslovnih prostorov, poskrbeti za vpis javnega sklada v sodni register, s pričetkom delovanja javnega sklada pa skleniti pogodbe o zaposlitvi z zaposlenimi, ki se prevzamejo v javni sklad, voditi javni sklad do konstituiranja uprave ter izvesti druga dejanja potrebna za delovanje javnega sklada. Zaradi uresničitve ciljev časovne dinamike pričetka delovanja javnega sklada, je smiselno vršilca dolžnosti predsednika uprave imenovati brez javnega natečaja, saj se na tak način prepreči zamude, ki bi z njegovo izvedbo nastale v postopku ustanavljanja javnega sklada. Imenovanje brez javnega natečaja pa temelji tudi na dejstvu, da vršilec dolžnosti predsednika uprave opravlja naloge iz drugega odstavka tega člena le določen čas, ki je relativno kratek in sicer do imenovanja članov uprave vendar največ eno leto.

K 29. členu:

Sredstva za ustanovitev in pričetek delovanja javnega sklada ter materialne pogoje za delovanje

vršilca dolžnosti predsednika uprave zagotavlja ministrstvo, pristojno za upravo, ki je resorno ministrstvo na področju ravnanja s stvarnim premoženjem.

K 30. členu:

Za začetek delovanja javnega sklada je ključnega pomena zagotovitev namenskega premoženja ter opredelitev načina prenosa nepremičnin, ki jih bo prevzel v last javni sklad. Zakon določa znesek namenskega premoženja, ki ga javnemu skladu za pričetek njegovega delovanja v last prenese ustanovitelj. Navedeni znesek 30.000.000,00 EUR je minimalni znesek, ki ga za ustanovitev javnega sklada določa ZJS-1.

Z dnem ustanovitve javnega sklada se v njegovo last prenese nepremično premoženje, ki predstavlja namensko premoženje, in ki je na dan ustanovitve javnega sklada kot last Republike Slovenije oziroma njenih pravnih prednikov vpisano v zemljiško knjigo, razen taksativno na štetega premoženja. Pravno podlago za izključitev teh nepremičnin predstavlja pravni status nepremičnin, ki bodisi omejuje njihovo rabo, uživanje in nenazadnje razpolaganje ali predpostavlja poseben varnostni režim. Posebno pozorni morajo biti predvsem tisti upravljavci nepremičnin, ki jim je pravica upravljanja s temi nepremičninami podeljena s posebnim zakonom, saj morajo nepremičnine temu primerno urediti, se vpisati kot upravljavci v ustrezne evidence, vse to pa zato, da se te nepremičnine kljub njihovim posebnostim, zaradi neaktivnosti upravljavcev ne bi prenesle na javni sklad. Koncept prenosa nepremičnin v last javnega sklada je bil usklajen z resornimi ministri, ki pokrivajo upravljanje s temi nepremičninami. Nepremičnine, ki so izključene od prenosa, bodo ostale v lasti Republike Slovenije in v upravljanju dosedanjih upravljavcev, dokler ne bo s posameznim upravljavcem sklenjen dogovor o prenosu individualno določene nepremičnine oz. individualno določenega sklopa nepremičnin. Spremembe in dopolnitve ZSPDPO določajo postopek prenosa takšnega premoženja v last javnega sklada.

Obseg nepremičnin, ki se z dnem ustanovitve javnega sklada prenese na javni sklad, se določi s pomočjo aplikacije CEN. Predmet prenosa so vse tiste nepremičnine, ki so pri posameznemu upravljavcu državnega premoženja vpisane v CEN, upoštevajoč izjeme iz drugega odstavka tega člena.

Prenos premoženja v last javnega sklada se izvede na specialen način, skladen z določbo 8. točke prvega odstavka 40. člena Zakona o zemljiški knjigi (Ur. list RS, št. 58/2003 in nasl.) in sicer s sklepi vlade, v katerih so individualno določene nepremičnine označene s pripadajočimi identifikacijskimi znaki (parcelna številka, katastrska občina s šifro katastrske občine) in vrsto vpisa (vknjižba), ki se bo izvedel v zemljiški knjigi.

Posebnost glede na veljavno stvarnopravno zakonodajo predstavlja v zakonu opredeljena pravna podlaga za pridobitev lastninske pravice. Namreč, javni sklad postane lastnik nepremičnega premoženja iz drugega odstavka tega člena z dnem sprejema sklepa vlade, ki je isto časno tudi kot listina podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo. Kljub prenosu lastninske pravice, obdržijo uporabniki posest na tistih nepremičninah, ki jih dejansko uporabljajo za opravljanje svojih nalog.

V upravljanju upravljavcev državnega premoženja so tudi zemljiškoknjižno neurejene nepremičnine, ki ne predstavljajo izjeme po drugem odstavku tega člena. Upoštevajoč veliko število teh nepremičnin, se s pričetkom delovanja javnega sklada tudi te prenesejo v upravljanje

javnega sklada, ki mu je kot upravljavcu tovrstnega premoženja podeljeno pooblastilo za njihovo zemljiško knjižno ureditev. Ko bo zemljiško knjižno stanje tovrstnih nepremičnin urejeno, bodo predvidoma na enak način kot ostale, torej s sklepom vlade, prenesene v last javnega sklada.

Prehodne določbe prav tako urejajo način prevzema v last za tisto nepremično premoženje v lasti Republike Slovenije, ki ni bilo preneseno že po drugem odstavku tega člena in ne pomeni izjeme iz drugega odstavka tega člena in sicer tako, da se dvakrat letno prenaša na javni sklad na podlagi sklepa vlade kot ga določa tretji odstavek tega člena. Natančnejši postopek prenosa takšnega premoženja bodo uredile spremembe in dopolnitve ZSPDPO.

Zaradi specifičnosti premoženja, se nepremičnine diplomatskih in konzularnih predstavništev Republike Slovenije v tujini prenašajo postopno, njihov prenos pa se prične eno leto po začetku delovanja javnega sklada. Na podlagi dogovora med javnim skladom in ministrstvom, pristojnim za zunanje zadeve, dinamiko prenosa določi vlada s sklepom. V kolikor ministrstvi ne dosežeta konsenza, o dinamiki prenosa odloči vlada na obrazložen predlog enega od predlagateljev.

Vsa ostala vprašanja povezana s prenosom nepremičnega premoženja se uredijo v aktu o ustanovitvi.

K 31. členu:

Ker bo imel javni sklad v lasti tudi nepremično premoženje, ki ne bo predstavljalo namenskega premoženja, se za ravnanje z njim uporabljajo pravila, ki se uporabljajo za ravnanje z namenskim premoženjem.

K 32. členu:

Vlada izvede vsa korporacijska dejanja, določi dinamiko prenosa in obseg dela nepremičnega premoženja, ki je v lasti družbe D.S.U., družbe za svetovanje in upravljanje, d.o.o., ki bo skupaj z obveznostmi, vezanimi na to premoženje ter s finančnim premoženjem, ki je potrebno za pokritje ter obveznosti preneseno na javni sklad. Skrajni rok za izvedbo prej navedenih nalog je 18 mesecev po začetku delovanja javnega sklada.

Vlada je namreč že v Slovenski izhodni strategiji 2010 – 2013 določila, da bo na javni sklad prešel tudi del premoženja družbe D.S.U., družbe za svetovanje in upravljanje, d.o.o.. vendar upoštevajoč kompleksnost tega premoženja, njegovo razpršenost (del premoženja se nahaja tudi v tujini), je določen časovni zamik pri njegovem prevzemu. Hkrati s prevzemom obveznosti bo vlada na javni sklad prenesla tudi sredstva, potrebna za pokritje obveznosti izhajajočih iz prenesenega premoženja.

K 33. členu:

V navedenem členu se ureja prevzem zaposlenih skladno z določbo četrtega odstavka 153. člena Zakona o javnih uslužbencih. Na javni sklad bo nepremično premoženje, ki ne sodi med izjeme določene v drugem odstavku 30. člena tega zakona, prešlo z dnem pričetka delovanja, na ta dan pa bo vezan tudi prevzem vseh zaposlenih, ki so do dneva prenosa premoženja opravljali naloge na področju ravnanja s tem premoženjem. Tako se zagotavlja kadrovska

struktura javnega sklada, ki je seznanjena s problematiko, posebnosti ter drugimi lastnosti prevzetega premoženja. Poleg tega se zagotavljajo kadri, ki so usposobljeni na področju delovanja javnega sklada. Za potrebe delovanja javnega sklada so potrebni tudi drugi uslužbenci, usposobljeni za finančno in kadrovske področje ter področje strokovno – tehničnih nalog. Za ta namen javni sklad prevzame tudi ustrezen delež javnih uslužbencev, ki so pri posameznemu upravljavcu opravljali naloge na področju kadrovskega, finančnega, administrativnega in drugega strokovno tehničnega poslovanja.

Na enak način, kot je določen za prevzem zaposlenih pri državnih organih, ki bodo svoje premoženje prenesli v last javnega sklada, se določa tudi prevzem zaposlenih v družbi D.S.U., družbi za svetovanje in upravljanje, d.o.o..

Zakon varuje pravice zaposlenih, ki bodo prevzeti na javni sklad z določbo, da obdržijo vse pravice javnih uslužbencev iz delovnega razmerja, ki so jih imeli ob prevzemu, razen tistih, ki so vezane na status uradnika oziroma strokovno-tehničnega javnega uslužbenca. Z zaposlitvijo na javnem skladu zaposleni ne bodo več javni uslužbenci, zato ne bodo imeli tovrstnih pravic, obdržijo pa vse ostale pravice iz delovnega razmerja.

Prav tako se zagotavlja tudi pravica do ohranitve službenega stanovanja, ki je bilo zaposlenemu do prevzema na javni sklad dodeljeno na podlagi pravilnikov in drugih aktov Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za notranje zadeve oziroma Ministrstva za obrambo, vključno z nadaljnjo pravico kandidiranja v postopku za pridobitev službenih stanovanj.

Vsa ostala vprašanja povezana s prevzemom zaposlenih, se uredijo v aktu o ustanovitvi.

K 34. členu:

Zaradi kontinuitete ravnanja z nepremičnim premoženjem in zaradi seznanitve s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnin, je za bodoče uspešno poslovanje javnega sklada vitalnega pomena, da se s prenosom nepremičnega premoženja na javni sklad prenese tudi vse arhivsko in dokumentarno gradivo, povezano s tem premoženjem.

K 35. členu:

Sredstva iz uporabnine bo javni sklad pričel prejemati šele v letu 2013, zato je potrebno urediti financiranje javnega sklada do tedaj. Financiranje v prehodnem obdobju je zakon uredil tako, da je kot podlago za financiranje javnega sklada za leti 2011 in 2012 predvidel sprejeti proračun Republike Slovenije za leti 2011 in 2012 ter zakon o izvrševanju proračuna za navedeno proračunsko obdobje. Ker je kot že rečeno prihodek uporabnine predviden šele v letu 2013, trenutno ni mogoče predvideti zneska, ki bi bil primeren za pokrivanje potrebnih investicij v nepremičninah, ki bodo prešle v last javnega sklada. Zaradi tega je določeno, da bo osnovo za izračun uporabnine za leto 2013 predstavljalo povprečje proračunskih sredstev zagotovljenih dotedanjam upravljavcem za namen ravnanja z nepremičnim premoženjem v finančnih načrtih proračunskih uporabnikov za obdobje od leta 2008 do 2012. Z določitvijo povprečja proračunskih sredstev v štirih letih se želi doseči realna višina uporabnine, ki bi javnemu skladu omogočala nemoteno delovanje ter mu omogočala izvajanje svoje dejavnosti.

Način določanja uporabnine za nadaljnja leta je opredeljen v 19. členu tega zakona.

K 36. členu:

S trenutkom prenosa nepremičnega premoženja na javni sklad, javni sklad kot univerzalni pravni naslednik vstopi v vsa pravna razmerja, ki so povezana s tem premoženjem. Tu so mišljena tako pogodbeno razmerja, kot tudi vsi sodni in upravni postopki. Številni upravljavci državnega premoženja imajo sklenjena najemna razmerja, zato zakon eksplicitno določa, da javni sklad kot najemnik vstopi tudi v že sklenjena najemna razmerja.

Z vstopom javnega sklada v pravna razmerja ta prevzame tako pravice kot tudi obveznosti izhajajoče iz teh razmerij. Ob tem pa je potrebno izpostaviti pravna razmerja, v katera vstopi javni sklad kot dolžnik. Na podlagi splošnih obligacijskih pravil je potrebna privolitev upnika za spremembo dolžnika, čemur pa se izognemo z določitvijo javnega sklada kot univerzalnega pravnega naslednika. Zaradi večje varnosti upnikov je za izpolnitev obveznosti, ki so povezane s prenesenim premoženjem, določeno, da za tovrstne obveznosti solidarno odgovarja Republika Slovenija. Solidarna odgovornost Republike Slovenije je utemeljena tudi na dejstvu, da je ta prevzela obveznost, javni sklad pa je po sili zakona vanjo vstopil.

K 37. členu:

Člen zaradi zagotovitve kar najbolj gospodarnega in racionalnega ravnanja ureja tudi zastopanje javnega sklada v sodnih in upravnih postopkih, ki se nanašajo na nepremičnine, ki so prešle v njegovo last, postopki pa so bili začeti še pred izvedbo prenosa. Že začete sodne in upravne postopke vodi zaradi poznavanja vsebine tožbenih zahtevkov in vlog, faze postopkov in opravljenih dejanj ter obstoječih dogovorov med strankami, do njihovega zaključka Državno pravobranilstvo Republike Slovenije.

K 38. členu:

Do vzpostavitve lastne informacijske podpore vso potrebno informacijsko podporo javnemu skladu zagotavlja ministrstvo, pristojno za javno upravo.

K 39. členu:

Temeljna zaveza javnega sklada je gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, kar vključuje tudi upoštevanje prostorskih standardov in meril ter kriterijev za prostorske potrebe uporabnikov. Med temeljnimi nalogami javnega sklada je določena tudi obveznost sprejemati tovrstne akte, vendar do njihovega sprejema je javni sklad zavezan postopati po že veljavnih.

K 40. členu:

Določena je obveznost priprave prvega letnega poslovnega načrta, ki se prvič pripravi ob pripravi proračuna za leto 2013. Ta obveznost je vezana na pričetek obračunavanja uporabnine, saj letni poslovni načrt predstavlja tudi akt, v katerem se bo določala višina uporabnine.

K 41. členu:

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