



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: 007-643/2010/8
Ljubljana, 22. 6. 2010
EVA: 2010-3111-0033

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

ZADEVA: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin – REDNI POSTOPEK

1. Predlog sklepov vlade

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

SKLEPA:

1. Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin 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 spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin uvrsti na sejo in ga sprejme po rednem postopku.

mag. Helena KAMNAR
GENERALNI SEKRETAR

Priloga:

- Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin,

PREJEMNIKI:

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

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

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

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

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

3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu: DA

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

/

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

/

5. Kratek povzetek gradiva

Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin je posledica uresničevanja novega koncepta centralizacije nepremičnega premoženja države ter ravnanja s tem premoženjem v okviru javnega nepremičninskega sklada, ki ga je Vlada Republike Slovenije potrdila s sklepom št. 47800-6/2010/21 z dne 25. 03. 2010.

Skladno z navedenim bo država ustanovila Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: sklad), kateremu bo v last preneseno vse nepremično premoženje v lasti države, razen objektov, ki so v skladu z veljavnimi predpisi posebnega pomena za obrambo države oziroma posebnega pomena za zaščito in reševanje; nepremičnin katerih upravljavec je določen s posebnim zakonom; nepremičnin, ki jih za opravljanje posebnih nalog potrebujejo Slovenska obveščevalno – varnostna agencija, ministrstvo za notranje zadeve ter ministrstvo, pristojno za obrambo; nepremičnin, ki jih za opravljanje dejavnosti potrebujejo posredni proračunski uporabniki in nevladni neposredni proračunski uporabniki ter nepremičnin, glede katerih obstaja po določbah zakona o denacionalizaciji dolžnost vrnitve. Ustanovitev sklada bo deloma posegla v obstoječo ureditev, na drugi strani pa bo del nepremičnega premoženja Republike Slovenije tudi v bodoče ostalo v upravljanju posameznih neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Iz tega razloga je potrebno obstoječe predpise, t.j. Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/09 in 55/09 – odl.US) in Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US in 100/09) obdržati v veljavi, v njih pa definirati in urediti novosti, kot so zajete v predlogu.

6. Presoja posledic

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

f)	na dokumenta razvojnega načrtovanja: - na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja, - na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna - na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	DA / <u>NE</u>
----	---	----------------

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic, nižjih od 40 000 EUR

Izjavljam, da gradivo nima nikakršnih učinkov na področjih iz tretje alineje tretjega odstavka 8. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije.

8. Predstavitev sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja	<u>DA</u> / NE
--	----------------

Datum objave: 21. 6. 2010

V razpravo so bili vključeni:

- nevladne organizacije,
- predstavniki zainteresirane javnosti,
- predstavniki strokovne javnosti,
- občine in združenja občin oziroma navedba, da jih gradivo ne zadeva.

Mnenja, predloge, pripombe so podali:

-
-
-

Upoštevani so bili:

- v celoti
- v pretežni meri
- delno
- niso bili upoštevani, poročilo je bilo dano.....

Bistvena odprta vprašanja:

-
-

—

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: 21. 6. 2010

-
-
-/

/Datum pošiljanja:/

Gradivo je usklajeno:	v celoti / v pretežni meri / delno
	Bistvena odprta vprašanja: - ... -
	Priložiti mnenja organov, s katerimi gradivo ni usklajeno/

10. Gradivo je lektorirano		DA / NE
11. Zahteva predlagatelja za		
a)	obravnavo neusklajenega gradiva	DA / NE
b)	za nujnost obravnave	DA / NE
c)	obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti	DA / NE
12. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti		DA / NE
13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade		DA / 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 spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (PRILOGA 1),

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

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

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

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

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

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

države oziroma posebnega pomena za zaščito in reševanje; nepremičnin katerih upravljavec je določen s posebnim zakonom; nepremičnin, ki jih za opravljanje posebnih nalog potrebujejo Slovenska obveščevalno – varnostna agencija, ministrstvo za notranje zadeve ter ministrstvo, pristojno za obrambo; nepremičnin, ki jih za opravljanje dejavnosti potrebujejo posredni proračunski uporabniki in nevladni neposredni proračunski uporabniki ter nepremičnin, glede katerih obstaja po določbah zakona o denacionalizaciji dolžnost vrnitve.

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

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

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

V zvezi z ZSPDPO je Ustavno sodišče Republike Slovenije izdalo odločbo št. U-I-294/07-16 z dne 2. 7. 2009, v kateri je odločilo, da predmetni zakon ni v neskladju z ustavo, Uredbo pa je razveljavilo v delu, kolikor se je nanašala na državni zbor in državni svet.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Poglavitni cilji predloga zakona so:

- prilagoditev veljavne zakonodaje novi centralizirani obliki ravnanja z nepremičnim premoženjem države;
- opredelitev javnega sklada v odnosu do ostalih upravljavcev nepremičnega premoženja v lasti države;
- nova opredelitev vloge ministrstva, pristojnega za upravo na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem države;
- prilagoditev institutov ravnanja s stvarnim premoženjem države novi ureditvi (npr. letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem države, interni trg nepremičnin, centralna evidenca nepremičnin);
- poenostavitev postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem;
- poenostavitev postopkov sprejemanja letnih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem.

2.2 Načela

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

- načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem;
- načelo odplačnosti;

- načelo enakega obravnavanja;
- načelo preglednosti in
- načelo javnosti.

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev:

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

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

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

Načrt ravnanja je sestavni del državnega proračuna oziroma proračuna samoupravnih skupnosti in se po novem sprejema tudi po postopku ter v rokih, kot jih določa zakon, ki ureja postopek priprave in sprejem državnega proračuna oziroma proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

Novost se uvaža tudi na področju priprave in sprejemanja letnih načrtov ravnanja s premičnim premoženjem države in sicer se razveljavijo posebnosti, ki so v zvezi s tem veljale za motorna vozila. Po veljavni ureditvi so morali upravljavci stvarnega premoženja v letni načrt pridobivanja in letni načrt razpolaganja vključiti vsa motorna vozila ne glede na njihovo vrednost, na podlagi predlagane spremembe pa se za vse premično premoženje uveljavi enoten sistem – upravljavci v letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem države in letni načrt pridobivanja stvarnega premoženja za potrebe države uvrščajo premično premoženje v posamični vrednosti nad 10.000,00 EUR.

Upravljalci stvarnega premoženja bodo dolžni na podlagi predložene novele poročati o realizaciji aktov ravnanja s stvarnim premoženjem. Poročilo o realizaciji je proračunski dokument in sestavni del zaključnega računa proračuna, s katerim se seznani državni zbor. S poročilom o realizaciji vlada seznani tudi javni nepremičninski sklad, saj je v predlogu novele urejen tudi trajni mehanizem za prenos nepremičnega premoženja v lasti države na nepremičninski sklad. Nepremično premoženje, ki ga upravljalci ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog, vlada s sklepom prenese na sklad. Gre za obvezen prenos nepremičnega premoženja v lasti države na sklad v trenutku, ko se spremeni status, namembnost ali katerakoli druga okoliščina, ki je vplivala na to, da je nepremičnina ob ustanovitvi sklada ostala v upravljanju starega upravljavca. Skladno s tem predlog zakona vsebuje določilo o obremenitvi nepremičnin v lasti države in upravljanju neposrednih ali posrednih proračunskih uporabnikov s prepovedjo odtujitve in obremenitve, kot sankcijo za kršitev pa določa ničnost pravnega posla. Nepremičnine, ki se jim spremeni status, namembnost ali se v zvezi z njimi spremeni kakšna druga okoliščina, v last javnega sklada prenese Vlada Republike Slovenije s sklepom.

Upoštevač dejstvo, da bo velika večina nepremičnin prešla v last sklada, se predlaga novost tudi na področju pristojnosti odločanja in sklepanja pravnih poslov. Po veljavni ureditvi je Vladi Republike Slovenije dodeljena pristojnost odločati o pomembnejših pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države, bodisi zaradi vrednosti pravnega posla bodisi zaradi posledic, ki bi jih sklenjeni pravni posel imel na stvarno premoženje države. V skladu s predlogom novele pa bo v pristojnosti vlade le še odločanje o neodplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države, medtem ko bo o vseh ostalih pravnih poslih odločal in jih tudi sklepal predstojnik upravljavca sam ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

Predlagana novela uvaja tudi izjemo na področju cenitev nepremičnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, in sicer tako, da v postopkih razpolaganja ukinja obveznost ceno, če je izkustvena vrednost posamezne nepremičnine nižja od 2.000,00 EUR. Predlagana rešitev je skladna z načelom gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem države, saj so stroški, ki nastanejo s ceno takega premoženja nesorazmerno visoki glede na pričakovan izkupiček iz razpolaganja. Ne glede na predlagano izjemo ceno nepremičnega premoženja, pa bo za upravljalce nepremičnin še vedno ostala dolžnost priprave posamičnega programa razpolaganja z nepremičnim premoženjem države, v katerem bodo dolžni utemeljiti gospodarnost ravnanja ter ekonomsko utemeljenost razpolaganja z nepremičnino, katere izkustvena vrednost je nižja od 2.000,00 EUR.

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

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

Glede na to, da bo sklad v celoti skrbel za nakupe, izgradnjo in izvedbo drugih postopkov pridobivanja nepremičnin z namenom zagotavljanja prostorskih potreb, po drugi strani pa tudi

za razpolaganje s poslovno nepotrebnim nepremičnim premoženjem, predlog zakona ukinja interni trg nepremičnega premoženja v lasti države. Nepremično premoženje v lasti države in v upravljanju proračunskih uporabnikov bo namreč v trenutku, ko ga ta ne bo več potreboval za izvrševanje svojih nalog, preneseno v last sklada, s tem pa interni trg zgubi na pomenu.

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

Novosti določene v noveli ZSPDPO in noveli uredbe sledijo predvsem načelu učinkovitosti in gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem, načelu transparentnosti, predvsem pa poenostavitvi vseh postopkov v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem države. Razlogi za tako poenostavitev so predvsem v zmanjšanem obsegu nepremičnega premoženja, ki bo po ustnoavitvi javnega nepremičninskega sklada ostal v lasti države in upravljanju proračunskih uporabnikov, poleg tega bodo lahko ti upravljanje z nepremičnim premoženjem s pogodbo prenesli na nepremičninski sklad ter v poenotenem postopku načrtovanja in sprejemanja politike ravnanja z državnim finančnim in stvarnim premoženjem.

b) Način reševanja:

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

Institute, ki jih drugače od veljavne zakonodaje ureja Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, bo podrobneje določila še Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

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

č) Usklajenost predloga predpisa:

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

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

Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin nima finančnih posledic za državni proračun ali druga javna finančna sredstva.

Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin poenostavlja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države s čimer

ukinja določene administrativne aktivnosti. Navedeno povzroča pozitivne učinke na področju administrativnih stroškov, ki pa se jih v tem trenutku še ne da natančno ovrednotiti.

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

/

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

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske Unije.

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

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

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

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

5.1. REPUBLIKA ITALIJA

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

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

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

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

Patrimonio dello Stato SpA

¹ Podatki za Zvezno republiko Nemčijo, Republiko Italijo in Kraljevino Švedsko so pridobljeni iz Primerjalno pravne analize upravljanja s stvarnim premoženjem v lasti države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), avgust 2006, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani.

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

5.2. ZVEZNA REPUBLIKA NEMČIJA

Decembra 2004 je nemški Bundestag sprejel zakon, ki je omogočil, da je s 1.1.2005 začel delovati Zavod za nepremičninske naloge (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA).

Zavod za nepremičninske naloge:

- pravna oblika: je zvezna pravna oseba javnega prava z lastno odgovornostjo;
- nadzorni organ: sodi po ingerenco Zveznega finančnega ministrstva (Bundesministerium der Finanzen), če opravlja naloge s področja kakšnega drugega ministrstva, pa je nadzor v pristojnosti le-tega;
- cilj: enotno upravljanje premoženja v luči podjetniških načel in odsvojitve nepotrebnih nepremičnin;
- lastništvo: ima lastninsko pravico na vseh nepremičninah in druge stvarne pravice, ki jih je pred letom 2005 imela Zvezna republika Nemčija, portfelj nepremičnin je bil leta 2006 vreden okrog 10 mrd eur;
- pristojnosti: vzpostavitev enotnega in celostnega upravljanja z nepremičninami znotraj države, ki zajema oddajo nepremičnin v najem in zakup ter upravljanje z njimi, spremlja vse dogodke v zvezi z določeno nepremičnino in zagotavlja ohranjanje in povečanje vrednosti nepremičninskega portfelja države, je upravičen predlagatelj vpisov v zemljiško knjigo in v zvezi z prenesenimi nalogami v pravnem prometu zastopa Zvezno republiko Nemčijo;
- organizacija : sedež ima v Bonnu in 51 zunanjih regionalnih enot (glavne enote ali podružnice), ima okrog 6000 zaposlenih;
- naloge povezane z nepremičninami:
 - kritje nepremičninskih in prostorskih potreb za državne namene;
 - upravljanje z nepremičninami, ki ne služijo več upravnim namenom države;
 - upravljanje lastnega portfelja in upravljanje z nepremičninami, ki služijo za delovanje Zveznega ministrstva za finance;
 - gozdne storitve, vključujoč gozdno gospodarjenje in naravovarstveno oskrbo državnega premoženja;
- upravljavske naloge:
 - skrb za nepremičninske interese tujih oboroženih služb;
 - poplačila v skladu s splošnim zakonom o posledicah vojne;
 - stanovanjska skrb za državne uslužbence;
 - itd.;
- finančni viri :
 - iz donosov upravljanja;
 - iz unovčevanja nanj prenesenega premoženja;
 - iz dogovorjenih nakazil;
 - krediti, ki mu jih zagotovi država z ukrepi proračunskega prava, saj ni pooblaščen za najemanje kreditov na trgu;
- računovodstvo: vodi po principu podjetniškega knjigovodstva.

5.3. KRALJEVINA ŠVEDSKA

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

Statens fastighetsverk:

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

Akademiska Hus AB:

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

Vasakronan AB:

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

Specialfastigheter:

- pravna oblika: državno podjetje v 100 % državni lasti;
- naloge: dolgoročni lastnik in upravljavec poslopij zgrajenih za posebne namene (zapori in prevzgojni domovi, domovi za mlade prostori za policijo in vojsko;
- obseg premoženja:1,2 mio m², 5,2 mrd SEK;
- organizacija:sedež in pet regionalnih enot.

Fortifikationsverket:

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

5.4. NIZOZEMSKA

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

Namen revizije sistema v letu 2005 je bil izboljšati:

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

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

5.5. AVSTRIJA

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

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

Namen uvedbe tega sistema upravljanja z nepremičnim premoženjem v lasti države je bil:

- izboljšati učinkovitost glede stroškov pri javnih uporabnikih (zaradi uvedbe sklepanja pogodb med javnimi uporabniki in BIG Ltd so se opazno zmanjšale zahteve po prostorih);
- povečati odgovornost za letni proračun in izboljšati procese upravljanja z nepremičninami države, na podlagi kriterijev, ki veljajo v zasebnem sektorju;
- zagotoviti boljšo preglednost glede stroškov in uspešnosti na državnem nivoju s pomočjo jasnih letnih poročil po načelih zasebnega sektorja;
- oblikovati pristojno središče za upravljanje z nepremičnim premoženjem države ter
- pridobiti dodatna sredstva s prodajo nepotrebnih nepremičnin.

5.6. 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.

Direktorat razpolaga z omejenim številom zgodovinskih stavb, večina državnih nepremičnin pa je v lasti in upravljanju posameznih ministrstev.

Glavni cilji 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).

5.8. ZAKLJUČKI

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

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

Prednosti:

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

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

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

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

Z ustanovitvijo sklada bo večino nepremičnega premoženja v lasti države prenesenega v last sklada, ki bo s premoženjem upravljala, razpolagala in ga pridobivala centralizirano, enotno, skladno s podjetniškimi načeli in splošnimi pravili, določenimi v zakonu, ki ureja delovanje sklada in splošnih pogojih poslovanja. Postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti sklada bodo skladno s predlagano novo ureditvijo vodili izključno sklad in bodo zato tekli hitreje.

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

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

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

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

Predlog zakona nima posledic za okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona nima posledic za gospodarstvo.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Predlog zakona nima posledic na socialnem področju.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

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

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa

a) predstavitev sprejetega zakona

Noveliran ZSPDPO bo predstavljen strokovni javnosti v okviru seminarjev s področja nepremičninske zakonodaje, poleg tega pa je v zvezi z normiranim področjem utečeno stalno sodelovanje z obema združenjema občin.

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

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa

Izvajanje sprememb in dopolnitev ZSPDPO ter Uredbe, izdane na njegovi podlagi, se spremlja na več načinov, in sicer:

- s primerjavo sprejetih letnih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem države ter njihovo realizacijo. Na podlagi rezultatov se oblikuje nadaljnja strategija ravnanja s posameznimi vrstami stvarnega premoženja ter ukrepi za zagotovitev ohranjanja vrednosti ter funkcije premoženja;
- z izvajanjem nadzora nad ravnanjem upravljavcev stvarnega premoženja države ter izvedbe revizije poslovanja s strani Računskega sodišča;
- v okviru stalnega medresorskega sodelovanja na področju ravnanja s stvarnim premoženjem.

II. BESEDILO ČLENOV ZAKONA

**PREDLOG
(EVA: 2010-3111-0033)**

**ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O STVARNEM PREMOŽENJU DR
ŽAVE, POKRAJIN IN OBČIN**

1. člen

V Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07, 55/09 – odl. US) se drugi odstavek 1. člena spremeni tako, da se za besedo »skupnosti« vstavi pika, besedilo »ter interni trg nepremičnin« pa se črta.

2. člen

Besedilo 5. točke 3. člena se spremeni tako, da se za besedno zvezo »dajanje stvarnega premoženja v uporabo« doda vejica ter za njo vstavi besedilo: »pridobivanje gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnemu organu za gradbene zadeve«.

3. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen

(načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem)

(1) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in načrt najema nepremičnega premoženja.

(2) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za organe državne uprave in za pravosodne organe pošlje vlada v sprejem Državnemu zboru Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: državni zbor).

(3) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za druge državne organe sprejme na njihov predlog državni zbor.

(4) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvajanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

(5) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem je sestavni del državnega proračuna oziroma proračuna samoupravne lokalne skupnosti in se sprejema oziroma spreminja po postopku in v rokih, ko veljajo za sprejem ali spremembo državnega proračuna oziroma proračuna samoupravne lokalne skupnosti za določeno časovno obdobje.

(6) Vsebino načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.«

4. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

(načrt ravnanja s premičnim premoženjem)

(1) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti v posamični vrednosti nad 10.000 EUR .

(2) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem zajema osnovna sredstva, ločeno po:

- motornih vozilih,
- informacijski opremljenosti in
- drugem premičnem premoženju.

(3) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za organe državne uprave in za pravosodne organe pošlje vlada v sprejem državnemu zboru.

(4) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za druge državne organe sprejme na njihov predlog državni zbor.

(5) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvajanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

(6) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem je sestavni del državnega proračuna oziroma proračuna samoupravne lokalne skupnosti in se sprejema oziroma spreminja po postopku in v rokih, ko veljajo za sprejem ali spremembo državnega proračuna oziroma proračuna samoupravne lokalne skupnosti za določeno časovno obdobje.

(7) Vsebinsko načrta ravnanja s premičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.«

5. člen

Naslov poglavja »Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti« in 13. člen se črtata.

6. člen

Besedilo prvega odstavka 14. člena se spremeni tako, da se po novem glasi:

»(1) O neodplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države odloča vlada, o ostalih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države pa odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.«

7. člen

15. člen se spremeni tako, da se glasi:

»15. člen

(poročanje o realizaciji letnih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem)

(1) Poročilo o realizaciji letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka 11. člena in realizaciji letnega načrta ravnanja s premičnim premoženjem iz tretjega odstavka 12. člena poda vlada državnemu zboru skupaj z zaključnim računom proračuna.

(2) Poročilo o realizaciji letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz tretjega odstavka 11. člena in o realizaciji letnega načrta ravnanja s premičnim premoženjem iz

četrtega odstavka 12. člena podajo drugi državni organi državnemu zboru skupaj z zaključnim računom proračuna.

(3) Poročilo o realizaciji letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem in poročilo o realizaciji letnega načrta ravnanja s premožnim premoženjem poda organ pristojen za izvajanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj z zaključnim računom proračuna.

(4) Poročilo o realizaciji letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz prvega odstavka tega člena posreduje vlada v seznanitev Javnemu nepremičninskemu skladu Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski sklad).«

8. člen

Za 15. členom se doda nov 15a. člen, ki se glasi:

»15a. člen

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

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

(2) Od trenutka izpolnitve enega od pogojev iz prejšnjega odstavka velja za to nepremično premoženjem prepoved odtujitve in obremenitve. Pravni posel v zvezi z nepremičnim premoženjem, ki ga upravljavec sklene kljub prepovedi odtujitve in obremenitve, je ničen.

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

9. člen

Besedilo drugega odstavka 16. člena se dopolni tako, da se za besedo »skupnosti« doda vejica ter za njo vstavi besedilo »kateraga posamična vrednost je izkustveno višja od 2.000,00 EUR,«.

10. člen

V drugem odstavku 20. člena se besedilo za prvim stavkom črta.

11. člen

Prva alineja 22. člena se dopolni tako, da se za besedo »manjši« dodata besedi »ali enaki«, beseda »od« se črta.

V tretji alineji se za besedo »EUR« doda pika in za njo vstavi besedilo: »Izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže 20% oz. 80.000,00 EUR, pod pogojem, da je navedena razlika v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti«.

Besedilo četrte alinee se spremeni tako, da se besedilo »v roku treh mesecev« nadomesti z besedilom »najkasneje do preteka treh mesecev od dneva«.

12. člen

Drugi in tretji odstavek 23. člena se spremenita tako, da se glasita:

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

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

13. člen

Besedilo prvega odstavka 25. člena se dopolni tako, da se za besedilom pete alinee namesto pike postavi podpičje ter za njim nova šesta alineja, ki se glasi:

»- pridobivanje gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnemu organu za gradbene zadeve.«

14. člen

Za 25. členom se doda nov 25a. člen, ki se glasi:

»25a. člen

(prenos nalog upravljavca nepremičninskemu skladu)

Upravljavec lahko za izvajanje nalog povezanih z zagotavljanjem poslovnih prostorov in drugih nepremičnin potrebnih za njegovo delo ter za izvajanje upravljavskih nalog na nepremičninah v njegovem upravljanju, pooblasti nepremičninski sklad.«

15. člen

Za drugim odstavkom 29. člena se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

» (3) V primeru brezplačne ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravne lokalne skupnosti je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice določilo, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača.«

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

16. člen

Naslov »Najemanje stvarnega premoženja« in 30. člen se črtata.

17. člen

Besedilo prve alinee 32. člena se spremeni tako, da se besedilo »v roku treh mesecev« nadomesti z besedilom »najkasneje do preteka treh mesecev«.

18. člen

Drugi odstavek 35. člena se spremeni tako, da se glasi:

» (2) Nepremičninski sklad vodi centralno evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, nepremičnega premoženja v lasti nepremičninskega sklada in nepremičnega premoženja v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija.«

Tretji odstavek se črta.

Četrty, peti in šesti odstavek postanejo tretji četrti in peti odstavek.

Besedilo novega petega odstavka se spremeni tako, da se po novem glasi:

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

19. člen

8. poglavje »Interni trg nepremičnega premoženja države« ter 36. člen se črtata.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

20. člen

Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl US in 100/09) je treba z določbami tega zakona uskladiti v treh mesecih od uveljavitve tega zakona.

21. člen

8., 14. in 18. člen tega zakona se začnejo uporabljati z dnem začetka delovanja nepremičninskega sklada.

22. člen

3., 4. in 7. člen tega zakona se začnejo uporabljati ob pripravi predloga državnega proračuna oziroma proračuna samoupravne lokalne skupnosti za leto 2013.

23. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV POSAMEZNIH ČLENOV:

K 1. členu:

Predlagana sprememba 1. člena je posledica nove konceptualne ureditve sistema ravnanja z nepremičnim premoženjem države, ki med drugim predvideva tudi ukinitve internega trga nepremičnega premoženja. Razlogi so podrobneje navedeni v obrazložitvi 18. člena predloga zakona.

K 2. členu:

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

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

K 3. členu:

Rešitev, predlagana v 3. členu predloga zakona, uvaja bistvene spremembe v poglavje letnih načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem. Nov predlog določa, da je načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem ter načrta najema nepremičnega premoženja. Načrt ravnanja je sestavni del državnega proračuna oziroma proračuna samoupravnih skupnosti in se po novem sprejema tudi po postopku ter v rokih, kot jih določa zakon, ki ureja postopek priprave in sprejem državnega proračuna oziroma proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

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

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

Na tem mestu je potrebno poudariti še, da bo obseg stvarnega premoženja, ki bo vključen v letne načrte ravnanja bistveno manjši od dosedanjih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem, saj bo po eni strani večji del nepremičnega premoženja s 1. 1. 2010 prenesen na Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije. Ta bo za državne organe opravljal

upravljalvske naloge v zvezi z nepremičninami, skrbel za nakupe, izgradnjo in izvedbo drugih postopkov pridobivanja nepremičnin z namenom zagotavljanja prostorskih potreb hkrati pa tudi za razpolaganje s poslovno nepotrebnim nepremičnim premoženjem. Zmanjšan obseg premoženja, vključenega v letne načrte pa gre po drugi strani tudi na račun pogoja, ki velja za premično premoženje - v načrte ravnanja s premičnim premoženjem pa se skladno s predlogom vključuje le premoženje v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

K 4. členu:

Novela 12. člena ZSPDPO na novo ureja načrte ravnanja s premičnim premoženjem in sledi novi ureditvi načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem. Zakon določa, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sestoji iz načrta pridobivanja premičnega premoženja in načrta razpolaganja s premičnim premoženjem v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti, cilji in razlogi za spremembo pa so identični ureditvi na področju nepremičnin. Obrazložitev je iz tega razloga enaka obrazložitvi k 3. členu.

K 5. členu:

4. člen predloga novele ZSPDPO razveljavi določila o posamičnem programu ravnanja s stvarnim premoženjem in ga s tem ukinja. Zakon tako po eni strani sledi načelu zmanjševanja administrativnih ovir, po drugi strani pa del vsebine posamičnega programa seli že v letne načrte ravnanja s stvarnim premoženjem. Kot je že navedeno v obrazložitvi k 3. členu, bo novela uredbe o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti določila, da je vsebina letnega načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem tudi njegova ocenjena vrednost ter metoda razpolaganja s posameznim premoženjem, vključenim v letni načrt, poleg tega pa bo potrebno za vsako premoženje, vključeno v letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem definirati ekonomsko utemeljenost predvidenega ravnanja. V kolikor bi torej posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem obdržali v veljavi, bi bili upravljavci dolžni pripravljati dvojice različnih dokumentov z enako vsebino.

K 6. členu:

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

K 7. členu:

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

S poročilom o realizaciji vlada seznani tudi javni nepremičninski sklad. Razlog za njegovo seznanitev je v 8. členu novele.

K 8. členu:

Predlagani novi 15a. člen ureja prenos lastninske pravice nepremičnega premoženja v lasti države na sklad po ustanovitvi le-tega. Gre za ureditev trajnega mehanizma za prehod nepremičnega premoženja v lasti države in v upravljanju bodisi neposrednih bodisi posrednih prora

čunskih uporabnikov, ko ga ti ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog.

Predlog zakona tako vsebuje obvezen prenos nepremičnega premoženja v lasti države na sklad v trenutku, ko postane to za organ nepotrebno ali se spremeni status, namembnost ali katerakoli druga okoliščina, ki je vplivala na to, da je nepremičnina ob ustanovitvi javnega sklada ostala v upravljanju starega upravljavca. Skladno s tem predlog zakona vsebuje določilo o obremenitvi nepremičnin v lasti države in upravljanju neposrednih ali posrednih proračunskih uporabnikov s prepovedjo odtujitve in obremenitve, kot sankcijo za kršitev pa določi ničnost pravnega posla. Nepremičnine, ki se jim spremeni status, namembnost ali se v zvezi z njimi spremeni kakšna druga okoliščina, v last javnega sklada prenese Vlada Republike Slovenije s sklepom. Prenosi se izvajajo dvakrat letno, preneseno premoženje pa pomeni povečanje namenskega premoženja javnega sklada, ki se vpisuje v sodni register.

K 9. členu:

Ohranja se osnovni princip, po katerem mora biti premoženje države pred izvedbo postopka razpolaganja ocenjeno, uvaja pa se izjema pri cenitvah nepremičnin, katerih vrednost je izkustveno nižja od 2.000,00 EUR. V teh primerih so namreč stroški, ki nastanejo s cenitvijo nepremičnin nesorazmerni glede na vrednost nepremičnine, ki je predmet upravljanja oziroma razpolaganja. Navedena določba pomeni poenoteno ureditev cenitev nepremičnin z obstoječo ureditvijo kot velja za premičnine.

K 10. členu:

S predlagano spremembo 20. člena bo poenotena normiranost postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem države, t.j. javne dražbe in javnega zbiranja ponudb, sledi pa tudi določilo v četrtem odstavku: »Vsebinsko, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge elemente v zvezi z izvajanjem javne dražbe in elektronske javne dražbe predpiše vlada.« Vsebinska drugega odstavka je zgolj prenesena v uredbo, ki podrobneje določa postopek javne dražbe.

K 11. členu:

Predlagana sprememba 22. člena uvaja izjemo v primerih sklepanja menjalnih pogodb v zvezi z nepremičninami na podlagi metode neposredne pogodbe, pri čemer je lahko razlika med zamenjanima nepremičninama večja od 20% oziroma 80.000,00 EUR, če to razliko prejmeta država oziroma samoupravna lokalna skupnost neodplačno, s čimer premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ni oškodovano. Povedano drugače, višek razlike preide neodplačno v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

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

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

K 12. členu:

Predlagana sprememba sledi načelu gospodarnega ravnanja s stvarnim premoženjem države in restriktivnemu obravnavanju pogodb o neodplačnem prenosu nepremičnin države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Pogodba o brezplačnem prenosu lastninske pravice na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti mora poleg opredelitve javnega interesa na podlagi predlagane dopolnitve vsebovati še klavzulo o prepovedi odsvojitve in obremenitve predmeta take pogodbe za čas najmanj petih let, s čimer se pridobitelju prepreči t.i. preprodajo nepremičnin. Poleg tega je na novo določena obveznost letnega poročanja pridobitelja odsvojitelju o uporabi nepremičnine v skladu s pogodbeno opredeljenim javnim interesom. Določilo bo pripomoglo k transparentni izpeljavi postopkov

neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja ter k strokovno močni argumentaciji v zvezi s temi posli. V kolikor odsvojena nepremičnina ne služi več uresničevanju pogodbeno opredeljenega javnega interesa, predstavlja ta okoliščina razvezni razlog na strani odsvojitelja.

K 13. členu:

Predlagana dopolnitev 25. člena sledi dopolnitvi pojma upravljanja, ki je določen v 3. členu in je zgolj tehnične narave. Obrazložitev je enaka pojasnilom k 2. členu.

K 14. členu:

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

K 15. členu:

Ustanavljanju stavbnih pravic na nepremičnem premoženju Republike Slovenije je namenjeno celo poglavje v Strategiji ravnanja z nepremičnim premoženjem (v nadaljevanju: strategija), ki jo je sprejela Vlada Republike Slovenije dne 4. 6. 2009 s sklepom št. 47800-4/2009/17. Strategija napotuje upravljavce nepremičnega premoženja k izredno restriktivnem ustanavljanju stavbnih pravic na premoženju države, saj gre za izredno obsežen poseg v lastninsko pravico, ki praviloma traja relativno dolgo. Obstoj stavbne pravice na nepremičnini pomeni za lastnika dolgotrajno nezmožnost uporabe obremenjene nepremičnine, zaradi česar je potrebno skrbno presoditi ali je upoštevajoč višino nadomestila za ustanovitev stavbne pravice v primerjavi z višino nadomestila ob prenehanju le-te, obremenjeno nepremično sploh smiselno obdržati v lasti. Višina nadomestila ob prenehanju stavbne pravice je še toliko bolj vprašljiva v primerih, ko imetnik stavbne pravice na nepremičnin v lasti države ob ustanovitvi le-te državi za obremenitev zemljišča ne plača nobenega nadomestila – stavbna pravica na nepremičnem premoženju je ustanovljena brezplačno. Predlagana dopolnitev 29. člena določa, da se v primerih brezplačne ustanovitve stavbne pravice na nepremičnem premoženju države nadomestilo po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku ne plača. Določilo sledi tudi obstoječi ureditvi v Zakonu o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), ki višino nadomestila po prenehanju stavbne pravice prepušča volji pogodbenih strank ter glede navedenega vprašanja izključuje uporabo Stvarnopravnega zakonika (Uradni list 87/02 in 18/07).

K 16. členu

Določilo o najemanju stvarnega premoženja se s predlagano novelo črta. 30. člen je določal le, da se lahko stvarno premoženje najema na podlagi posamičnega programa ravnanja, ki pa ga 4. člen zakona o spremembah zakona o ravnanju s stvarnim premoženjem države ukinil. Po novem pa bo postopek najema natančneje določila vladna uredba.

K 17. členu:

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

K 18. členu:

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

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

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

K 19. členu:

Glede na to, da bo javni sklad v celoti skrbel za nakupe, izgradnjo in izvedbo drugih postopkov pridobivanja nepremičnin z namenom zagotavljanja prostorskih potreb po drugi strani pa tudi za razpolaganje s poslovno nepotrebni nepremičnim premoženjem predlog zakona ukinja interni trg nepremičnega premoženja v lasti države. Nepremično premoženje v lasti države in v upravljanju proračunskih uporabnikov bo namreč v trenutku, ko ga ta ne bo več potreboval za izvrševanje svojih nalog preneseno v last javnega sklada, s tem pa interni trg zgubi na pomenu.

K 20. členu:

Pred prehodom na uporabo določil predlaganega zakona je potrebno z njim uskladiti določila Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki podrobneje ureja postopke institute ravnanja s stvarnim premoženjem, novelirane s preloženim zakonom.

K 21. členu:

Določba tega člena ureja začetek uporabe novih 15a. ter 25a. člena ZSPDPO, ki urejata prenos lastninske pravice na nepremičnem premoženju države na Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije oziroma pooblastilo upravljavcem nepremičnega premoženja države, da na nepremičninski sklad prenesejo izvrševanje vseh nalog vezanih na ravnanje z nepremičninami v njihovem upravljanju. Navedena člena se začneta uporabljati z dnem pričetka delovanja Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije.

K 22. členu:

Prehodna določba ureja začetek priprave načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem po novem postopku oziroma po postopku kot velja za sprejem proračuna.

K 23. členu:

Končna določba predloga zakona določa z ustavo določeni uveljavitveni rok.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

1. člen

(vsebina zakona)

(1) Ta zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države. Ta zakon ureja tudi ravnanje s stvarnim premoženjem pokrajin in občin (v nadaljevanju: samoupravnih lokalnih skupnosti).

(2) Ta zakon ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter interni trg nepremičnin.

3. člen

(pomen izrazov)

Posamezni izrazi v tem zakonu pomenijo naslednje:

1. stvarno premoženje so nepremičnine in premičnine;
2. ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja;
3. pridobivanje stvarnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava;
4. razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava;
5. upravljanje s stvarnim premoženjem pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost, investicijsko vzdrževanje, oddajanje v najem, obremenjevanje s stvarnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno;
6. upravljavec premoženja je državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseba javnega prava, pristojna za ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti;
7. uporaba stvarnega premoženja pomeni neposredno oblast na posameznem stvarnem premoženju ali na njegovem delu in neposredno skrb zanj;
8. uporabnik stvarnega premoženja je državni organ, organ samoupravne lokalne skupnosti ter pravna oseba, ki ima stvarno premoženje neposredno v uporabi na podlagi zakonitega pravnega naslova;
9. osebe javnega prava so država, samoupravne lokalne skupnosti, javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad in javno podjetje;
10. državni organ je organ državne uprave in drug državni organ;
11. organ državne uprave je ministrstvo, organ v sestavi ministrstva, vladna služba in upravna enota;

12. drug državni organ je Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic in drug državni organ, ki ni pravosodni organ ali organ državne uprave;
13. pravosodni organ je sodišče, državno tožilstvo in državno pravobranilstvo;
14. neposredna pogodba je metoda ravnanja, katere predmet je nepremičnina ali premičnina, pri kateri ni potrebno, da je pred njeno sklenitvijo izvedena katera od drugih metod razpolaganja.

11. člen

(letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti)

- (1) Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja države za organe državne uprave in pravosodne organe sprejme vlada na predlog ministrstva, pristojnega za upravo, ki pripravi predlog načrta na podlagi predlogov organov državne uprave in ministrstva pristojnega za pravosodje za pravosodne organe.
- (2) Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države za organe državne uprave in pravosodne organe za nepremičnine v posamični vrednosti nad 300.000,00 EUR sprejme Državni zbor Republike Slovenije na predlog vlade hkrati z državnim proračunom.
- (3) Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države za organe državne uprave in pravosodne organe za nepremičnine v posamični vrednosti pod 300.000,00 EUR sprejme vlada na predlog ministrstva, pristojnega za upravo, ki pripravi predlog načrta na podlagi predlogov organov državne uprave in ministrstva pristojnega za pravosodje za pravosodne organe.
- (4) Letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem države za druge državne organe sprejme na njihov predlog Državni zbor Republike Slovenije po postopku, ki velja za sprejem proračuna.
- (5) Vlada, ministrstvo, pristojno za upravo ali drugi državni organi, pripravijo predloge letnih načrtov pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem države v rokih, določenih za pripravo in spremembo proračuna za določeno časovno obdobje.
- (6) Vlada sprejeti letni načrt razpolaganja za nepremično premoženje države pod 300.000,00 EUR ter letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja skupaj s predlogom proračuna pošlje Državnemu zboru Republike Slovenije v seznanitev. Letni načrt se uskladi s sprejetim proračunom.
- (7) Letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa pristojnega za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da letni načrt pridobivanja in razpolaganja za nepremičnine samoupravne lokalne skupnosti pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen za izvajanje proračuna.
- (8) Vsebino in postopek sprejema letnega načrta pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti predpiše vlada.

12. člen

(letni načrt pridobivanja in razpolaganja s premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti)

(1) Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s premičnim premoženjem države za organe državne uprave in pravosodne organe sprejme vlada v rokih določenih za pripravo in spremembo proračuna za določeno časovno obdobje na predlog ministrstva, pristojnega za upravo, ki pripravi predlog načrta na podlagi predlogov organov državne uprave in ministrstva, pristojnega za pravosodje za pravosodne organe.

(2) Načrt pridobivanja premičnega premoženja zajema osnovna sredstva, ločeno po:

- motornih vozilih;
- informacijski opremi in
- drugih osnovnih sredstvih.

(3) Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem države zajema osnovna sredstva ločeno po:

- motornih vozilih in
- drugem premičnem premoženju, nad določeno vrednostjo.

(4) Letne načrte pridobivanja in razpolaganja s premičnim premoženjem države drugih državnih organov sprejmejo predstojniki teh organov v rokih določenih za pripravo in spremembo proračuna za določeno časovno obdobje.

(5) Ne glede na določbe tega člena pripravi ministrstvo, pristojno za obrambo predlog letnega načrta pridobivanja in razpolaganja za vojaško oborožitev in opremo ter temeljne razvojne programe Slovenske vojske in ga predlaga vladi v sprejem.

(6) Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s premičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti sprejme organ pristojen za izvajanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti v rokih določenih za pripravo in spremembo proračuna za določeno časovno obdobje.

(7) Vsebino in postopek sprejema letnega načrta pridobivanja in razpolaganja s premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter vrednosti iz druge alineje tretjega odstavka tega člena predpiše vlada.

13. člen

(posamični program)

(1) Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti je akt upravljavca, s katerim se določi zlasti ekonomska utemeljenost ravnanja, predmet, obseg in metoda ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem ter njegova ocenjena vrednost.

(2) Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem države sprejme predstojnik upravljavca.

(3) Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti sprejme organ pristojen za izvajanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

(4) Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem je treba sprejeti za:

1. nepremično premoženje,
2. motorna vozila in
3. druge premičnine nad vrednostjo, ki jo določi vlada.

14. člen

(odločanje o pravnem poslu)

(1) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem države v upravljanju organov državne uprave nad določeno vrednostjo odloča vlada, o ostalih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države pa odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

(2) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki je v upravljanju drugih državnih organov odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

(3) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, če predpis sveta samoupravne lokalne skupnosti ne določa drugače.

15. člen

(poročanje o realizaciji letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti)

(1) Vlada enkrat letno poroča Državnemu zboru Republike Slovenije o realizaciji letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem države iz drugega odstavka 11. člena tega zakona.

(2) Organ pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti enkrat letno poroča svetu samoupravne lokalne skupnosti o realizaciji letnega načrta pridobivanja in razpolaganja iz sedmega odstavka 11. člena tega zakona.

16. člen

(določitev vrednosti premoženja)

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

(2) Pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti mora njegovo vrednost oceniti pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča.

(3) Pred razpolaganjem s posameznim premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega vrednost je izkustveno višja od 2.000,00 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščenec cenilec vrednosti strojev in opreme, ki je imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje ali zakonom, ki ureja sodišča.

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

(5) Premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih iz četrte in šeste alineje 22. člena tega zakona in v primerih ko gre za prodajo ali menjavo za potrebe prenove posameznih delov stavb, ki so v razvojnih dokumentih države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predvideni za prenovo in so v mešani lastnini pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik ali ležijo znotraj območja, ki je razglašeno za kulturni spomenik.

20. člen

(javna dražba)

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

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

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
- opis predmeta prodaje;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javne dražbe (npr. prodaja ali zamenjava stvarnega premoženja);
- izklicno ceno in najnižji znesek njenega višanja;
- način in rok plačila kupnine;
- navedbo, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- kraj in čas javne dražbe;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki ne sme biti manjša od 10% izklicne cene;
- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interese pred začetkom javne dražbe seznani s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- navedbo, da lahko vlada in organ pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se povrne stroške dražiteljem v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspeli dražitelj.

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

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

22. člen

(neposredna pogodba)

Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50% ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih ali

- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20% vendar največ 80.000,00 EUR ali

- se sklepa neposredna pogodba v roku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona z znižano izklicno ceno za največ 15%, v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru potrebno izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali

- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR ali

- je pridobitelj pravna oseba javnega prava, razen javnega podjetja ali

- gre za doseg javne koristi skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev.

23. člen

(brezplačna odsvojitve)

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

(2) Bistvena sestavina pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti je opredelitev javnega interesa. Pogodbeni stranki se lahko s pogodbo o brezplačni odsvojitvi dogovorita o prepovedi odsvojitve nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti za določen čas.

(3) Pogodba o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ne vsebuje opredelitve javnega interesa, je nična.

25. člen

(upravljanje in nosilec upravljanja)

(1) Upravljanje z nepremičnim premoženjem obsega zlasti:

- skrb za pravno in dejansko urejenost;

- investicijsko vzdrževanje;

- oddajo v najem;

- oddajo v brezplačno uporabo;

- obremenjevanje s stvarnimi pravicami.

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

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

29. člen

(obremenjevanje s stvarnimi pravicami)

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

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

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

30. člen

(splošno)

Stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko najema le na podlagi posamičnega programa iz 13. člena tega zakona.

32. člen

(neposredna pogodba)

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

- se sklepa neposredna pogodba v roku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona znižano izklicno ceno za največ 25%, v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 25% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru potrebno izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali
- je knjigovodska vrednost nič ali je premoženje izločeno iz uporabe in bi bili ocenjeni stroški razpolaganja na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb višji od predvidene kupnine ali
- je posamezna vrednost premoženja nižja od 4.000,00 EUR ali
- gre za primer nastanka zavarovanega škodnega dogodka in s tem povezanim razpolaganjem s premoženjem, v skladu s pravicami in obveznostmi države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki izhajajo iz sklenjene zavarovalne pogodbe ali
- gre za razpolaganje z živalmi, ki so last države ali samoupravne lokalne skupnosti in ki jih ta ne uporablja več za izvrševanje svojih nalog (službeni psi, službeni konji in podobno).

35. člen

(evidenca)

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

(2) Ministrstvo, pristojno za upravo, vzpostavi centralno evidenco nepremičnega premoženja v lasti države in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je država.

(3) Centralna evidenca iz prejšnjega odstavka je sestavljena iz evidence nepremičnega premoženja v lasti države in evidenc nepremičnega premoženja v lasti oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je država.

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

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

(6) Vsebino in postopke vodenja evidenc iz tega člena, naloge posameznih organov v zvezi z vodenjem evidenc ter roke za vključitev posameznih upravljavcev in pravnih oseb v evidenco predpiše vlada.

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

36. člen

(interni trg nepremičnega premoženja države)

(1) Ministrstvo, pristojno za upravo, organizira interni trg nepremičnega premoženja države.

(2) Interni trg nepremičnega premoženja države je organiziran trg ponudbe in povpraševanja nepremičnin v lasti države.

(3) Udeleženci internega trga nepremičnega premoženja države so organi državne uprave in Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, kadar upravlja z zemljišči, ki so v prostorskih aktih namenjena gradnji objektov. Pod pogoji določenimi z uredbo so lahko udeleženci internega trga nepremičnega premoženja države tudi drugi državni organi in samoupravne lokalne skupnosti.

(4) V interni trg nepremičnega premoženja države imajo lahko vpogled tudi drugi državni organi in samoupravne lokalne skupnosti.

(5) Pravila delovanja internega trga nepremičnega premoženja države in način vključevanja udeležencev na interni trg predpiše vlada.

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

/

VI. PRILOGE

- osnutek Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin

Na podlagi 39. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07 in 55/09 – odl. US) izdaja Vlada Republike Slovenije

UREDBO O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH UREDBE O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE, POKRAJIN IN OBČIN

1. člen

V Uredbi o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US in 100/09) se tretji odstavek 1. člena spremeni tako, da se po novem glasi: »S to uredbo se natančneje ureja vodenje evidenc nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti«.

2. člen

V 2. členu se besedilo drugega odstavka črta.
Dosedanji tretji in četrti odstavek postaneta nova drugi in tretji odstavek.

3. člen

Četrti odstavek 3. člena se spremeni tako, da se besedilo »ministrstva, pristojnega za upravo« nadomesti z besedilom »Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski sklad«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se besedilo »ministrstvo, pristojno za upravo« nadomesti z besedilom »nepremičninski sklad«.

4. člen

Tretji in četrti odstavek 4. člena se črtata.

5. člen

Naslov III. poglavja, 1. oddelka ter 5. člen se spremenijo tako, da se glasijo:

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

1. Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti

5. člen (splošno)

(1) Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem je sestavni del državnega proračuna in se sprejme v rokih, po postopku ter za časovno obdobje, kot velja za sprejema ali spremembo državnega proračuna oziroma proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja stvarnega premoženja, načrt razpolaganja s stvarnim

premoženjem in načrt najema nepremičnega premoženja.

(2) Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč samo na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ni treba vključiti nepremičnin, ki se pridobivajo z menjalno pogodbo.

(3) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti se lahko izvede le, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

(4) Odplačni način pridobitve lastninske pravice na premičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč samo na podlagi veljavnega načrta pridobivanja premičnega premoženja, razen kadar zakon ali drug predpis ne določa drugače.

(5) Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti se lahko izvede le, če je posamezno premično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem, razen če zakon ali drug predpis ne določa drugače.

(6) Ekonomska utemeljenost ravnanja pomeni jasen in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja s stvarnim premoženjem. Ekonomska utemeljenost se v načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem utemelji za vsako posamezno stvarno premoženje posebej in v smislu zadovoljevanja operativnih potreb oziroma izboljševanja pogojev za delo in s tem doseganje večje učinkovitosti.

(7) V načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem oziroma v načrt razpolaganja s premičnim premoženjem se vpisuje ocenjena vrednost posameznega nepremičnega oziroma premičnega premoženja. Ocenjena vrednost je s cenitvijo ugotovljena vrednost. Naročnik cenitve je upravljavec stvarnega premoženja. Ob naročilu cenitve mora biti cenilec seznanjen z namenom cenitve ter drugimi pomembnimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost.«

6. člen

Naslov pododdelka 1.1 ter 6. člen se spremenita tako, da se glasita:

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

6. člen

(vsebina načrta pridobivanja nepremičnega premoženja)

(1) Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja zajema podatke o:

- okvirni lokaciji;
- okvirni velikosti;
- vrsti nepremičnine (npr. poslovni prostor/ stanovanje/ stanovanjska hiša/ garaža/ drugi objekti/ zemljišče);
- predvidenih sredstvih.«

7. člen

7., 8. in 9. člen se črtajo.

8. člen

Za 9. členom se vstavi nov pododdelek 1.1a, ki se glasi:

»1. 1a Načrt najema nepremičnega premoženja za potrebe države oziroma samoupravne lokalne skupnosti

9.a člen

(vsebina načrta najema nepremičnega premoženja)

(1) Načrt najema nepremičnega premoženja je sestavljen iz načrta najemanja nepremičnega premoženja za potrebe države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in načrta oddaje v najem nepremičnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

(2) Načrt najemanja nepremičnega premoženja za potrebe države oziroma samoupravne lokalne skupnosti zajema podatke o:

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

(3) Načrt oddaje v najem nepremičnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti zajema podatke o:

- vrsti nepremičnine (npr. poslovni prostor/ stanovanje/ stanovanjska hiša/ garaža/ drugi objekti/ zemljišče);
- lokaciji nepremičnine;
- velikosti nepremičnine;
- letni najemnini;
- času trajanja najemnega razmerja;
- metodi oddaje v najem nepremičnega premoženja.«

9. člen

Naslov pododdelka 1.2 se spremeni tako, da se glasi:

»1.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti«.

Besedilo 10. člena se spremeni tako, da se v celotnem členu črta beseda letni v vseh sklonih.

Doda se nov šesti odstavek, ki se glasi:

»Obvezni sestavni del letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem je ocenjena vrednost posamezne nepremičnine.«

10. člen

10. in 11. člen se črtata.

11. člen

Naslov pododdelka 1.3 ter 13. člen se spremenita tako, da se glasita:

»Načrt pridobivanja premoženja za potrebe države oziroma samoupravne lokalne skupnosti

13. člen

(vsebina)

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

(2) Načrt pridobivanja premičnega premoženja zajema podatke o:

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

12. člen

Naslov oddelka 1.4 ter 14. člen se spremenita tako, da se glasita:

»1.4 Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti

14. člen
(vsebina)

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

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

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

13. člen

Pododdelek 1.5 »Letni načrt pridobivanja in letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti« ter 15. in 16. člen se črtajo.

14. člen

2. oddelek »Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem« ter 17. do vključno 32. člen se črtajo.

15. člen

Črta se IV. poglavje »ODLOČANJE O PRAVNEM POSLU« ter 33. člen.

16. člen

Poglavje V. »RAVNANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM« se dopolni tako, da se pred oddelek 1. »Pridobivanje« dodajo novi 33.a do 33.h člen, ki se glasijo:

»33.a člen
(metoda)

(1) V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem je treba izbrati metodo, s katero se

zagotovita javnost in preglednost postopkov ter upoštevajo cilji ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem, hkrati pa omogočajo najugodnejši izidi ravnanja s stvarnim premoženjem za državo oziroma samoupravno lokalno skupnost.

33.b člen
(pravni pregled)

(1) Pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem je upravljavec dolžan opraviti pravni pregled tega premoženja.

(2) Pravni pregled stvarnega premoženja zajema pregled z vidika urejenosti lastništva, posesti in morebitnih obligacijskih in stvarnopravnih pravic na stvarnem premoženju ter obveznosti države do tretjih oziroma tretjih do države. Pravni pregled mora biti še posebej natančen v naslednjih primerih:

- ko zemljiškoknjižno stanje/lastniško stanje/registracijsko stanje ne ustreza dejanskemu in se lastninska pravica izkazuje na drug način;
- ko na stvarnem premoženju obstajajo stvarne ali obligacijske pravice v korist tretjih oseb;
- v drugih primerih, ko je to potrebno za ugotovitev dejanskega stanja v zvezi z lastništvom, stanjem posesti, obremenitvami ali dovoljenji za uporabo stvarnega premoženja in je to nujno potrebno zaradi učinkovitejše izvedbe postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem.

(3) Pravni status stvarnega premoženja, ki ne omogoča pravilne izvedbe postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem, je treba urediti pred predložitvijo predloga posameznega programa v sprejetje predstojniku upravljavca.

(4) Pravni pregled stvarnega premoženja zajema tudi pregled z vidika urejenosti evidenc stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti.

33.c člen
(ocenitev vrednosti premoženja)

(1) Upravljavec mora poskrbeti, da se opravi cenitev tudi v primerih, ko se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja stavbna pravica ali druga stvarna pravica ali pa se stvarno premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem in bi višina nadomestila v enem letu izkustveno presegla 2.000 eurov.

(2) Naročnik cenitve je upravljavec stvarnega premoženja.

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

33.č člen
(ocenjena, izhodiščna oziroma izklicna in orientacijska vrednost)

(1) S cenitvijo ugotovljena vrednost stvarnega premoženja oziroma stvarne ali obligacijske pravice je ocenjena vrednost.

(2) Izhodiščna oziroma izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma stvarne ali obligacijske pravice je vrednost, ki jo upravljavec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ali višja od ocenjene vrednosti.

(3) Orientacijska vrednost stvarnega premoženja je vrednost, ki jo določi upravljavec stvarnega premoženja na podlagi cenitve premoženja oziroma izkustveno, na podlagi primerjave prodaj podobnega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih pomembnih podatkov, s katerimi upravljavec določa ceno stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

33.d člen
(standardi ocenjevanja)

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

33.e člen
(veljavnost cenitve)

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

33.f člen
(revizija cenitve)

(1) Upravljavec lahko predlaga revizijo cenitve.

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

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

33.g člen
(realizacija)

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

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

33.h člen
(sredstva)

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

(2) Vplačilo izkupička iz prvega odstavka tega člena se izvede na podračun Republike

Slovenije s sklicem na številko, ki jo določi pristojna služba upravljavca, skladno z navodili oziroma na podračun samoupravne lokalne skupnosti s sklicem na številko, ki jo določi pristojna služba upravljavca stvarnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Kupnina, najemnina, odškodnina in drugi prihodki države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti, pridobljeni iz razpolaganja in upravljanja stvarnega premoženja se uporabijo izključno za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja ter pravno urejenost stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti na način, določen s predpisom, ki ureja izvrševanje proračuna.«

17. člen

Drugi odstavek 36. člena se spremeni tako, da se besedilo »s pripravo posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem« nadomesti z besedilom »s postopkom razpolaganja s stvarnim premoženjem«.

18. člen

Besedilo drugega odstavka 37. člena se spremeni tako, da se vejica v prvem stavku nadomesti s priko, besedilo »če je tako predvideno že v posamičnem programu razpolaganja« pa se črta.

19. člen

38. člen se črta.

20. člen

Za 38. člen se vstavi nov 38.a člen, ki se glasi:

»38.a člen (vsebina)

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

- naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež uporabnika, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
- opis predmeta prodaje;
- vrsto pravnega posla, ki je predmet javne dražbe (npr. prodaja ali zamenjava stvarnega premoženja);
- izklicno ceno in najnižji znesek njenega višanja;
- način in rok plačila kupnine;
- navedbo, da je plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla;
- kraj in čas javne dražbe;
- višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki ne sme biti manj ša od 10% izklicne cene;
- številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina vmnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vmnjena;
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznani s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- navedbo, da lahko vlada in organ pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se povrne stroške dražiteljem v višini izkazanih stro

- škov za prevzem razpisne dokumentacije in
- morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspešni dražitelj.«

21. člen

43. člen se črta.

22. člen

48. člen se spremeni tako, da se drugi odstavek črta. Dosedanji tretji in četrti odstavek postaneta nova drugi in tretji odstavek.

23. člen

Besedilo prvega odstavka 65.a člena se spremeni tako, da se vejica v prvem stavku nadomesti s piko, besedilo »na internem trgu pa ni na voljo primerne premoženja.« pa črta.

24. člen

Črtajo se VI. poglavje »INTERNI TRG« in 66. do vključno 69. člen.

25. člen

Naslov VII. Poglavje in 70. člen se spremenita tako, da se glasita:

»VII. EVIDENCA PREMOŽENJA SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

70. člen

(evidenca nepremičnega premoženja)

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

26. člen

Četrti odstavek 71. člena se črta.

27. člen

71.a člen se črta.

KONČNI DOLOČBI

28. člen

Določbe VI. poglavja se začnejo uporabljati z dnem začetka delovanja nepremičninskega sklada.

29. člen

Določbe te uredbe, ki določajo letne načrte ravnanja s stvarnim premoženjem se začnejo

uporabljati ob pripravi predloga državnega proračuna oziroma proračuna samoupravne lokalne skupnosti za leto 2013.

30. člen

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