



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

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



Številka: 007-630/2010/32
Datum: 27. 7. 2010
EVA: 2010-3111-0035

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

**ZADEVA: Predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije
(EVA: 2010-3111-0035) – REDNI POSTOPEK – predlog za obravnavo – NOVO
GRADIVO ŠT. 1**

1. Predlog sklepov vlade

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

SKLEPE

1. Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije in ga pošlje v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije.
2. Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru Republike Slovenije, da besedilo Predloga zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije uvrsti na sejo in ga sprejme po rednem postopku.
3. V letu 2011 Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije zagotavlja posameznim uporabnikom poslovne prostore in opravlja druge naloge, povezane s prenesenim nepremičnim premoženjem, načeloma v okviru sredstev, ki bodo v državnem proračunu za leto 2011 za te namene zagotovljena posameznim uporabnikom in bodo tudi dejansko prenesena na Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije.

Mag. Helena KAMNAR
GENERALNA SEKRETARKA

Priloge:

- Predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije
- Osnutek akta o ustanovitvi Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije
- pripombe Ministrstva za obrambo št. 007-138/2010-2 z dne 5. 7. 2010, Ministrstva za notranje zadeve št. 478-148/2009/2 (1525-04) z dne 5. 7. 2010, Ministrstva za zunanje zadeve št. 007-17/2010 z dne 5. 7. 2010, Ministrstva za pravosodje št. 007-216/2010 z dne 8. 7. 2010, Ministrstva za šolstvo in šport št. 007-130/2010/2 z dne 9. 7. 2010, Službe Vlade Republike Slovenije za zakonodajo št. 478-31/2010, 014-164/2010 z dne 7. 7. 2010.

Prejemniki:

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

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

Stane Cvelbar, generalni direktor Direktorata za investicije in nepremičnine, Ministrstvo za javno upravo

Goran Šuler, vodja Sektorja za stvarno premoženje, Ministrstvo za javno upravo

Tatjana Hočevar Kerševan, podsekretarka, Ministrstvo za javno upravo

Eva Treven, višja svetovalka, Ministrstvo za javno upravo

Ana Pirc Bricelj, višja svetovalka, Ministrstvo za javno upravo

Marija Petek, svetovalka, Ministrstvo za javno upravo

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

– Irma Pavlinič Krebs, ministrica

– Tinka Teržan, državna sekretarka

– Stane Cvelbar, generalni direktor Direktorata za investicije in nepremičnine

– Goran Šuler, vodja Sektorja za stvarno premoženje

3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu: DA

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

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

5. Kratek povzetek gradiva:

S sprejemom Strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem (sklep št. 47800-4/2009/17 z dne 4.6.2009; v nadaljnjem besedilu: strategija) je Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) predvidela centralizacijo ravnanja z nepremičnim premoženjem in posledično ustanovitev specializirane pravne osebe, ki bo ravnala z nepremičnim premoženjem države.

Nadgradnjo te odločitve predstavlja sprejeti Konceptualni okvir ustanovitve javnega sklada Republike Slovenije za ravnanje z nepremičnim premoženjem (sklep št. 47800-6/2010/21 z dne 25. 3. 2010), kjer je vlada v točki 2 Ministrstvu za javno upravo naložila obveznost priprave normativnih podlag in predlog akta o ustanovitvi javnega sklada, kot specializirane osebe javnega prava za ravnanje z nepremičnim premoženjem Republike Slovenije.

Prav tako je vlada je februarja 2010 sprejela tudi Slovensko izhodno strategijo 2010 – 2013, kot strategijo izhoda iz gospodarske in finančne krize. V njej je kot institucionalno prilagoditev, skladno z usmeritvami strategije, tudi predvidela ustanovitev javnega sklada za ravnanje z nepremičnim premoženjem države, na podlagi zakona o javnih skladih, na katerega se bo preneslo del nepremičnega premoženja države. Na podlagi navedenega, je v svoj program dela za leto 2010 uvrstila tudi zakon o upravljanju z nepremičnim premoženjem države (EVA 2010-3111-0021), sedaj Predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (EVA 2010-3111-0035).

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

Eden od osnovnih razlogov za ustanovitev javnega sklada je predvsem potreba po na črtnem in enotnem gospodarjenju z državnimi nepremičninami, z jasno določenimi cilji in kazalniki spremljanja uresničevanja zastavljenih ciljev gospodarjenja, saj so ta v primerjavi s premoženji gospodarsko gledano pomembnejša. Po načelu gospodarnosti bo javni sklad skrbel za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, ki so potrebne za delovanje državnih organov. Javni sklad bo poskrbel tudi za vzpostavitev ustreznih evidenc državnega premoženja ter za njegovo pravno in dejansko urejenost.

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

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

Javni sklad bo upravljal in razpolagal z nepremičninami v njegovi lasti ter opravljal posamezne naloge upravljanja za upravljavce državnega premoženja ter upravljavske naloge, povezane s temi nepremičninami, razpolagal z nepremičninami v njegovi lasti, pridobival, gradil in izvajal druge postopke v zvezi s pridobivanjem nepremičnin zaradi

zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov, sklepal pravne posle, s katerimi bo najemal nepremičnine, najemal nepremičnine s postopnim odkupom in pridobival nepremičnine v brezplačno uporabo za potrebe opravljanja nalog uporabnikov, vzpostavil in vodil evidenco nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin v lasti države in nepremičnin v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je država, ter evidenco nepremičnin, ki jih bo upravljal, ter oblikoval predloge novih prostorskih rešitev. Javni sklad bo lahko za osebe javnega prava opravljal tudi naslednje dejavnosti, povezane z nepremičnim premoženjem: organiziral izdelavo stavbnih projektov, gradil stanovanjske in nestanovanjske stavbe, opravljal storitve posredništva v prometu z nepremičninami, upravljal nepremičnine, opravljal pravne dejavnosti, opravljal storitve podjetniškega in poslovnega svetovanja, opravljal storitve arhitekturnega, krajinskoarhitekturnega, urbanističnega in drugega projektiranja, vzdrževal objekte in izvajal hišniško dejavnost, opravljal druge inženirske dejavnosti ter dejavnosti svetovanja.

Novo gradivo št. 1 se od prejšnjega razlikuje v tem, da je lektorirano. Vsebina točke 7.a in točke 3 je dopolnjena z navedbo, da sprejem Predloga zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije razen za proračun, ne bo imel posledic na druga javna finančna sredstva. Obrazec ocene finančnih posledic je dopolnjen s šifro in imenom proračunske postavke Ministrstva za javno upravo, na kateri so zagotovljena sredstva za začetek delovanja javnega sklada. Skozi celotno vladno gradivo so oblikovno popravljene nekatere obrazložitve členov in besedilo vladnega gradiva. V gradivu so upoštevane tudi vse pripombe Ministrstva za finance, ki jih je podalo na objavljeno vladno gradivo in glede katerih se je Ministrstvo za javno upravo z Ministrstvom za finance uskladilo na dodatnem usklajevalnem sestanku.

6. Presoja posledic vladnega gradiva

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

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

Osnovno izhodišče glede ustanovitve javnega sklada je, da se obremenitev državnega proračuna z ustanovitvijo javnega sklada ne bo povečala. V prehodnem obdobju bodo stroški dela in stroški, povezani z ravnanjem z nepremičninami, preneseni na javni sklad, ostali na ravni sredstev, ki so zagotovljena v proračunu za leti 2011 in 2012. Za sam začetek delovanja javnega sklada pa je kljub temu treba zagotoviti sredstva za zagonske stroške v ocenjeni vrednosti, in sicer:

- 50.000 EUR – stroški za selitev informacijske opreme in vzpostavitev novega informacijskega okolja,

- 50.000 EUR – stroški za vzpostavitev samostojnega finančnega poslovanja,
 - 25.000 EUR – stroški za selitev in dokup nujne pisarniške opreme,
- skupaj torej 125.000 EUR.

V primeru, da javni sklad svoje naloge ne bo opravljal v lastnih prostorih, ocenjujemo, da bo za najem treba zagotoviti sredstva v višini 450.000 EUR. V tem primeru bi bilo treba v prvem letu poslovanja javnega sklada zagotoviti skupaj 575.000 EUR (zagonski stroški in stroški najema).

V primeru da bi sedež javnega sklada, vodstvo javnega sklada in nosilci glavnih nalog za časno uporabljali del prostorov Ministrstva za javno upravo (Direktorata za investicije in nepremičnine), ocenjujemo višino stroškov za začetek delovanja sklada v prvem letu na 50.000 EUR (stroški za vzpostavitev samostojnega finančnega poslovanja).

Dodatne stroške predstavljajo stroški vodenja in nadzora javnega sklada, ki ga ocenjujemo na 144.000 EUR. Do tega odpade 140.000 EUR za stroške dela uprave in 4.000 EUR za sejnine članov nadzornega sveta javnega sklada.

Prav tako ocenjujemo, da na sklad ne bodo prešli vsi zaposleni, ki so jih predlagali posamezni upravljavci. Njihovo število bi bilo lahko manjše vsaj za 10 % ali za 30 zaposlenih. Pri plačah in drugih prejemkih iz delovnega razmerja to predstavlja prihranek v višini 800.000 EUR.

Na račun zmanjšanja stroškov najema zaradi celovitega pregleda nad prostimi nepremičninami pa ocenjujemo zmanjšanje teh odhodkov v višini 100.000 EUR v drugem in tretjem letu delovanja javnega sklada.

Na druga javno finančna sredstva sprejemem zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije ne bo imel posledic.

I. Ocena finančnih posledic				
	Tekoče leto (t)	t+1	t+2	t+3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna		+269.000 EUR	+144.000 EUR -100.000 EUR	+144.00 0 EUR -100.000 EUR
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javna finančna sredstva				
II. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene po naslednjih proračunskih postavkah (PP) s predvidenimi zneski:				

Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
7560	Najemnine – sredstva od oddaje državnega premoženja	Ministrstvo za javno upravo		296.000 EUR
SKUPAJ:				
Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz naslednjih PP:				
Šifra PP	Ime proračunske postavke	Ime proračunskega uporabnika	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki			Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				

8. Predstavitev sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja

DA

Datum objave: 23. 6. 2010

V razpravo so bili vključeni:

- nevladne organizacije,
- predstavniki zainteresirane javnosti,
- predstavniki strokovne javnosti,
- občine in združenja občin.

Mnenja, predloge, pripombe so podali:

- nihče ni podal nobenega predloga oziroma pripombe.

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 lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 100/08 – odl. US, 79/09, 14/10 – odl. US in 51/10) in Resolucijo o normativni dejavnosti (Uradni list RS, št. 95/2009), kar je razvidno v predlogu

predpisa.

9. Predstavitev medresorskega usklajevanja

Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje:

- vsem ministrstvom
- Generalnemu sekretariatu Vlade Republike Slovenije
- Slovenski obveščevalno-varnostni agenciji
- Službi Vlade Republike Slovenije za zakonodajo
- Službi Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko
- Službi Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropske zadeve
- Uradu Vlade Republike Slovenije za komuniciranje
- Uradu Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj
- Informacijskemu pooblaščenцу

Datum pošiljanja: 22. 6. 2010

Gradivo je v celoti usklajeno z:

- Informacijskim pooblaščencom
- Službo Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropske zadeve
- Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
- Slovensko obveščevalno-varnostno agencijo
- Službo Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko
- Ministrstvom za kulturo
- Ministrstvom za promet
- Ministrstvom za finance

Gradivo je v pretežni meri usklajeno s:

- Službo Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

Gradivo je delno usklajeno z:

- Ministrstvom za notranje zadeve
- Ministrstvom za šolstvo in šport
- Ministrstvo za zunanje zadeve
- Ministrstvom za obrambo
- Ministrstvom za pravosodje

Gradivo je neusklajeno z:

- Ministrstvom za okolje in prostor, saj pripombe navedenega ministrstva konceptualno ni mogoče upoštevati.

Bistvena odprta vprašanja so:

- Ministrstvo za zunanje zadeve je v svojih pripombah nasprotovalo prenosu tistih nepremičnin na javni sklad, ki jih za opravljanje svojih nalog potrebujejo diplomatska in konzularna predstavništva Republike Slovenije v tujini, vključno z rezidencami vodij predstavništev in nepremičninami v tujini, ki so last Republike Slovenije in jih uporabljajo javni uslužbenci na delu v tujini. Prav tako je Ministrstvo za pravosodje nasprotovalo prenosu nepremičnega premoženja pravosodnih organov na javni sklad z razlogom, da naj tovrstno premoženje sodne veje oblasti ostane namensko premoženje Republike Slovenije, ki bo sodstvu kot tretji, ločeni veji oblasti zagotavljajo neodvisnost. Ministrstvo za

Vse ostale posredovane pripombe organov so smiselno upoštevane.

10. Gradivo je lektorirano: DA

11. Zahteva predlagatelja za:

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

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

13. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade: DA

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

**Irma Pavlinič Krebs
MINISTRICA**

Priloge:

- Predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije
- Osnutek akta o ustanovitvi Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije
- pripombe Ministrstva za obrambo št. 007-138/2010-2 z dne 5. 7. 2010, Ministrstva za notranje zadeve št. 478-148/2009/2 (1525-04) z dne 5. 7. 2010, Ministrstva za zunanje zadeve št. 007-17/2010 z dne 5. 7. 2010, Ministrstva za pravosodje št. 007-216/2010 z dne 8. 7. 2010, Ministrstva za šolstvo in šport št. 007-130/2010/2 z dne 9. 7. 2010, Službe Vlade Republike Slovenije za zakonodajo št. 478-31/2010, 014-164/2010 z dne 7. 7. 2010.

PREDLOG ZAKONA O JAVNEM NEPREMIČNINSKEM SKLADU REPUBLIKE SLOVENIJE

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Ocena stanja

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

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

Zaradi navedenega je vlada sprejela Strategijo ravnanja z nepremičnim premoženjem (sklep št. 47800-4/2009/17 z dne 4.6.2009), ki je predvidela centralizacijo ravnanja z nepremičnim premoženjem in posledično ustanovitev specializirane pravne osebe, ki bo ravnala z nepremičnim premoženjem države. Ne nazadnje je bilo iz premoženjske bilance države na dan 31. 12. 2007 razvidno, da je bila skupna vrednost nepremičnin v lasti države 5,5 mlrd. evrov.

Tudi v Slovenski izhodni strategiji 2010–2013 je vlada napovedala ustanovitev javnega sklada za ravnanje z nepremičnim premoženjem države, z namenom vzpostavitve evidenc, zagotovitve pravne in dejanske urejenosti, preglednosti prihodkov nad odhodki iz naslova

ravnanja s tem premoženjem ter njegove optimalne izkoriščenosti. Seveda pa je osnovni namen javnega sklada hitrejša in učinkovitejša reševanje prostorske problematike državnih organov.

Konkretizacijo vsega navedenega predstavlja sprejeti Konceptualni okvir ustanovitve pravne osebe javnega prava za ravnanje z nepremičnim premoženjem; v nadaljevanju konceptualni okvir (sklep št. 47800-6/2010/21 z dne 25. 3. 2010) ter njegova nadgradnja – predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije ter predlog sprememb in dopolnitev zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin. V konceptualnem okviru so jasno določeni namen in način ustanovitve javnega sklada ter opredelitev njegovega premoženja, jasno je določen predmet ravnanja ter naloge javnega sklada in ne nazadnje tudi načrti za delo javnega sklada ter njegovo financiranje. Pri tem so bile upo števane tudi posebnosti ravnanja z nepremičnim premoženjem ministrstva, pristojnega za notranje zadeve, ministrstva, pristojnega za obrambo in Slovenske obveščevalno varnostne agencije ter posebnosti glede nekaterih drugih nepremičnin. Zaradi prevzema zaposlenih skupaj z nepremičnim premoženjem na javni sklad, je Ministrstvo za javno upravo zbralo podatke o organizacijski strukturi in javnih uslužbencih, ki izvajajo dela oziroma naloge na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem ter podatke o javnih uslužbencih, ki za organe oz. službe opravljajo spremljajoče naloge.

Glavni razlogi za ustanovitev javnega sklada so:

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

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

Razlogi za sprejetje predloga zakona

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

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji

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

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

2.2. Načela

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

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

2.3. Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Zakon daje pravno podlago za ustanovitev Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije, katerega osnovni namen bo enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki bo preneseno v last ali v upravljanje javnega sklada s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov. Javni sklad bo lahko po pooblastilu upravljavca državnega premoženja oziroma druge osebe javnega prava, tudi zanje zagotavljal poslovne prostore in druge nepremičnine potrebne za njihovo delo, pri čemer se bodo medsebojne pravice pogodbenih strank uredile s pogodbo. Svoj namen bo uresničeval z usklajenim ravnanjem z nepremičnim premoženjem, ki ga bo imel v lasti ali v upravljanju ter tudi z najemanjem premoženja tretjih za potrebe posameznih uporabnikov.

Javni sklad bo opravljal zlasti naslednje naloge:

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

Javni sklad bo lahko za pravne osebe javnega prava opravljal tudi druge dejavnosti, povezane z nepremičnim premoženjem (npr.: organiziral izdelavo stavbnih projektov; gradil stanovanjske in nestanovanjske stavbe; opravljal storitve posredništva v prometu z nepremičninami; upravljal nepremičnine; opravljal pravne dejavnosti; vzdrževal objekte in izvajal hišniško dejavnost ...), pri čemer bo presežek prihodkov nad odhodki iz te dejavnosti uporabil za razširitev svoje lastne dejavnosti.

Predlagani zakon bo zagotavljal gospodarno, enotno, pregledno in učinkovito gospodarjenje z nepremičnim premoženjem.

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

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

Javni sklad bo za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov, s posameznim uporabnikom sklenil sporazum o uporabi tovrstnega premoženja, v katerem bo določena nepremičnina ali kompleks nepremičnin, ki bo dan v uporabo, višina uporabnine ter obveznost uporabnika, da bo kril obratovalne stroške in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Bistvena sestavina sporazuma o uporabi bo tudi določilo, s katerim bo uporabnik dolžan javni sklad sprotno in pravočasno obveščati o povečanju ali zmanjšanju svojih prostorskih potreb. Zaradi zmanjšanja uporabnikovih prostorskih potreb bo uporabnik dolžan skleniti spremembo sporazuma o uporabi, s čimer se bo dogovoril za vračilo nepotrebne nepremičnine ali njenega dela. Ob kršitvah tega določila sporazuma bo javni sklad uporabniku za čas, ko nepremičnine ali dela nepremičnine ne bo potreboval za svoje delovanje, zaračunal uporabnino v višini tržne najemnine. V primeru spora o obsegu prostorskih potreb med javnim skladom in uporabnikom bo odločil ustanovitelj.

S prenosom nepremičnega premoženja bo izveden tudi prevzem vseh zaposlenih javnih uslužbencev na javni sklad, ki bodo opravljali naloge na področju ravnanja s prenesenim nepremičnim premoženjem, ter ustrezen delež zaposlenih javnih uslužbencev, ki bodo opravljali naloge na področju kadrovskega, finančnega, administrativnega in drugega strokovno-tehničnega poslovanja. Tudi s prenosom dela nepremičnega premoženja, ki bo v lasti družbe D. S. U., d. o. o., bo javni sklad prevzel ustrezen delež zaposlenih skladno s splošnimi predpisi, ki urejajo delovna razmerja. Tako se število javnih uslužbencev, ki se bodo ukvarjali z nepremičnim premoženjem, ne bo povečalo, ostalo bo enako ali pa se bo celo zmanjšalo. V prehodnem obdobju petih let se bodo stroški za plače in drugi prejemki iz delovnega razmerja zagotavljali iz proračuna Republike Slovenije tako, da se višina sredstev za plače z ustanovitvijo javnega sklada ne bo povečala. Po prehodnem obdobju pa bo sredstva za plače in druge prejemke iz delovnega razmerja za svoje zaposlene zagotavljal javni sklad sam. Po sprejetju konceptualnega okvira z dne 25. 3. 2010 je Ministrstvo za javno upravo pozvalo državne organe, naj sporočijo število tistih javnih uslužbencev, ki opravljajo naloge na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem in spremljajoče naloge. Na podlagi predlogov resorjev naj bi javni sklad prevzel 287 javnih uslužbencev, ki zdaj opravljajo naloge, povezane z nepremičnim premoženjem, ter 24 javnih uslužbencev, ki opravljajo spremljajoče naloge na kadrovskem in finančnem področju, na področju javnih naročil, v glavni pisarni in na administrativnem področju.

Za učinkovito in ažurno poslovanje bo javni sklad vodil svoje evidence, in sicer evidenco nepremičnin, evidenco sklenjenih pravnih poslov, evidenco letovanj ter evidenco najemnih pogodb za službena stanovanja. Za vodenje in upravljanje zbirk podatkov bo javni sklad lahko pridobival, uporabljal in obdeloval podatke, razen osebnih podatkov, iz naslednjih predpisanih zbirk podatkov, ki jih upravljajo državni organi, javni zavodi in drugi pooblaščen organi: registra prostorskih enot, zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, poslovnega registra subjektov, registra institucij javnega sektorja, zbirke podatkov o gozdovih, zbirke podatkov s področja regionalne politike in zbirke podatkov o kulturni dediščini. Dostop do zbirk podatkov, ki jih vodijo državni organi in do katerih bo lahko javni sklad dostopal, bo brezplačen.

V predlogu zakona o javnem nepremičninskem skladu sta dosledno urejena tudi organa javnega sklada, nadzorni svet in uprava ter njuno poslovanje. Javni sklad bo imel nadzorni svet s petimi člani ali članicami, ki ga bodo sestavljali posebej izbrani strokovnjaki skladno z merili, ki veljajo za izbor članov nadzornih svetov v javnih gospodarskih zavodih ter v podjetjih, v katerih ima država lastniški ali solastniški delež. Člane nadzornih svetov, ki bodo med seboj izvolili predsednika ali predsednico ter njegovega namestnika ali namestnico, bo

imenovala in razreševala vlada. Za povzročeno škodo pri opravljanju svojega dela bodo člani nadzornega sveta odgovarjali ustanovitelju.

Uprava javnega sklada bo sestavljena iz treh članov, člane in predsednika uprave pa bo imenoval ustanovitelj. Nadzorni svet bo oblikoval predlog za imenovanje članov uprave na podlagi javnega natečaja skladno s pogoji in merili, določenimi z zakonom, ki ureja javne sklade, in aktom o ustanovitvi. Člani uprave bodo imenovani za dobo štirih let z možnostjo enkratnega ponovnega imenovanja. Podrobnejši način dela uprave in področja, za katera bo odgovoren posamezen član uprave, bodo urejeni v aktu o ustanovitvi. Javni sklad bo zastopal predsednik ali predsednica uprave skupaj s članom uprave.

Poslovanje javnega sklada bo urejeno v temeljnih aktih:

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

Vsebina navedenih aktov predstavlja poslovno politiko javnega sklada. Vsebino načrtov bodo podrobneje določali splošni pogoji poslovanja. Letni poslovni načrt, letni finančni načrt in letno poročilo bo uprava po prejemu soglasju nadzornega sveta predložila v sprejetje ustanovitelju. Letni poslovni načrt bo predložen v sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije skupaj s predlogom proračuna. Prav tako bo letno poslovno poročilo predloženo v sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije skupaj z zaključnim računom proračuna. Predlog zakona predvideva tudi izjeme ravnanja s tistim nepremičnim premoženjem, ki ne bo uvrščeno v sprejeti letni poslovni načrt, in sicer ob spremenjenih prostorskih potrebah uporabnikov, ki jih ni bilo mogoče predvideti ob pripravi letnega poslovnega načrta, ali ob drugih nepredvidljivih okoliščinah na trgu, ki zahtevajo hiter odziv, seveda z upoštevanjem načela gospodarnosti. V navedenih primerih bo javni sklad lahko sklepal pravne posle, pri čemer njihova vrednost ne bo smela preseči odstotka (vsako leto se bo določil v letnem poslovnem načrtu) skupne vrednosti sprejetih letnih načrtov, ki bodo sestavni del letnega poslovnega načrta. O navedenih pravnih poslih bo javni sklad dolžan poročati v letnem poročilu. Seveda pa bo obrazložitev posamičnega pravnega posla vsebovala navedbo vrste in obsega nepremičnine, ekonomsko utemeljenost ravnanja, metodo ravnanja in navedbo finančnih posledic sklenjenega pravnega posla.

Za same postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada se bodo uporabljali predpisi, ki urejajo postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem države.

Namensko premoženje, prostore, opremo in druga sredstva, ki bodo potrebni za pričetek delovanja javnega sklada, bo zagotovil ustanovitelj. Javni sklad pa bo sredstva za uresničevanje svojega namena pridobival iz proračuna ustanovitelja, s plačilom uporabnine, iz prihodkov iz upravljanja in razpolaganja z nepremičninami, iz prihodkov iz oddajanja nepremičnin v najem, iz evropskih sredstev ter iz drugih prihodkov, določenih v aktu o ustanovitvi. Višina uporabnine se bo določala enkrat letno na podlagi letnega poročila, in sicer v poslovnem načrtu javnega sklada. Kot osnova za njeno določitev bo služila višina uporabnine v preteklem letu z upoštevanjem vseh stroškov ravnanja z nepremičnim premoženjem v preteklem letu in skladno s poslovno politiko javnega sklada.

Finančna sredstva za delovanje javnega sklada v letih 2011 in 2012 se bodo zagotovila v obsegu sredstev, ki so bila organom, katerih premoženje bo preneseno na javni sklad, za te namene zagotovljena v proračunu za leti 2011 in 2012. Način zagotavljanja sredstev za financiranje delovanja javnega sklada pa se bo za leti 2011 in 2012 določil v zakonu, ki ureja izvrševanje proračuna.

Ne nazadnje pa bo javni sklad kot univerzalni pravni naslednik Republike Slovenije glede nepremičnega premoženja, ki bo preneseno nanj, vstopil v vsa pravna razmerja in najemna

razmerja, s katerimi so posamezni uporabniki najeli premoženje tretjih, in solidarno odgovarjal za obveznosti tovrstnega premoženja, ki bodo nastale do ustanovitve javnega sklada.

Predlog zakona tudi predvideva, da bo javni sklad v sodnih in upravnih sporih zastopalo Državno pravobranilstvo Republike Slovenije ter da bo javni sklad oproščen plačila taks v sodnih in upravnih postopkih.

Alternativna rešitev

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

a) organiziranje dela kot vladna služba (urad)

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

b) Način reševanja:

S predlaganim zakonom se bodo reševala predvsem vprašanja:

- opredelitve osnovnih lastnosti javnega sklada ter njegove splošne opredelitve,
- namena ustanovitve,
- temeljna načela njegovega poslovanja,
- odgovornost javnega sklada,
- opredelitev premoženja in nalog,
- določitev njegovih organov, njihovih pristojnosti in odgovornosti,
- določitev osnovnih načel za poslovanje,
- opredelitev arhivov, zbirk podatkov in računalniških aplikacij, potrebnih za delovanje,
- nadzor nad delom,

– prehodnih in končnih določb, ki opredeljujejo prehod premoženja, prevzem zaposlenih, zagotovitev sredstev za delovanje javnega sklada ter za pokritje prevzetih obveznosti in podobno.

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

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

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

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlagani zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije je usklajen z veljavno zakonodajo, v postopek sprejemanja pa je predložen skupaj s predlogom zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

č) Usklajenost predloga predpisa:

Usklajenost predpisa je navedena že v točki 9. prvega poglavja.

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

Predlog zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije je bil poslan v javno razpravo in tudi objavljen na spletni strani Ministrstva za javno upravo. Pripomb oziroma predlogov javnosti ni bilo.

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

Osnovno izhodišče glede ustanovitve javnega sklada je, da se obremenitev državnega proračuna z ustanovitvijo javnega sklada ne bo povečala. V prehodnem obdobju bodo stroški dela in stroški, povezani z ravnanjem z nepremičninami, preneseni na javni sklad, ostali na ravni sredstev, zagotovljenih v proračunu za leti 2011 in 2012. Za sam začetek delovanja javnega sklada pa je kljub temu treba zagotoviti sredstva za zagonske stroške v ocenjeni vrednosti, in sicer:

- 50.000 EUR – stroški za selitev informacijske opreme in vzpostavitev novega informacijskega okolja,
 - 50.000 EUR – stroški za vzpostavitev samostojnega finančnega poslovanja,
 - 25.000 EUR – stroški za selitev in dokup nujne pisarniške opreme,
- skupaj torej 125.000 EUR.

V primeru da javni sklad svoje naloge ne bo opravljal v lastnih prostorih, ocenjujemo, da bo za najem treba zagotoviti sredstva v višini 450.000 EUR. V tem primeru bi bilo treba v

prvem letu poslovanja javnega sklada zagotoviti skupaj 575.000 EUR (zagonski stroški in stroški najema).

V primeru da bi sedež javnega sklada, vodstvo javnega sklada in nosilci glavnih nalog za časno uporabljali del prostorov Ministrstva za javno upravo (Direktorata za investicije in nepremičnine), ocenjujemo višino stroškov za začetek delovanja sklada v prvem letu na 50.000 EUR (stroški za vzpostavitev samostojnega finančnega poslovanja).

Dodatne stroške predstavljajo stroški vodenja in nadzora javnega sklada, ki ga ocenjujemo na 144.000 EUR, od tega odpade 140.000 EUR za stroške dela uprave in 4.000 EUR za sejnine članov nadzornega sveta javnega sklada.

Prav tako ocenjujemo, da na sklad ne bodo prešli vsi zaposleni, ki so jih predlagali posamezni upravljavci. Njihovo število bi bilo lahko manjše vsaj za 10 % ali za 30 zaposlenih. Glede plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja to predstavlja prihranek v višini 800.000 EUR.

Na račun zmanjšanja stroškov najema zaradi celovitega pregleda nad prostimi nepremičninami pa ocenjujemo zmanjšanje teh odhodkov v višini 100.000 EUR v drugem in tretjem letu delovanja javnega sklada.

Na druga javno finančna sredstva sprejem zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije ne bo imel posledic.

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

Finančna sredstva za delovanje javnega sklada v letih 2011 in 2012 se bodo zagotovila v obsegu sredstev, ki so bila organom, katerih premoženje bo preneseno na javni sklad, za te namene zagotovljena v proračunu za leti 2011 in 2012. Način zagotavljanja sredstev za financiranje delovanja javnega sklada pa se bo za leti 2011 in 2012 določil v zakonu, ki ureja izvrševanje proračuna. Prav tako se bodo v prehodnem obdobju 5ih let stroški za plače in druge prejemke iz delovnega razmerja zagotovili v proračunu.

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

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

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

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

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

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

5.1. REPUBLIKA ITALIJA

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

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

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

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

Patrimonio dello Stato SpA

- pravna oblika: delniška družba s kapitalom v višini 1 milijon evrov,
- 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 boljših rešitev za zvišanje vrednosti premoženja,
- lastništvo: leta 2004 Ministrstvo za ekonomijo in finance ustanovi nepremičninski sklad podjetja *Patrimonio 1*, v vrednosti 1 mlrd. evrov, 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 1. 1. 2005 začel delovati Zavod za nepremičninske naloge (*Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA*).

Zavod za nepremičninske naloge:

¹ Podatki za Zvezno republiko Nemčijo, Republiko Italijo in Kraljevino Švedsko so pridobljeni iz Primerjalnopravne 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: je zvezna pravna oseba javnega prava z lastno odgovornostjo,
- nadzorni organ: sodi pod 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 mlrd. evrov,
- pristojnosti: vzpostavitev enotnega in celostnega upravljanja nepremičnin znotraj države, ki zajema oddajo nepremičnin v najem in zakup ter njihovo upravljanje, spremljanje vseh dogodkov v zvezi z določeno nepremičnino in zagotavljanje ohranjanja in povečanja vrednosti nepremičninskega portfelja države, je upravičen predlagatelj vpisov v zemljiško knjigo in v zvezi s prenesenimi nalogami v pravnem prometu zastopa Zvezno republiko Nemčijo,
- organizacija: sedež ima v Bonnu, 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 nepremičnin, ki ne služijo več upravnim namenom države,
 - upravljanje lastnega portfelja in upravljanje nepremičnin, 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 oziroma v rokah kraljevega odbora za javno gradnjo in na črtovanje 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* (zaporji in podobne ustanove) 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 sledil tržnim zakonitostim, v katerem uporabnik nepremičnine praviloma prosto išče in najema sam vendar zanje plača iz svojega proračuna.

Statens fastighetsverk:

- naloge: upravlja premoženje, 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 gradnje novih nacionalno pomembnih zgradb,
- pravna oblika: državni organ,
- mora čim bolj delovati po načelih tržnega gospodarstva,
- obseg premoženja: 1800 nepremičnin, 6,5 mio. ha zemlje, vrednost 12 mlrd. SEK,
- organizacija: decentralizirano, 320 zaposlenih po vsej državi,
- financiranje: večino sredstev pridobiva v obliki najemnin (1,5 mlrd. SEK na leto).

Akademiska Hus AB:

- pravna oblika: komercialno državno podjetje,
- naloge: upravljanje in vlaganje v univerzitetne in druge visokošolske objekte, oddajanje 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 njihovo oddajanje 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 mlrd. 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 pribl. 500 milijonov evrov, 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 neposredno 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 portfolijske 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 evrov 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 nepremičnega premoženja države ter
- pridobiti dodatna sredstva s prodajo nepotrebnih nepremičnin.

5.6. SKLEPNE UGOTOVITVE

Temeljne ugotovitve primerjalnopravne analize upravljanja stvarnega premoženja v lasti države v nekaterih evropskih državah so:

- države namenjajo posebno skrb 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 njihovega upravljanja,
- v vseh državah je uveljavljen način upravljanja z nepremičninami prek 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 zaradi gospodarnega poslovanja z državnim premoženjem,
- uprava se s prenosom nepremičnega premoženja razbremeni predvsem upravljanja nepremičnin in se lahko posveti svojim primarnim nalogam,
- specializirane pravne osebe v tujini nastopajo kot titular lastninske pravice, saj je država v postopku njihovega oblikovanja nanje prenesla lastninsko pravico na nepremičninah. V pravnem prometu zato nastopajo v svojem imenu in za svoj račun in ne kot poseben

pooblaščenec države, torej v imenu države in za njen račun.

Prednosti:

- večja gospodarnost poslovanja z državnim premoženjem,
- večji pregled nad obstoječim premoženjem in boljše usklajevanje potreb, ki omogoča evidentiranje nepotrebne premoženja in njegovo prodajo,
- zniževanje stroškov upravljanja.

Za Republiko Slovenijo bi bil najprimernejši vzgled model, kjer je upravljanje državnega nepremičnega premoženja preneseno na več specializiranih pravnih oseb, ki prevzemajo upravljanje določenih namenskih nepremičninskih skladov (npr. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Stanovanjski sklad Republike Slovenije).

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

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

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Zakon bistvenih posledic na tem področju ne bo povzročil.

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

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

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

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

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Zakon bistvenih posledic na tem področju ne bo povzročil.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

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

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa:

a) Predstavitev sprejetega zakona

Z besedilom zakona in njegovo vsebino je širša javnost seznanjena v okviru rednih novinarskih konferenc vlade in Ministrstva za javno upravo ter sporočil za javnost, objavljenih na spletnih straneh navedenih organov in tudi z objavo na spletnem portalu e-uprave.

b) Spremljanje izvrševanja sprejetega predpisa

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

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

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

PREDLOG ZAKONA O JAVNEM NEPREMIČNINSKEM SKLADU REPUBLIKE SLOVENIJE

I. BESEDILO ČLENOV

I. SPLOŠNE IN TEMELJNE DOLOČBE

1. člen (vsebina zakona)

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

2. člen (pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

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

3. člen (temeljna določba)

(1) Javni sklad je pravna oseba. Edini ustanovitelj javnega sklada je Republika Slovenija. Ustanoviteljske pravice v imenu Republike Slovenije izvršuje vlada.

(2) Vlada sprejme akt o ustanovitvi javnega sklada.

(3) Za vsa vprašanja glede javnega sklada, ki niso urejena v tem zakonu ali aktu o ustanovitvi, se uporablja zakon, ki ureja javne sklade.

4. člen

(namen ustanovitve javnega sklada)

(1) Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je preneseno v last ali upravljanje javnega sklada s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov.

(2) Javni sklad lahko za upravljavca državnega premoženja ali druge osebe javnega prava zagotavlja poslovne prostore in druge nepremičnine, potrebne za njihovo delo. Medsebojne pravice in obveznosti se uredijo s pogodbo.

5. člen

(način uresničevanja namena javnega sklada)

(1) Javni sklad na najugodnejši in najgospodarnejši način zadovoljuje potrebe uporabnikov po poslovnih prostorih in drugih nepremičninah. To dosega z usklajenim ravnanjem z vsem nepremičnim premoženjem v njegovi lasti ali upravljanju in tako, da se vrednost nepremičnega premoženja v lasti javnega sklada ohranja ali povečuje. Premoženje v lasti javnega sklada se ohranja in povečuje skladno s poslovno politiko javnega sklada.

(2) Javni sklad svoj namen uresničuje tudi z najemanjem nepremičnin na trgu za potrebe posameznih uporabnikov.

6. člen

(temeljna načela poslovanja javnega sklada)

(1) Javni sklad ravna z nepremičnim premoženjem gospodarno, učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod razpolaganja, ki omogočajo najugodnejše rezultate za poslovanje javnega sklada.

(2) Nepremičnega premoženja v lasti javnega sklada ni dovoljeno neodplačno odtujevati in obremenjevati.

(3) Ravnanje javnega sklada z nepremičnim premoženjem se izvaja na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku ter preglednost vodenja postopka in sprejemanja odločitev.

(4) Ravnanje javnega sklada z nepremičnim premoženjem je javno, razen v primerih, ko zakon določa drugače.

(5) Pri zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov, sprejema javni sklad svoje odločitve na podlagi prostorskih standardov in meril ter kriterijev za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin.

7. člen

(odgovornost javnega sklada)

(1) Javni sklad odgovarja za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem.

(2) Ustanovitelj ne odgovarja za obveznosti javnega sklada.

II. PREMOŽENJE IN NALOGE JAVNEGA SKLADA

8. člen

(premoženje v lasti javnega sklada)

(1) Javni sklad je lastnik nepremičnega premoženja, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada (namensko premoženje) ter prostorov, opreme in drugih sredstev, potrebnih za delo javnega sklada.

(2) Javni sklad lahko od ustanovitelja ali drugih oseb pridobi tudi drugo premoženje, ki se ne vpiše v sodni register. Prevzem tega premoženja se uredi s pogodbo.

9. člen

(upravljanje premoženja)

Javni sklad lahko z upravljavci državnega premoženja ali drugimi osebami javnega prava sklene pogodbo za izvajanje posameznih nalog upravljanja.

10. člen

(naloge javnega sklada)

(1) Javni sklad opravlja zlasti naslednje naloge:

- pridobiva, gradi in izvaja druge postopke vezane na pridobitev nepremičnin z namenom zagotavljanja poslovnih prostorov ter drugih nepremičnin potrebnih za delovanje uporabnikov;
- sklepa pravne posle s katerimi najema nepremičnine, najema nepremičnine s postopnim odkupom in pridobiva nepremičnine v brezplačno uporabo za potrebe opravljanja nalog uporabnikov;
- razpolaga z nepremičninami v njegovi lasti;
- upravlja z nepremičninami v njegovi lasti in z nepremičninami, ki jih ima v upravljanju;
- opravlja upravljaljske naloge v zvezi z nepremičninami v njegovi lasti in z nepremičninami, ki jih ima v upravljanju;
- vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin, ki jih ima v upravljanju ter nepremičnin v lasti države;
- skrbi za pravno urejenost nepremičnin v njegovi lasti;
- tekoče in investicijsko vzdržuje nepremičnine v njegovi lasti in nepremičnine, ki jih ima v upravljanju;
- oblikuje predloge novih prostorskih rešitev za nepremičnine v njegovi lasti in za nepremičnine, ki jih ima v upravljanju;
- pripravlja predloge prostorskih standardov za potrebe različnih uporabnikov in predloge meril ter kriterijev za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin posameznim uporabnikom, ki jih na predlog nadzornega sveta sprejme ustanovitelj;
- pripravlja predlog poslovnega načrta.

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

(3) Javni sklad lahko za druge osebe javnega prava opravlja naslednje dejavnosti, povezane z nepremičnim premoženjem:

- organizira izvedbo stavbnih projektov;
 - gradi stanovanjske in nestanovanjske stavbe;
 - opravlja storitve posredništva v prometu z nepremičninami;
 - upravlja z nepremičninami;
 - opravlja pravne dejavnosti;
 - opravlja storitve podjetniškega in poslovnega svetovanja;
 - opravlja storitve arhitekturnega, krajinsko arhitekturnega, urbanističnega in drugega projektiranja;
 - vzdržuje objekte in izvaja hišniško dejavnost in
 - opravlja druge inženirske dejavnosti ter dejavnosti svetovanja.
- Presežek prihodkov nad odhodki pridobljen iz teh dejavnosti, javni sklad uporabi za razširitev svoje dejavnosti.

III. ORGANA JAVNEGA SKLADA

11. člen (organa javnega sklada)

- (1) Organa javnega sklada sta nadzorni svet in uprava.
- (2) Z aktom o ustanovitvi se lahko določijo tudi strokovni organi in komisije.

12. člen (nadzorni svet)

- (1) Nadzorni svet ima 5 članov oziroma članic (v nadaljnjem besedilu: član nadzornega sveta). Mandat članov nadzornega sveta traja štiri leta z možnostjo enkratnega ponovnega imenovanja.
- (2) Člane nadzornega sveta imenuje in razrešuje ustanovitelj, predsednika oziroma predsednico nadzornega sveta (v nadaljnjem besedilu: predsednik nadzornega sveta) in namestnika oziroma namestnico predsednika nadzornega sveta pa izvoli svet izmed svojih članov.
- (3) Nadzorni svet sestavljajo strokovnjaki oziroma strokovnjakinje, izbrane v skladu s kriteriji, ki veljajo za izbor članov nadzornih svetov v javnih gospodarskih zavodih ter v podjetjih, v katerih ima država (so)lastniški delež.
- (4) Člani nadzornega sveta ustanovitelju odgovarjajo za škodo, ki je nastala zaradi neizpolnjevanja ali kršitve njihovih pristojnosti oziroma obveznosti.
- (5) Nadzorni svet sprejema splošne pogoje poslovanja javnega sklada, h katerim da soglasje ustanovitelj.

13. člen (uprava)

- (1) Upravo sestavljajo trije člani oziroma članice (v nadaljnjem besedilu: član uprave).
- (2) Nadzorni svet oblikuje predlog za imenovanje članov uprave na podlagi javnega natečaja, v skladu s pogoji in kriteriji, določenimi z zakonom, ki ureja javne sklade in aktom o ustanovitvi. Predsednika oziroma predsednico uprave (v nadaljnjem besedilu: predsednik uprave) in člane uprave imenuje ustanovitelj.
- (3) Člani uprave so imenovani za dobo štirih let in so lahko na podlagi javnega natečaja še enkrat ponovno imenovani.

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

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

(6) Za člane uprave se smiselno uporabljajo določbe, ki jih zakon, ki ureja javne sklade, določa za direktorja oziroma direktorico.

IV. POSLOVANJE JAVNEGA SKLADA

14. člen

(postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem)

(1) Za postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada se uporabljajo predpisi, ki urejajo postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem države.

(2) Javni sklad je oproščen plačila sodnih taks za vse vknjižbe lastninske pravice na ime javnega sklada v zemljiško knjigo.

(3) Za prenos lastninske pravice na nepremičnem premoženju v lasti države na javni sklad se ne plačuje davek na promet nepremičnin.

15. člen

(razmerja med javnim skladom in uporabniki)

(1) Za potrebe zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov, sklene javni sklad s posameznim uporabnikom sporazum o uporabi.

(2) Sporazum o uporabi se sklene z upoštevanjem prostorskih potreb uporabnika skladno z merili in kriteriji iz petega odstavka 6. člena tega zakona.

(3) V sporazumu o uporabi se določi nepremičnina ali kompleks nepremičnin, ki je dan v uporabo, višina uporabnine ter obveznost uporabnika, da krije obratovalne stroške in stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Bistvena sestavina sporazuma o uporabi je tudi določilo, da je uporabnik dolžan javni sklad sprotno in pravočasno obveščati o povečanju in zmanjšanju prostorskih potreb ter na poziv javnega sklada skleniti spremembo sporazuma o uporabi, s katero se dogovori za vračilo nepotrebne nepremičnine ali dela nepremičnine. Pri kršitvi tega določila sporazuma javni sklad uporabniku za čas, ko nepremičnine ali dela nepremičnine ni potreboval za svoje delovanje, zaračuna uporabnino v višini tržne najemnine.

(4) v primeru spora o obsegu prostorskih potreb uporabnika odloči ustanovitelj.

16. člen

(akti poslovanja javnega sklada)

(1) Temeljni akti poslovanja javnega sklada so letni poslovni načrt, letni finančni načrt in letno poročilo. Vsebina navedenih aktov predstavlja poslovno politiko javnega sklada.

(2) Letni poslovni načrt vsebuje tudi načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, načrt najemov nepremičnega premoženja ter načrt nepremičnin, danih v uporabo. V navedenih načrtih se posamezna nepremičnina opredeli glede na vrsto in obseg, zanjo se določi ekonomska utemeljenost ravnanja, metoda ravnanja in orientacijska vrednost. Orientacijska vrednost je vrednost, določena na podlagi cenitve premoženja ali izkustveno, na podlagi primerjave nakupov in prodaj podobnega premoženja na trgu ali na podlagi drugih pomembnih podatkov, s katerimi se določa cena nepremičnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na

trgu.

(3) Vsebina načrtov iz prejšnjega odstavka se natančneje določi v splošnih pogojih poslovanja.

(4) Letni poslovni načrt, letni finančni načrt in letno poročilo pošlje uprava po prejemu soglasju nadzornega sveta v sprejetje ustanovitelju.

(5) Letni poslovni načrt se predloži v sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije skupaj s predlogom proračuna.

(6) Letno poslovno poročilo se predloži v sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije skupaj z zaključnim računom proračuna.

17. člen

(izjeme od obvezne vključitve v letni poslovni načrt)

(1) Ob spremenjenih prostorskih potrebah uporabnikov, ki jih ni bilo mogoče predvideti ob pripravi letnega poslovnega načrta, ali v nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki zahtevajo hiter odziv, lahko javni sklad s spoštovanjem načela gospodarnosti ravnanja sklepa tudi pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem letnem poslovnem načrtu.

(2) Skupna vrednost poslov iz prvega odstavka tega člena ne sme presegati odstotka skupne vrednosti načrtov iz drugega odstavka 16. člena tega zakona.

(3) Odstotek iz drugega odstavka tega člena se za vsako leto določi v letnem poslovnem načrtu.

(4) O pravnih poslih iz prvega odstavka tega člena mora javni sklad poročati v letnem poročilu. Obrazložitev posamičnega pravnega posla vsebuje navedbo vrste in obsega nepremičnine, ekonomsko utemeljenost ravnanja, metodo ravnanja in navedbo finančnih posledic sklenjenega pravnega posla.

18. člen

(sredstva za uresničevanje namena javnega sklada)

Sredstva za uresničevanje namena javnega sklada se praviloma zagotavljajo:

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

19. člen

(sredstva za delo javnega sklada)

(1) Sredstva za delo javnega sklada se zagotavljajo:

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

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

20. člen

(določitev višine uporabnine)

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

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

21. člen

(razporejanje presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanje presežka odhodkov nad prihodki)

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

22. člen

(vpisovanje spremembe namenskega premoženja v sodni register)

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

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

(3) Razen namenskega premoženja iz prvega odstavka 34. člena tega zakona se namensko premoženje ne ocenjuje. V sodni register se to premoženje vpiše po knjigovodski vrednosti.

23. člen

(zadolževanje javnega sklada v prvem letu poslovanja)

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

V. EVIDENCE JAVNEGA SKLADA

24. člen

(evidenca nepremičnin)

Javni sklad vodi evidenco nepremičnin v lasti javnega sklada, nepremičnin v lasti države ter nepremičnin v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je država, razen nepremičnin v lasti države in v upravljanju Slovenske obveščevalno-varnostne agencije.

25. člen

(vodenje in upravljanje zbirk podatkov)

(1) Za vodenje in upravljanje zbirk podatkov lahko javni sklad pridobiva, uporablja in obdeluje podatke, razen osebnih podatkov, iz naslednjih predpisanih zbirk podatkov, ki jih upravljajo državni organi, javni zavodi in drugi pooblaščen organi:

- registra prostorskih enot,
- zemljiškega katastra,
- katastra stavb,
- zemljiške knjige,
- poslovnega registra subjektov,
- registra institucij javnega sektorja,
- zbirke podatkov o gozdovih,
- zbirke podatkov s področja regionalne politike,
- zbirke podatkov o kulturni dediščini.

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

(3) Dostop do zbirk podatkov, ki jih vodijo državni organi in do katerih lahko javni sklad dostopa skladno s tem členom, je brezplačen.

26. člen

(evidenca sklenjenih pravnih poslov)

(1) Za potrebe preglednega in učinkovitega poslovanja ter ravnanja z nepremičnim premoženjem javni sklad vodi evidenco sklenjenih pravnih poslov.

(2) Evidenca sklenjenih pravnih poslov vsebuje naslednje podatke:

- številko pogodbe in datum sklenitve,
- vrsta pravnega posla (nakup, najem, služnost, sporazum o uporabi ...),
- ime in priimek ali naziv pogodbene stranke,
- naslov pogodbene stranke,
- davčno številko ali identifikacijsko številko za DDV pogodbene stranke,
- enotno matično številko ali matično številko pogodbene stranke,
- številko transakcijskega računa ali tekočega računa pogodbene stranke.

(3) Evidenca sklenjenih pravnih poslov je organizirana glede na vrsto sklenjenih pravnih poslov.

(4) Podatki se v evidenci hranijo še najmanj eno leto po izteku pogodbenega razmerja, vendar ne več kakor pet let. Spisovno gradivo, ki je bilo podlaga za vpis v evidenco, se hrani skladno s predpisi, ki urejajo vodenje in hrambo dokumentarnega gradiva v organih javne uprave.

27. člen

(evidenca letovanj)

(1) Za potrebe odločanja o upravičenosti do letovanj javni sklad vodi evidenco letovanj.

(2) Evidenca letovanj vsebuje naslednje podatke:

- ime in priimek,
- naziv organa zaposlitve,
- kraj in termin letovanja,
- število doseženih točk na razpisu,
- leto letovanja in
- sezono letovanja.

(3) Podatki iz evidence se hranijo pet let od dne odobritve letovanja.

(4) V postopku odločanja o letovanju lahko javni sklad podatke o zaposlitvi (na primer naziv

organa, delovno dobo prosilca), ki lahko vplivajo na upravičenost do letovanja, brezplačno preveri pri upravljavcu centralne kadrovske evidence.

28. člen
(evidenca najemnih pogodb za službena stanovanja)

(1) Za potrebe odločanja o upravičenosti do dodelitve in prednostnem vrstnem redu prosilcev za dodelitev službenih stanovanj javni sklad vodi evidenco najemnih pogodb za službena stanovanja.

(2) Evidenca najemnih pogodb za službena stanovanja vsebuje naslednje podatke:

- številko pogodbe in datum sklenitve,
- čas trajanja pogodbe,
- ime in priimek najemnika,
- datum rojstva,
- stalno prebivališče,
- naziv organa, kjer je zaposlen,
- število let delovne dobe in
- število članov skupnega gospodinjstva.

(3) Podatki iz evidence se hranijo pet let od dne izteka najemne pogodbe.

VI. OSTALI DOLOČBI

29. člen
(nadzor)

Nadzor nad poslovanjem javnega sklada opravljata minister oziroma ministrica (v nadaljnjem besedilu: minister), pristojen za upravo in minister, pristojen za finance, in sicer vsak skladno s svojimi delovnimi področji.

30. člen
(zastopanje javnega sklada v sodnih in upravnih postopkih in oprostitev plačila taks)

(1) Državno pravobranilstvo na podlagi usmeritvenih navodil javnega sklada zastopa javni sklad pred sodišči.

(2) Državno pravobranilstvo na podlagi usmeritvenih navodil javnega sklada in pooblastila zastopa javni sklad pred upravnimi organi.

(3) V upravnih in sodnih postopkih je javni sklad oproščen plačila taks.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen
(akt o ustanovitvi javnega sklada)

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

32. člen
(vršilec dolžnosti predsednika uprave)

- (1) Hkrati s sprejemom akta o ustanovitvi, vlada brez javnega natečaja imenuje vršilca dolžnosti predsednika uprave oziroma vršilko dolžnosti predsednika uprave (v nadaljnjem besedilu: vršilec dolžnosti predsednika uprave) in z njim sklene delovno razmerje.
- (2) Vršilec dolžnosti predsednika uprave izvede vse postopke za ustanovitev in pričetek delovanja javnega sklada.
- (3) Vršilec dolžnosti predsednika uprave opravlja naloge iz drugega odstavka tega člena do imenovanja članov uprave, vendar največ eno leto.

33. člen
(sredstva za ustanovitev in pričetek delovanja)

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

34. člen
(prenos premoženja)

- (1) Vlada prenese za potrebe ustanovitve in vpisa v sodni register v last javnega sklada namensko premoženje v vrednosti najmanj 30.000.000 evrov.
- (2) Po pričetku delovanja javnega sklada se v njegovo last kot namensko premoženje prenese nepremično premoženje, ki je na dan ustanovitve javnega sklada kot last Republike Slovenije oziroma njenih pravnih prednikov vpisano v zemljiško knjigo, razen:
- nepremičnin, ki so skladno z veljavnimi predpisi posebnega pomena za obrambo države,
 - nepremičnin, ki so skladno z veljavnimi predpisi posebnega pomena za zaščito in reševanje države,
 - nepremičnin, katerih upravljavec je določen s posebnim zakonom,
 - nepremičnin, ki imajo na podlagi posebnih predpisov status javnega dobra, gospodarske javne infrastrukture, javne kulturne infrastrukture in nepremičnin, ki se uporabljajo za kulturne namene,
 - nepremičnin, ki imajo status infrastrukture po drugih predpisih in nepremičnin, ki so nujne za opravljanje javnih nalog, povezanih s to infrastrukturo,
 - nepremičnin, ki jih za opravljanje posebnih nalog potrebujejo Slovenska obveščevalno-varnostna agencija, ministrstvo, pristojno za notranje zadeve, ter ministrstvo, pristojno za obrambo,
 - nepremičnin, ki jih za opravljanje javnih nalog potrebujejo javni zavodi, ki so posredni proračunski uporabniki, in drugi posredni proračunski uporabniki,
 - nepremičnin, ki jih za opravljanje svojih nalog potrebujejo nevladni neposredni proračunski uporabniki,
 - nepremičnin, glede katerih po določbah zakona o denacionalizaciji obstaja dolžnost vrnitve.
- (3) Posamezne nepremičnine se prenašajo s sklepi vlade, v katerih so posamično določene nepremičnine označene s pripadajočimi identifikacijskimi znaki in vrsto vpisa, ki se bo izvedel v zemljiški knjigi.
- (4) Obseg nepremičnin iz drugega odstavka tega člena se določi z uporabo Centralne evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije.
- (5) Po pričetku delovanja javnega sklada se skladno z merili iz drugega odstavka tega člena prenesejo v upravljanje javnega sklada tudi zemljiškoknjižno neurejene nepremičnine.

Navedene nepremičnine zemljiškoknjižno uredi javni sklad.

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

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

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

35. člen

(pravila ravnanja s prenesenim premoženjem)

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

36. člen

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

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

37. člen

(prevzem zaposlenih)

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

(2) S prenosom dela nepremičnega premoženja družbe D. S. U., družbe za svetovanje in upravljanje, d. o. o., prevzame javni sklad tudi ustrezen delež zaposlenih skladno s splošnimi predpisi, ki urejajo delovna razmerja.

(3) S prevzemom zaposlenih se na javni sklad prenesejo tudi vsa materialna sredstva, ki jih zaposleni potrebujejo za opravljanje svojih nalog.

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

(5) Do ustrezne spremembe pravilnikov ali drugih aktov Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za notranje zadeve in Ministrstva za obrambo zaposleni s

prevzemom na javni sklad obdržijo vse pravice, povezane s službenimi stanovanji.

38. člen (prenos arhivov)

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

39. člen (financiranje v prehodnem obdobju)

(1) Finančna sredstva za delovanje javnega sklada v letih 2011 in 2012 se zagotovijo v obsegu sredstev, ki so bila organom, katerih premoženje je bilo preneseno na javni sklad, za te namene zagotovljena v proračunu za leti 2011 in 2012. Način zagotavljanja sredstev za financiranje delovanja javnega sklada se za 2011 in 2012 določi v zakonu, ki ureja izvrševanje proračuna.

(2) V prehodnem obdobju petih let se stroški za plače in druge prejemke iz delovnega razmerja zagotavljajo v proračunu.

(3) Osnovo za izračun uporabnine za leto 2013 predstavlja povprečje porabljenih proračunskih sredstev, ki so jih dotedanji upravljavci porabili za namen ravnanja z nepremičnim premoženjem v obdobju od leta 2008 do leta 2012.

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

(1) Javni sklad je univerzalni pravni naslednik države glede nepremičnega premoženja, ki je bilo preneseno nanj in kot tak vstopi v vsa pravna razmerja, ki so povezana s tem premoženjem.

(2) Javni sklad vstopi tudi v najemna razmerja, s katerimi so posamezni uporabniki najeli premoženje tretjih. V tem primeru uporabniki javnemu skladu plačujejo pogodbeno določeno najemnino.

(3) Za obveznosti, ki so nastale do ustanovitve javnega sklada in ki se nanašajo na preneseno premoženje ter na najeto premoženje, odgovarja javni sklad.

(4) Za izpolnitev obveznosti iz prejšnjega odstavka solidarno odgovarja država.

41. člen (informacijska podpora)

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

42. člen (uporaba veljavnih meril in kriterijev)

Do sprejema prostorskih standardov in meril ter kriterijev iz desete alineje prvega odstavka 10. člena tega zakona, se smiselno uporabljajo veljavni standardi in merila ter kriteriji za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, ki jih je sprejela vlada.

43. člen

(upravljanje namenskega premoženja do pričetka delovanja javnega sklada)

Do pričetka delovanja javnega sklada opravlja upravljavske naloge v zvezi z namenskim premoženjem iz prvega odstavka 34. člena tega zakona dosednji upravljavec.

44. člen

(prva priprava letnega poslovnega načrta)

(1) Osnovo za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki preide v last javnega sklada, za leto 2011 predstavljajo akti pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem države, sprejeti na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007).

(2) Letni poslovni načrt iz 16. člena tega zakona se prvič pripravi ob pripravi proračuna za leto 2012.

(3) Skupna vrednost pravnih poslov iz prvega odstavka 17. člena tega zakona za leto 2011 znaša 20 % skupne vrednosti aktov pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem države iz prvega odstavka tega člena.

45. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od začetka delovanja javnega sklada.

OBRAZLOŽITEV:

K 1. členu:

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

Vsebinska podlaga za sprejetje zakona je Strategija ravnanja z nepremičnim premoženjem št. 478-19/2009/42 z dne 3. 6. 2009 ter Konceptualni okvir ustanovitve javnega sklada Republike Slovenije za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) dne 25. 3. 2010.

K 2. členu:

Člen vsebuje opredelitev temeljnih pojmov s področja ravnanja z nepremičnim premoženjem javnega sklada. Opredelitev pojmov je smiselno povzeta po Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007; v nadaljnjem besedilu: ZSPDPO) ter prilagojena posebnostim delovanja in poslovanja javnega sklada. Tako se razlikuje opredelitev pojma »razpolaganje«, saj opredelitev pojma »razpolaganje« v tem zakonu ne vsebuje možnosti neodplačnega razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada.

Poleg pojmov, ki so povzeti po ZSDPO, pa zakon vsebuje tudi nekaj novih pojmov, ki so povezani z delovanjem javnega sklada. Tako zakon opredeljuje pojem »upravljalvske naloge«, ki ustreza opredelitvi upravljanja po Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl. US, 18/2007 Skl. US, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl. US, Up-933/08-18), ter pojme »uporaba«, »uporabnina« in »uporabniki«. Pojmi »uporaba«, »uporabnina« in »uporabniki« so novost v dosedanjem sistemu zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delo državnih organov, ter sledijo novemu konceptu, ki se uvaža s tem zakonom. Definicije pod točko 6, 7 in 8 tega člena opredeljujejo tako institut uporabe kakor tudi krog subjektov, ki lahko na podlagi tega instituta posedujejo nepremičnine, ne nazadnje pa tudi nadomestilo v obliki uporabnine.

K 3. členu:

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

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

K 4. členu:

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

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

Poleg tega lahko javni sklad na podlagi pravnega posla, ki ga sklene z upravljavcem državnega premoženja ali drugo osebo javnega prava (primer so javna podjetja), tudi zanje zagotavlja prostorske potrebe ali druge potrebne nepremičnine. Tako zakon dopušča možnost, da javni sklad na podlagi pogodbenega razmerja zagotavlja potrebne nepremičnine upravljavcem državnega premoženja, za katere ta dolžnost ne obstaja že po tem zakonu. Vsebinsko pojma »upravljavec državnega premoženja« določa 6. točka 3. člena ZSPDPO. Upoštevajoč dejstvo, da bodo na javni sklad preneseni vsi poslovni prostori, potrebni za delovanje uporabnikov, so pod besedno zvezo »upravljavci premoženja« mišljeni tisti državni organi, ki niso zajeti s pojmom »uporabnik«, in sicer Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic ali drug državni organ. Pravno podlago za tovrstno ravnanje upravljavcev državnega premoženja določa nov zakon, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države.

K 5. členu:

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

Vodilo delovanja javnega sklada je skrb za povečanje vrednosti na javni sklad prenesenega nepremičnega premoženja in vsaj ohranjanje njegove vrednosti. Slednje bo lahko zagotavljal tudi s svojim položajem na nepremičninskem trgu, saj bo glede na obseg nepremičnega premoženja v njegovi lasti lahko na nekaterih segmentih nepremičninskega trga korenito posegal vanj ter posledično tudi narekoval svoje pogoje. S tem pa bo dosegal višje cene pri razpolaganju z nepremičninami oziroma imel močna pogajalska izhodišča pri pridobivanju premoženja. Njegovo celotno delovanje pa vodi poslovna politika javnega sklada, katere vsebino določajo akti poslovanja, kot so letni poslovni načrt, letni finančni na

črt in letno poročilo.

K 6. členu:

Vodilo delovanja javnega sklada so temeljna načela, opredeljena v tem členu. Poslovanje javnega sklada je usmerjeno v doseganje čim večjega presežka prihodkov nad odhodki, kar omogoča gospodarno, učinkovito, racionalno in strateško ravnanje z nepremičninami v njegovi lasti. Temu cilju sledi tudi določba o prepovedi neodplačnega razpolaganja in obremenjevanja nepremičnega premoženja. Kljub temu pa bo dopustna brezplačna uporaba nepremičnega premoženja v lasti javnega sklada, saj ga določba tega člena zakona izrecno ne prepoveduje, poleg tega pa 14. člen določa, da se za postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada, kamor spada tudi brezplačna uporaba, uporabljajo določila zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države. V praksi se je namreč tovrstni institut s ciljem zasledovanja javnega interesa že večkrat pokazal za učinkovitega.

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

Pri sprejemanju odločitev, povezanih z zagotavljanjem poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov, ravna javni sklad po standardih in merilih ter kriterijih, ki določajo pogoje za ureditev poslovnih prostorov. Ena izmed nalog javnega sklada je tudi oblikovanje teh standardov in meril ter kriterijev, dokler pa le-ti niso sprejeti, se javni sklad ravna po obstoječih. Spoštovanje tega načela omogoča uresničevanje temeljnega vodila ravnanja javnega sklada, to je gospodarnost ravnanja.

K 7. členu:

Zakon predvideva ureditev odgovornosti za obveznosti javnega sklada skladno z določili ZJS-1. Javni sklad odgovarja za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem, pri čemer pa je izključena odgovornost ustanovitelja za obveznosti javnega sklada. Izjema je določena le v 40. členu prehodnih določb in se nanaša na obveznosti, povezane z na sklad prenesenimi nepremičninami, ki so nastale do ustanovitve javnega sklada. Za tovrstne obveznosti odgovarja solidarno Republika Slovenija.

K 8. členu:

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

Ustanovitelj za potrebe zagotavljanja namena javnega sklada, to je zagotavljanje poslovnih prostorov uporabnikom ter drugih nepremičnin potrebnih za delo uporabnikov, nanj prenaša določen obseg premoženja. Na javni sklad se prenaša vse premoženje, ki je na dan ustanovitve javnega sklada kot last Republike Slovenije oziroma njenih pravnih prednikov vpisano v zemljiško knjigo, razen v drugem odstavku 34. člena taksativno naštetih kategorij premoženja. Vse premoženje, ki je preneseno na javni sklad, predstavlja njegovo namensko premoženje, saj služi za uresničevanje temeljnega namena javnega sklada. Namensko premoženje se prenaša v last javnega sklada po dinamiki, ki je opredeljena v 34. členu tega zakona, in sicer pred ustanovitvijo v vrednosti 30.000.000,00 evrov, po pričetku delovanja pa preostalo.

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

Zakon predvideva možnost, da lahko javni sklad na podlagi pogodbe pridobi v last tudi drugo premoženje, ki se ne vpiše v sodni register in ne vpliva na povečanje kapitala javnega sklada. To premoženje ne bo predstavljalo namenskega premoženja javnega sklada, kar bo javnemu skladu omogočalo prosto upravljanje tega premoženja. Zakon za razliko od ZJS-1 ne opredeljuje namena, zaradi katerega bi javni sklad lahko pridobil tako premoženje, s čimer je dopuščena veliko večja možnost za pridobivanje tovrstnega premoženja. Takšno pogodbo lahko sklene javni sklad bodisi z ustanoviteljem ali drugo pravno ali fizično osebo.

K 9. členu:

Zakon daje pooblastilo javnemu skladu, da z upravljavci državnega premoženja ali drugimi osebami javnega prava sklene pogodbo, s katero mu ti prepustijo izvajanje posameznih nalog upravljanja. S tem v zvezi je treba poudariti, da bo javni sklad za te subjekte opravljal posamezne posle upravljanja v zvezi z nepremičninami v njihovem upravljanju, glede katerih pa niso zavezani ravnati po posebnih predpisih. V obravnavanem primeru gre za klasično civilnopravno razmerje, obseg pooblastil v zvezi z upravljanjem, ki se prenaša na javni sklad, pa je odvisen od pravne subjektivitete druge pogodbene stranke.

K 10. členu:

Člen določa temeljne naloge, ki jih opravlja javni sklad. Treba je poudariti, da naloge niso na štete taksativno, temveč le primeroma, ob čemer so izpostavljene le ključne naloge javnega sklada. Akt o ustanovitvi lahko določi tudi druge naloge v javnem interesu ustanovitelja, razen upravnih nalog, če so povezane z nalogami, navedenimi v zakonu. Navedena rešitev je sprejeta zato, da se bo zagotavljala fleksibilnost javnega sklada v zvezi s potrebami, ki se bodo pokazale pri gospodarjenju z namenskim premoženjem. Če navedena možnost ne bi bila dopuščena, bi to onemogočalo prilagajanje javnega sklada trenutnim potrebam na področju nepremičnin v njegovi lasti.

Ena od temeljnih nalog javnega sklada je skrb za zagotavljanje prostorskih potreb uporabnikov, kar javni sklad izvaja z različnimi postopki pridobivanja, kot so nakup, gradnja ter najemanje s postopnim odkupom, poleg tega pa tudi z najemanjem nepremičnin ter pridobivanjem nepremičnin v brezplačno uporabo. Poleg tega je javni sklad dolžan gospodariti z nepremičninami v njegovi lasti, kar zajema tako upravljanje različnih upravljavskih nalog (oddajanje v najem, obremenjevanje s služnostnimi pravicami in stavbno pravico) kakor tudi odplačno razpolaganje z odvečnimi nepremičninami. Vseh navedenih nalog ni mogoče izvajati brez urejene evidence nepremičnin ter ne nazadnje tudi pravno in dejansko urejenih nepremičnin, skrb za doseganje tega pa je tudi ena od prednostnih nalog javnega sklada. Prav na področju evidenc nepremičnin želi javni sklad zagotoviti popolno in usklajeno evidenco nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin v lasti Republike Slovenije ter nepremičnin v lasti drugih oseb, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija. Javni sklad vodi za lažje poslovanje in delovanje tudi evidenco nepremičnin, ki jih ima v upravljanju. V okviru skrbi za nepremičnine v njegovi lasti ali upravljanju opravlja tudi upravljavske naloge, ki zajemajo vzdrževanje, obratovanje in ohranjanje bistvenih lastnosti nepremičnega premoženja.

V zvezi z zagotavljanjem prostorskih potreb uporabnikov je pomembna tudi vloga javnega sklada pri oblikovanju predlogov novih prostorskih rešitev, t. i. *property development*), ki se nanaša predvsem na investicije javnega sklada. V zvezi s to nalogo se javni sklad vključuje v postopke priprave prostorskih aktov na lokalni in državni ravni. Za zagotavljanje racionalne uporabe nepremičnin v njegovi lasti, obenem pa tudi optimalnih delovnih pogojev zaposlenih v državni upravi, javni sklad skrbi za pripravo predlogov prostorskih standardov za potrebe različnih uporabnikov in predlogov meril ter kriterijev za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin. Zaradi strateškega pomena prej navedenih prostorskih standardov in kriterijev ter meril, bo navedene akte na predlog nadzornega sveta javnega sklada sprejela vlada. Strateško pomembnost navedenih aktov utemeljujemo s tem, da navedeni akti pomembno vplivajo na poslovanje javnega sklada in na njegovo poslovno politiko.

Poleg nalog, ki so vezane na namen ustanovitve javnega sklada, lahko javni sklad tudi opravlja različne dejavnosti, povezane z nepremičnim premoženjem za druge osebe javnega prava. Navedeno pomeni, da javni sklad lahko zanje opravlja različne strokovne, storitvene in druge naloge. V tem delu je prepoznati dodano vrednost javnega sklada, saj bo ta s svojo dejavnostjo omogočal boljšo izkoriščenost nepremičnin, predvsem pa kadrovskih virov, in s tem pridobil dodatna sredstva. Naloge in storitve, ki jih lahko javni sklad opravlja, so v zakonu navedene. Ves dobiček, ki ga javni sklad pridobi od tovrstne dejavnosti, lahko porabi za razširitev svoje lastne dejavnosti. To utemeljujemo s tem, da gre v tem primeru za prihodke iz t. i. lastne dejavnosti, ki ni vezana na namensko premoženje.

K 11. členu:

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

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

K 12. členu:

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

Sestava nadzornega sveta je določena v tretjem odstavku tega člena, pri čemer je treba poudariti, da predlagana sestava nadzornega sveta odstopa od določb ZJS-1, ki kot obveznega člana javnega sklada, ki ga je ustanovila Republika Slovenija, določa funkcionarja/funkcionarko ali javnega uslužbenca/javno uslužbenko ministrstva, pristojnega za finance. Navedeno izjemo utemeljujemo s tem, da je zaradi specifičnega namena delovanja javnega sklada in vrste ter obsega premoženja, s katerim bo ta gospodaril, veliko primerneje, da je nadzorni svet sestavljen izključno iz zunanjih strokovnjakov, ki morajo izpolnjevati pogoje za člane nadzornih svetov v javnih gospodarskih zavodih ter podjetjih, v

katerih ima država (so)lastniški delež. S tem se želi doseči, da je nadzorni svet sestavljen iz strokovnjakov z delovnega področja javnega sklada, ki bodo lahko s svojo strokovnostjo in usposobljenostjo pripomogli k boljšim poslovnim rezultatom javnega sklada. Ob tem pa velja poudariti, da se vladi kot ustanoviteljici v ničemer ne zmanjšuje njen pomen pri oblikovanju politike javnega sklada, saj zakon predvideva, da ji nadzorni svet vse pomembnejše akte predloži v potrditev. Med te akte sodijo tudi splošni pogoji poslovanja javnega sklada, ki jih sprejme nadzorni svet in nato potrdi vlada.

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

K 13. členu:

Upravo kot kolegijski organ vodenja sestavljajo trije člani, ki so pristojni za organiziranje in vodenje dela javnega sklada. Število članov je bilo določeno z upoštevanjem celovitosti delovnih področij javnega sklada, tako da omogoča pokrivanje temeljnih področij delovanja javnega sklada.

Postopek imenovanja članov uprave ne odstopa od postopka, ki ga ZJS-1 določa za imenovanje direktorja javnega sklada. Zakon zato določa, da nadzorni svet oblikuje predlog za imenovanje članov uprave na podlagi javnega natečaja skladno s pogoji in merili, določenimi z zakonom, ki ureja javne sklade, ter aktom o ustanovitvi. Predsednika in člane uprave pa nato imenuje ustanovitelj.

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

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

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

K 14. členu:

Člen določa predpise, ki veljajo za javni sklad. Pri tem zakon določa, da se za postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem javnega sklada (sem spada pridobivanje, razpolaganje in tudi upravljanje) uporabljajo predpisi, ki urejajo postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem države. Tako se za ravnanje z nepremičnim premoženjem javnega sklada uporabljajo metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe, kot jih opredeljuje ZSPDPO in na njegovi podlagi sprejeta Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009 – Odl. US, 100/2009, 49/2010). S tem so predpisani tudi temeljni postopki in okviri ravnanja javnega sklada, s čimer je že med sprejemanjem zakona zagotovljena preglednost in jasnost postopkov, na podlagi katerih bo javni sklad ravnal s svojim nepremičnim premoženjem.

Drugi odstavek tega člena pa skladno z določbo petega odstavka 10. člena Zakona o sodnih taksah (Uradni list RS, št. 37/2008) določa, da je javni sklad oproščen plačila sodnih taks za vse vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo. Navedena določba je utemeljena z dejstvom, da se bo za potrebe ustanovitve in nato s pričetkom delovanja in tudi pozneje

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

Iz istega razloga se predlaga tudi oprostitev plačila davka na promet nepremičnin pri vseh prenosih lastninske pravice, ki bodo opravljeni med Republiko Slovenijo in javnim skladom.

K 15. členu:

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

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

Zakon določa bistvene sestavine sporazuma o uporabi. Te so vsebinsko enake kot pri najemnem razmerju, novost predstavlja le sledeča določba. Kot ena izmed bistvenih sestavin sporazuma o uporabi je opredeljeno določilo, da je uporabnik dolžan javni sklad sprotno in pravočasno obveščati o povečanju in zmanjšanju prostorskih potreb ter da je dolžan na poziv javnega sklada skleniti spremembo sporazuma o uporabi, s katero se dogovori za vračilo nepotrebnih nepremičnin ali njenega dela. Tako se uresničuje gospodarno in na črtno ravnanje z nepremičninami. Le če bo javni sklad tekoče in tudi pravočasno prejemal podatke uporabnikov o potrebnih in odvečnih nepremičninah, bo omogočeno načrtovanje dela in potreb javnega sklada. Z določilom o obveznosti sporočanja odvečnih prostorskih potreb se želi preprečiti sistem kopičenja nepremičnin na zalogo v primerih, ko organ nepremičnine ali dela nepremičnine ne potrebuje za svoje delovanje. Za utrditev navedenega določila je zakon kot sankcijo v primeru kršitve predpisal, da javni sklad uporabniku za čas, ko nepremičnine ali dela nepremičnine ni potreboval za svoje delovanje, zaračuna uporabnino v višini tržne najemnine. Tržna najemnina za konkretno nepremičnino se določi na podlagi cenitvenega poročila. V primeru spora med uporabnikom in javnim skladom glede obsega prostorskih potreb uporabnika odloča vlada.

K 16. členu:

Navedeni člen našteva temeljne akte poslovanja javnega sklada, ki jih predstavljajo letni poslovni in letni finančni načrt ter letno poročilo. Vsebina vseh navedenih aktov skupaj

predstavlja poslovno politiko javnega sklada.

Letni poslovni načrt določa predvidene postopke ravnanja javnega sklada za obdobje enega leta ter tako predstavlja vsebinski okvir letnega poslovanja javnega sklada. Zakon predvideva, da je letni poslovni načrt sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, načrta najemov nepremičnega premoženja (ta vključuje pravne posle oddaje v najem in pravne posle, na podlagi katerih javni sklad najema nepremičnine) ter načrta nepremičnin, danih v uporabo. Tako so jasno prikazani vsi viri prihodkov in odhodkov, ki jih je mogoče pričakovati v poslovnem letu z naslova temeljne dejavnosti javnega sklada, opredeljene v 4. členu tega zakona. Poleg tega zakon določa tudi obvezno vsebino navedenih načrtov in določa, da morajo poleg natančne opredelitve nepremičnine vsebovati še ekonomsko utemeljenost ravnanja, orientacijsko vrednost in metodo ravnanja. Zaradi preglednosti poslovanja je pomembno, da je posamezen predvideni pravni posel utemeljen tudi z vidika ekonomske utemeljenosti, ne nazadnje pa je popolno, sistematično in na realnih vrednostih temelječe finančno načrtovanje ključnega pomena za uspešno poslovanje javnega sklada. Iz tega razloga se določa obsežnejša vsebina letnih načrtov.

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

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

Zakon nadalje določa, da se letni poslovni načrt predloži v sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije skupaj s predlogom proračuna, letno poslovno poročilo pa skupaj z zaključnim računom proračuna. Tako je dana možnost vplivanja na finančno poslovanje javnega sklada tudi Državnemu zboru Republike Slovenije v postopku sprejemanja proračuna in seznanitev z delom javnega sklada v preteklem proračunskem letu ob sprejemanju zaključnega računa proračuna.

K 17. členu:

Predlagani člen ureja primere, ko je javnemu skladu dano pooblastilo, da izvede posamezne postopke ravnanja tudi med letom ne glede na načrtovane postopke ravnanja iz letnega poslovnega načrta. Z uveljavitvijo predlagane ureditve je dana možnost prožnejšega izvajanja postopkov ravnanja zaradi zagotavljanja načela gospodarnosti ravnanja.

Ena od možnosti, ko lahko javni sklad tudi med letom sklepa druge pravne posle poleg načrtovanih, nastane takrat, ko se med letom izkažejo prostorske potrebe uporabnikov, ki jih ni bilo mogoče predvideti ob pripravi letnega poslovnega načrta (npr. reorganizacija). Javnemu skladu je treba dopustiti možnost hitrega odzivanja na tovrstne potrebe, saj bo le tako lahko zagotavljal uresničevanje svojega temeljnega namena. Poleg tega obstaja tudi možnost, da javni sklad sklene pravni posel pridobivanja določene nepremičnine, ki sicer ne zadovoljuje potreb uporabnikov po dodatnih prostorih, je pa taka pridobitev gospodarna bodisi zaradi pridobitve lastništva nad celotno nepremičnino bodisi zaradi možnosti zaokrožitve delovanja posameznega uporabnika na eni lokaciji. Uporabniki lahko namreč delujejo

na več lokacijah, njihova združitev na enem mestu pa prinese dodatne pozitivne finančne posledice. Vodilo javnega sklada pri sklepanju takih pravnih poslov je načelo gospodarnosti ravnanja v najširšem smislu. Pod tem pojmom je torej mišljena poslovno ugodna ponudba oziroma povpraševanje na finančnem trgu in tudi pojav kupca za tržno nezanimivo nepremičnino ali za nepremičnino, ki se dlje časa ni mogla prodati. Zaradi nastanka različnih okoliščin na trgu ni mogoče vnaprej načrtovati vseh ravnanj.

Pri sklepanju pravnih poslov, ki niso predvideni v letnem poslovnem načrtu, zakon določa obveznost javnemu skladu, da o tovrstnih pravnih poslih poroča v letnem poročilu. Poročilo mora obsegati navedbo vseh sklenjenih pravnih poslov, vsak pravni posel pa mora biti obrazložen glede vrste in obsega nepremičnine, ekonomske utemeljenosti ravnanja in metode ravnanja ter tudi glede finančnih posledic ravnanja.

K 18. členu:

Zakon razločuje med dvema viroma sredstev – med sredstvi, potrebnimi za uresničevanje namena javnega sklada in med sredstvi za delo javnega sklada.

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

Zakon predvideva, da se bodo sredstva, pridobljena iz oddajanja nepremičnega premoženja, v polnem obsegu zagotavljala šele po koncu prehodnega obdobja, torej po letu 2012. Po tem letu bo eden od glavnih prihodkov javnega sklada uporabnina, ki jo bodo za uporabo poslovnih prostorov v lasti javnega sklada plačevali uporabniki. Poleg tega vira sredstev predstavljajo pomemben delež prihodkov tudi prihodki iz upravljanja nepremičnin, to so najemnine iz sklenjenih najemnih razmerij in nadomestila za ustanovljene stavbne in služnostne pravice ter prihodki iz prodaje premoženja javnega sklada. Poleg prihodkov, ki jih javni sklad pridobiva iz svojega premoženja, zakon predvideva tudi možnost kandidiranja na razpisih za evropska sredstva. Druge možne vire financiranja javnega sklada se določi v aktu o ustanovitvi.

K 19. členu:

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

Kot viri za pridobivanje sredstev za delo javnega sklada so določeni prihodki iz naslova uporabnine, evropska sredstva ter prihodki od storitev, ki jih javni sklad opravlja na trgu za druge osebe (posredniški posli, posli upravljanja ter drugi pravni posli skladno s tem zakonom in aktom o ustanovitvi).

K 20. členu:

Institut uporabnine je novost, ki jo je prinesel ta zakon. Institut uporabnine je vezan na sporazum o uporabi, torej na pravno razmerje med javnim skladom in uporabnikom, za katerega javni sklad zagotavlja potrebne nepremičnine. Uporabnina ni tržno določeno nadomestilo za uporabo nepremičnine v lasti javnega sklada, temveč nadomestilo za uporabo, ki javnemu skladu zagotavlja sredstva za delo (predvsem plače zaposlenim) in tudi sredstva za investicijsko in tekoče vzdrževanje nepremičnin.

Višina uporabnine se določa enkrat letno v okviru poslovnega načrta javnega sklada, in sicer na podlagi letnega poročila. Merilo za določitev višine uporabnine je uporabnina, določena v preteklem letu, in vsi stroški ravnanja z nepremičnim premoženjem v preteklem letu, kamor je treba vključiti tudi stroške dela javnega sklada. Na strošek ravnanja z nepremičnim premoženjem se namreč ne veže le strošek investicijskega in tekočega vzdrževanja nepremičnine, temveč vsi stroški, ki so potrebni za gospodarjenje z nepremičninami, kamor spadajo tudi stroški, povezani z zaposlenimi na javnem skladu, ki opravljajo strokovno-tehnične naloge v zvezi z nepremičninami, ter drugi spremljajoči stroški (npr. stroški cenitev pri razpolaganju ali obremenjevanju nepremičnin).

Vpliv na določitev višine uporabnine bo imela tudi vlada, saj se letni poslovni načrt po odobritvi nadzornega sveta pošlje v sprejetje vladi. Prav tako bo v postopek določanja uporabnine vključen tudi državni zbor, saj je letni poslovni načrt priloga proračuna. Sredstva uporabnine si zagotavljajo uporabniki sami v svojih finančnih načrtih.

Določitev uporabnine v poslovnem načrtu je utemeljena na dejstvu, da se uporabnina določi v višini, ki omogoča izvajanje začrtanih nalog javnega sklada v letnem poslovnem načrtu. Povezanost poslovnega načrta, v katerem se načrtujejo konkretne naloge javnega sklada v prihajajočem poslovnem letu, s predvidenimi prihodki, med katere seveda spada tudi uporabnina, je nujna za uspešno poslovanje javnega sklada.

K 21. členu:

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

K 22. členu:

Zakon drugače ureja vpisovanje sprememb namenskega premoženja v sodni register, kakor je to urejeno v ZJS-1. Zakon, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države predvideva, da bo vlada dvakrat letno na podlagi sklepa prenašala na javni sklad tisto nepremično premoženje, ki dosedanjim upravljavcem ne bo več potrebno oziroma tisto premoženje, ki zaradi spremembe statusa ne bo več zapadlo pod izjeme iz drugega odstavka 34. člena tega zakona. Poleg tega se bodo s postopnim zemljiškoknjižnim urejanjem zemljiškoknjižno neurejenih nepremičnin v last javnega sklada prenesle tudi te, kar bo posledično prav tako vplivalo na višino namenskega premoženja. Da bi se izognili večkratnemu opravljanju istega dela, je določeno, da se povečanje namenskega premoženja vpisuje, ko doseže 10 % vrednosti v register vpisanega namenskega premoženja.

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

Določba tretjega odstavka pa prav tako predstavlja odstopanje od določbe četrtega odstavka 7. člena ZJS-1. Ta namreč določa, da mora vrednost stvarnega vložka oceniti pooblaščen revizor, če predmet namenskega premoženja ni zagotovljen v denarju. Upoštevajoč obseg nepremičnin, ki bodo prešle na javni sklad, njihovo raznolikost, različno velikost, strukturo, vrednost ter prostorsko razpršenost, bi predstavljalo ocenjevanje vsega premoženja precejšnjo težavo glede stroškov in same izvedbe. Zato se predlaga vpis preostalega premoženja, ki ne bo zajeto v začetnih 30.000.000,00 evrov namenskega premoženja, v sodni register po knjigovodski vrednosti. Tako bi se bistveno hitreje in tudi ceneje ugotovila vrednost namenskega premoženja javnega sklada.

K 23. členu:

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

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

K 24. členu:

Javnemu skladu je dana pristojnost vodenja evidence nepremičnin v njegovi lasti, nepremičnin v lasti Republike Slovenije in nepremičnin v lasti drugih oseb, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija. Izjema je določena le za nepremičnine v upravljanju Slovenske obveščevalno-varnostne agencije, ki je utemeljena na specifični naravi in namenu teh nepremičnin.

Javni sklad vzpostavi svojo evidenco nepremičnin, ki bo na začetku temeljila na podatkih Centralne evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: CEN). Temeljni razlog, da javni sklad vodi evidence nepremičnin v lasti Republike Slovenije, je dejstvo, da bo pretežni del teh nepremičnin prešel na javni sklad, zato je smotrno, da se vodi ena in enotna evidenca, znotraj katere bo jasno razvidno tudi različno lastniško stanje.

K 25. členu:

Navedeni člen predstavlja pravno podlago za pridobivanje, uporabljanje in obdelovanje podatkov, razen osebnih podatkov, ki jih javni sklad potrebuje za vodenje in upravljanje zbirk podatkov. Zbirke podatkov, do katerih lahko javni sklad dostopa, so navedene v prvem odstavku tega člena. Zakon tudi določa, da je dostop do teh zbirk podatkov brezplačen.

Ena izmed temeljnih nalog javnega sklada je tudi vodenje evidence nepremičnin, nujen pogoj za uresničevanje te naloge in temeljnih izhodišč delovanja javnega sklada pa je sprotna, kakovostna in elektronsko zbirka podatkov. Le taka evidenca omogoča celosten vpogled v obseg, stanje in namen nepremičnin v lasti ali upravljanju javnega sklada. Za potrebe nastavitve, vodenja in upravljanja take zbirke podatkov pa javni sklad lahko dostopa do vseh predpisanih zbirk podatkov, saj so prav vse navedene zbirke podatkov nujno potrebne za delovanje celovite in podatkovno bogate zbirke podatkov nepremičnin.

K 26. členu:

Za pregledno in učinkovito poslovanje ter ravnanje z nepremičnin premoženjem je nujno potrebna urejena in popolna evidenca sklenjenih pravnih poslov. V njej se zbirajo podatki o vseh pravnih poslih, ki jih sklenuje javni sklad, in o vseh pravnih poslih, v katera pogodbeni razmerja bo javni sklad vstopil. V evidenci sklenjenih pravnih poslov se vodijo podatki o najemnih pogodbah, kupoprodajnih pogodbah, pogodbah o ustanovitvi stvarnih služnosti in drugi obligacijskopравни ter stvarnopravni posli, med drugim tudi sporazumi o uporabi. Navedeni člen zakona predstavlja pravno podlago za zbiranje osebnih podatkov v zvezi s pogodbenimi strankami javnega sklada.

Poleg podatkov, ki se zbirajo v teh evidencah, je določen tudi čas njihove hrambe, in sicer najmanj eno leto po izteku pogodbenega razmerja oziroma največ pet let po izteku pogodbenega razmerja.

K 27. členu:

Ena od dejavnosti javnega sklada je tudi upravljanje počitniških kapacitet, kamor spada tudi dodeljevanje počitniških kapacitet med sezono in izven nje. Med sezono se počitniške kapacitete dodeljujejo na podlagi razpisa, pri večjem številu prijavljenih pa se prijave točkujejo glede na vnaprej določena merila. Zaradi odločanja o upravičenosti do letovanj javni sklad vodi evidenco letovanj, v kateri se zbirajo le tisti osebni podatki, ki so v postopku odločanja o upravičenosti do letovanja nujni.

Zakon dopušča tudi možnost, da lahko javni sklad v postopku odločanja o letovanju brezplačno pri upravljavcu centralne kadrovske evidence preveri podatke o zaposlitvi, ki vplivajo na upravičenost do letovanja.

K 28. členu:

Ena od dejavnosti javnega sklada je tudi upravljanje stanovanjskega sklada, v okviru katerega se na podlagi razpisa dodeljujejo stanovanja. Zaradi odločanja o upravičenosti do dodelitve in prednostnem vrstnem redu prosilcev za dodelitev službenih stanovanj javni sklad vodi evidenco najemnih pogodb za službena stanovanja. Zakon v drugem odstavku našteva osebne podatke, ki se zbirajo za prej navedeni namen, v tretjem odstavku pa določa rok hrambe teh podatkov, in sicer pet let od izteka najemne pogodbe.

K 29. členu:

Nadzor nad poslovanjem javnega sklada izvaja ministrstvo, pristojno za finance in ministrstvo, pristojno za upravo. Pravico izvajanja nadzora nad javnim skladom s strani ministrstva, pristojnega za finance, utemeljujemo na dejstvu, da je javni sklad pravna oseba javnega prava, ki je tudi posredni proračunski uporabnik. Ministrstvo, pristojno za upravo, pa je bilo pobudnik ustanovitve javnega sklada in je nazadnje zagotovilo tudi sredstva potrebna za njegovo ustanovitev in pričetek delovanja.

K 30. členu:

Člen zaradi zagotovitve kar najbolj gospodarnega in racionalnega ravnanja ureja tudi zastopanje javnega sklada v sodnih in upravnih postopkih, ki se nanašajo na nepremičnine v lasti javnega sklada. Upoštevajoč umestitev navedene določbe v splošni del zakona navedena določba velja za vse sodne in upravne postopke, tako za tiste, ki so se glede prenesenega premoženja začeli že pred ustanovitvijo javnega sklada, kakor tudi za sodne in upravne postopke, ki se bodo začeli na novo.

Zakon tudi določa, da je javni sklad oproščen plačila sodnih in upravnih taks.

K 31. členu:

Javni sklad se ustanavlja z aktom o ustanovitvi, ki ga sprejme vlada. Vlada sprejme akt o ustanovitvi po pričetku veljavnosti tega zakona, najpozneje pa v treh mesecih.

K 32. členu:

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

K 33. členu:

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

K 34. členu:

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

Po pričetku delovanja javnega sklada se v njegovo last prenese nepremično premoženje, ki predstavlja namensko premoženje in ki je na dan ustanovitve javnega sklada kot last Republike Slovenije oziroma njenih pravnih prednikov vpisano v zemljiško knjigo, razen taksativno naštetega premoženja. Pravno podlago za izključitev teh nepremičnin predstavlja pravni status nepremičnin, ki bodisi omejuje njihovo rabo, uživanje in ne nazadnje razpolaganje ali predpostavlja poseben varnostni režim. Poleg nepremičnin, ki so glede na njihov status ali rabo posebnega pomena, kot so nepremičnine posebnega pomena za obrambo, varnost in zaščito države, ter nepremičnin, ki jih za opravljanje posebnih nalog potrebuje Slovenska obveščevalno-varnostna agencija, ministrstvo, pristojno za obrambo, in ministrstvo, pristojno za notranje zadeve, so iz prenosa izključene tudi nepremičnine, katerih upravljavec je določen s posebnim zakonom. Med takšne nepremičnine sodijo npr. vodna zemljišča, katerih upravljavec je na podlagi Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/2002 in naslednji) Agencija Republike Slovenije za okolje, ter druge, s takim statusom urejene nepremičnine. Poleg tega so iz prenosa izključene tudi nepremičnine, ki imajo na podlagi posebnih predpisov (npr. Zakona o javnih cestah, Uradni list RS, št. 33/2006), Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/2007 in naslednji), Pomorskega zakonika (Uradni list RS, št. 120/06), Zakona o letalstvu (Uradni list RS, št. 113/2006 in naslednji) status javnega dobra, gospodarske javne infrastrukture in kulturne javne infrastrukture ter nepremičnine, ki se uporabljajo za kulturne namene. Prav tako ne bodo predmet prenosa tiste nepremičnine, ki imajo status infrastrukture po drugih predpisih in nepremičnine, ki so nujne za opravljanje javnih nalog, povezanih s to infrastrukturo. Iz prenosa nepremičnin so izključeni tudi javni zavodi kot posredni proračunski uporabniki in drugi posredni proračunski uporabniki ter nepremičnine, ki jih za opravljanje svojih nalog potrebujejo nevladni neposredni proračunski uporabniki. Iz prakti

čnega vidika pa so iz prenosa izključene tudi nepremičnine, glede katerih po določbah zakona o denacionalizaciji obstaja dolžnost vrnitve. Zgoraj navedeni koncept prenosa nepremičnin v last javnega sklada je bil usklajen z resornimi ministrstvi, ki pokrivajo upravljanje teh nepremičnin. Nepremičnine, ki so izključene iz prenosa, bodo ostale v lasti Republike Slovenije in v upravljanju dosedanjih upravljavcev, dokler ne bo s posameznim upravljavcem sklenjen dogovor o prenosu posamično določene nepremičnine oz. posamično določenega sklopa nepremičnin v last javnega sklada. Zakon, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države določa postopek prenosa takega premoženja.

Upoštevajoč zgoraj povedano opozarjamo, da morajo biti posebej pozorni predvsem tisti upravljavci nepremičnin, ki jim je pravica upravljanja teh nepremičnin podeljena s posebnim zakonom, saj morajo nepremičnine temu primerno urediti, se vpisati kot upravljavci v ustrezne evidence, vse to pa zato, da se te nepremičnine kljub njihovim posebnostim zaradi nedejavnosti upravljavcev ne bi prenesle na javni sklad.

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

Obseg nepremičnin, ki se po pričetku delovanja javnega sklada prenese njemu v last, se določi z uporabo aplikacije CEN. Predmet prenosa so vse tiste nepremičnine, ki so pri posameznemu upravljavcu državnega premoženja vpisane v CEN, upoštevajoč izjeme iz drugega odstavka tega člena.

V upravljanju upravljavcev državnega premoženja so tudi številne zemljiškoknjižno neurejene nepremičnine, ki ne predstavljajo izjeme po drugem odstavku tega člena. Upoštevajoč veliko število teh nepremičnin se po pričetku delovanja javnega sklada tudi te prenesejo v upravljanje javnega sklada, ki mu je kot upravljavcu tovrstnega premoženja podeljeno pooblastilo za njihovo zemljiškoknjižno ureditev. Ko bo zemljiškoknjižno stanje tovrstnih nepremičnin urejeno, bodo predvidoma enako kakor ostale, torej s sklepom vlade, prenesene v last javnega sklada.

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

Prehodne določbe prav tako urejajo način prevzema v last za tisto nepremično premoženje v lasti Republike Slovenije, ki ni bilo preneseno že po drugem odstavku tega člena in ne pomeni izjeme iz drugega odstavka tega člena, in sicer tako, da se dvakrat letno prenaša na javni sklad na podlagi sklepa vlade, kakor ga določa tretji odstavek tega člena. Natančnejši postopek prenosa takega premoženja bo urejen v zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države. Navedena ureditev zajema t. i. »najdeno premoženje«, torej premoženje, za katero se v času prenosa premoženja na javni sklad ni vedelo zaradi slabih in pomanjkljivih evidenc ali iz kakega drugega razloga.

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

predlagatelj.

K 35. členu:

Nepremično premoženje se na javni sklad začne prenašati po pričetku njegovega delovanja, pri čemer bo dobilo status namenskega premoženja šele z njegovim vpisom v sodni register. Zaradi velikega obsega prenesenega nepremičnega premoženja se vse nepremičnine ne bodo mogle hkrati s prenosom vpisati v sodni register, zato je v tem členu podana zaveza javnega sklada, da tudi s tem nepremičnim premoženjem ravna po pravilih, ki veljajo za ravnanje z namenskim premoženjem.

K 36. členu:

V okvir javnega sklada se vključi tudi družba D. S. U., Družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o. Glede na pravno subjektiviteto navedene družbe vlada izvede vsa korporacijska dejanja, določi dinamiko prenosa in obseg dela nepremičnega premoženja, ki je v lasti družbe D. S. U., družbe za svetovanje in upravljanje, d. o. o. To nato skupaj z obveznostmi, povezanimi s tem premoženjem in s finančnim premoženjem, ki je potrebno za pokritje teh obveznosti, preide na javni sklad. Skrajni rok za izvedbo prej navedenih nalog je 18 mesecev po pričetku delovanja javnega sklada. Gre predvsem za normo, ki vlado zavezuje k izvedbi ustreznega postopka za tak prenos.

K 37. členu:

V navedenem členu se ureja prevzem zaposlenih po organih, ki so svoje nepremično premoženje prenesli v last javnega sklada. Prevzem zaposlenih se izvede skladno z določbo četrtega odstavka 153. člena Zakona o javnih uslužbencih.

Na javni sklad bo nepremično premoženje, ki ne spada med izjeme, določene v drugem odstavku 34. člena tega zakona, prešlo po pričetku njegovega delovanja, na ta dan pa bo vezan tudi prevzem vseh zaposlenih, ki so do dneva prenosa premoženja opravljali naloge na področju ravnanja s tem premoženjem. Tako se zagotavlja kadrovska struktura javnega sklada, ki je seznanjena s problematiko, posebnostmi in drugimi lastnostmi prenesenega premoženja. Poleg tega se zagotavljajo kadri, ki so usposobljeni za delo v javnem skladu. Zaradi delovanja javnega sklada so potrebni tudi drugi uslužbenci, usposobljeni za finančno-kadrovske področje in strokovno-tehnične naloge. Za ta namen javni sklad prevzame tudi ustrezen delež javnih uslužbencev, ki so pri posameznem upravljavcu opravljali take naloge.

Enako, kakor je določeno za prevzem zaposlenih pri državnih organih, ki bodo svoje premoženje prenesli v last javnega sklada, se določa tudi prevzem zaposlenih v družbi D. S. U., Družbi za svetovanje in upravljanje, d. o. o., seveda skladno s splošnimi predpisi, ki urejajo delovna razmerja.

Da se zagotovi nemoteno delo se hkrati s prevzemom zaposlenih na javni sklad prenesejo tudi vse premičnine (npr. računalniška oprema, telefoni), ki so kot materialna sredstva potrebna za nemoteno opravljanje nadaljnjega dela.

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

razmerja.

Prav tako se zagotavlja tudi pravica do ohranitve službenega stanovanja, ki je bilo zaposlenemu do prevzema na javni sklad dodeljeno na podlagi pravilnikov in drugih aktov Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za notranje zadeve ali Ministrstva za obrambo. Navedena pravica se veže na čas do sprejetja ustreznih sprememb pravilnikov in drugih aktov navedenih organov. Sprejeta rešitev je utemeljena s tem, da se socialni status zaposlenih zaradi prevzema s strani javnega sklada ne sme spremeniti ali poslabšati.

K 38. členu:

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

K 39. členu:

Sredstva iz uporabnine bo javni sklad začel prejemati šele v letu 2013, zato je treba do takrat urediti financiranje javnega sklada. Urediti je treba način financiranja plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja zaposlenih na javnem skladu ter tudi izvajanje investicijskega in tekočega vzdrževanja.

Zakon je financiranje v prehodnem obdobju uredil tako, da je določil, da se sredstva za financiranje delovanja javnega sklada za leti 2011 in 2012 določijo v zakonu, ki ureja izvrševanje proračuna. To pomeni, da bodo javnemu skladu sredstva za izvajanje investicijskega in tekočega vzdrževanja zagotovljena v proračunih za leti 2011 in 2012 v obsegu namenskih sredstev, ki so si jih zagotovili organi, ki so svoje premoženje prenesli v last javnega sklada. Drugačno določbo pa vsebuje zakon za financiranje plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja, ki se še v obdobju petih let po pričetku delovanja javnega sklada zagotavljajo v proračunu Republike Slovenije.

Ker je, kot že rečeno, prihodek uporabnine predviden šele v letu 2013, trenutno še ni mogoče predvideti zneska, ki bi bil primeren za pokrivanje investicij na nepremičninah, ki bodo prešle v last javnega sklada. Zato je določeno, da bo osnovo za izračun uporabnine za leto 2013 predstavljalo povprečje porabljenih proračunskih sredstev, ki so jih dotedanji upravljalci porabili za namen ravnanja z nepremičnim premoženjem v obdobju 2008–2012. Z določitvijo povprečja proračunskih sredstev v štirih letih se želi doseči realna višina uporabnine, ki bi javnemu skladu omogočala nemoteno delovanje ter mu omogočala izvajanje svoje dejavnosti.

Način določanja uporabnine za nadaljnja leta je opredeljen v 20. členu tega zakona.

K 40. členu:

S trenutkom prenosa nepremičnega premoženja na javni sklad vstopi javni sklad kot univerzalni pravni naslednik v vsa pravna razmerja, povezana s tem premoženjem. Tu so mišljena pogodbeni razmerja ter tudi vsi sodni in upravni postopki. Številni upravljalci državnega premoženja imajo sklenjena najemna razmerja, zato zakon eksplicitno določa, da javni sklad kot najemnik vstopi tudi v že sklenjena najemna razmerja, pri čemer pa v teh primerih uporabniki javnemu skladu plačujejo pogodbeno določeno najemnino. Navedena rešitev je utemeljena na dejstvu, da ima v praksi kar nekaj državnih organov za prostore, ki

jih potrebujejo za opravljanje svoje dejavnosti, sklenjene pogodbe o lizingu. Na podlagi podatkov iz takih pogodb ugotavljamo, da bodo v teh primerih mesečni obroki najemnine presegali določeno uporabnino, s čimer ne bo enakovrednosti obveznosti. Zato bo uporabnik namesto uporabnine, ki predstavlja nadomestilo za uporabo nepremičnega premoženja **v lasti javnega sklada**, javnemu skladu plačeval pogodbeno določeno najemnino.

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

K 41. členu:

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

K 42. členu:

Temeljna zaveza javnega sklada je gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, kar vključuje tudi upoštevanje prostorskih standardov in meril ter kriterijev za prostorske potrebe uporabnikov. Med temeljnimi nalogami javnega sklada je tudi obveznost sprejemanja tovrstnih aktov, vendar je javni sklad v času do njihovega sprejetja zavezan postopati po že veljavnih aktih, ki jih je sprejela vlada.

K 43. členu:

Za potrebe ustanovitve javnega sklada in vpisa v sodni register je ključnega pomena zagotovitev določenega obsega nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje. Namensko premoženja bo sestavljal nabor nepremičnin, ki imajo različne upravljavce. Po opredelitvi tega premoženja kot namenskega premoženja in do pričetka delovanja javnega sklada bo kljub spremembi statusa premoženja in ne nazadnje tudi lastništva treba to premoženje upravljati. Zaradi večje racionalnosti se zato predlaga, da to funkcijo opravljajo dosedANJI upravljavci.

K 44. členu:

S pričetkom delovanja javnega sklada bo ta za postopke pridobivanja in razpolaganja uporabljal načrte pridobivanja in načrte razpolaganja, ki so bili pripravljeni skladno z določbami ZSPDPO. V letu 2011 bo javni sklad ob pripravi proračuna za leto 2012 pripravil prvi letni poslovni načrt.

Tretji odstavek predlaganega člena predstavlja izjemo od obvezne vključitve nepremičnin v letne poslovne načrte.

K 45. členu:

Zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne s pričetkom delovanja javnega sklada.

Na podlagi 30. člena Zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (Uradni list RS, št. _____) in 4. ter 5. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008), je Vlada Republike Slovenije na svoji _____ seji dne _____ sprejela

OSNUTEK

AKTA O USTANOVITVI

JAVNEGA NEPREMIČNINSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (ustanovitev)

S tem aktom o ustanovitvi se na podlagi 30. člena Zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (Uradni list RS, št. _____) ustanavlja Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije.

2. člen (oblika javnega sklada)

Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: sklad) je javni nepremičninski sklad, ustanovljen za nedoločen čas.

3. člen (ustanovitelj)

- (1) Edini ustanovitelj sklada je Republika Slovenija. Ustanoviteljske pravice v imenu Republike Slovenije izvršuje Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada).
- (2) Pristojnosti ustanovitelja določa Zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije, Zakon o javnih skladih in ta akt o ustanovitvi.
- (3) Sklad spada v delovno področje ministrstva, pristojnega za upravo.

4. člen (firma in zaščitni znak)

- (1) Firma sklada je: Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije.
- (2) V mednarodnem poslovanju sklad uporablja angleški prevod firme, ki se glasi:
- (3) Sklad pri svojem poslovanju uporablja zaščitni znak v obliki, kakor jo določi uprava sklada.
- (4) Sklad ima svoje stampiljke in žige, katerih videz, velikost in napisano besedilo določi uprava sklada.

5. člen
(sedež)

- (1) Sedež sklada je v Ljubljani.
- (2) Naslov sklada je _____, Ljubljana.
- (3) Sprememba naslova ne pomeni spremembe akta o ustanovitvi.

II. NAMEN DELOVANJA IN DEJAVNOST SKLADA

6. člen
(namen in naloge)

- (1) Namen delovanja sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je preneseno v last ali upravljanje sklada s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje vlade, vladnih služb, ministrstev in organov v njihovi sestavi, upravnih enot, pravosodnih organov ter posrednih proračunskih uporabnikov, ki jih določi vlada.
- (2) Sklad lahko za tudi za druge organe državne uprave ali druge osebe javnega prava zagotavlja poslovne prostore in druge nepremičnine, potrebne za njihovo delo. Medsebojne pravice in obveznosti se uredijo s pogodbo.
- (3) Sklad izvršuje svoj namen z opravljanjem nalog, ki jih določa Zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije.

7. člen
(dejavnost)

Dejavnosti sklada po standardni klasifikaciji dejavnosti so:

- F/41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- F/41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb,
- L/68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- L/68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin,
- L/68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- L/68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi,
- M/69.103 Druge pravne dejavnosti,
- M/69.200 Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti,
- M/70.220 Drugo podjetniško in poslovno svetovanje,
- M/71.111 Arhitekturno projektiranje,
- M/71.112 Krajinskoarhitekturno, urbanistično in drugo projektiranje,
- M/71.129 Druge inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje,
- M/81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost,
- M/81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice,
- M/82.190 Fotokopiranje, priprava dokumentov in druge posamične pisarniške dejavnosti.

III. SREDSTVA SKLADA

8. člen

(namensko premoženje)

(1) Namensko premoženje sklada je premoženje, ki ga sklad uporablja za doseganje namena iz 6. člena tega akta.

(2) Vrednost namenskega premoženja sklada znaša ob njegovi ustanovitvi _____ evrov.

(3) Namensko premoženje sklada predstavlja tudi vse drugo premoženje, ki bo preneseno v last sklada po pričetku njegovega delovanja.

(4) Namensko premoženje sklada ob ustanovitvi ter vsako povečanje namenskega premoženja, ki presega 10 % vrednosti namenskega premoženja, vpisanega v sodni register, se vpiše v sodni register.

(5) Namensko premoženje iz drugega odstavka tega člena se vpiše v sodni register na podlagi cenitve revizorja, namensko premoženje iz tretjega odstavka tega člena pa se vpiše v sodni register na podlagi knjigovodske vrednosti.

9. člen

(vrsta namenskega premoženja)

Namensko premoženje iz prejšnjega člena so sredstva ustanovitelja kot pravnega prednika v naslednjih oblikah:

- nepremičnine, ki so predmet prenosa,
- terjatve iz poslovanja z nepremičninami.

10. člen

(sredstva za uresničevanje namena sklada)

Sredstva za uresničevanje namena sklada se zagotavljajo:

- s plačilom uporabnine,
- iz prihodkov iz upravljanja nepremičnin,
- iz prihodkov iz razpolaganja z nepremičninami,
- iz prihodkov iz oddajanja nepremičnin v najem,
- v proračunu ustanovitelja in
- iz evropskih sredstev.

11. člen

(sredstva za delo)

(1) Ustanovitelj zagotovi poslovne prostore, opremo in druga sredstva, potrebna za delo sklada.

(2) Vire sredstev za delo sklada in zagotavljanje sredstev za plače in druge prejemke iz naslova delovnega razmerja za obdobje petih let določa Zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije.

IV. ORGANI SKLADA

12. člen

(organi sklada)

Organi sklada so nadzorni svet, uprava in strokovni svet.

13. člen
(nadzorni svet)

- (1) Število članov, merila za imenovanje in mandat članov nadzornega sveta določa Zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije.
- (2) Člane nadzornega sveta imenuje ustanovitelj na predlog _____.
- (3) Pristojnosti nadzornega sveta so:
- sprejema splošne pogoje poslovanja sklada,
 - sprejema tarifni pravilnik za storitve sklada,
 - daje soglasje k letnemu poslovnemu in finančnemu načrtu ter poročilu,
 - daje predloge v zvezi z uporabo presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki sklada,
 - skrbi za zagotavljanje namenskega delovanja sklada,
 - oblikuje predloge za imenovanje članov uprave in predlaga razrešitev članov uprave,
 - ustanovitelju in upravi daje mnenja o posameznih vprašanjih,
 - pregleduje in preverja poslovne knjige in poslovno dokumentacijo,
 - odloča o drugih zadevah, za katere je tako določeno z zakonom, aktom o ustanovitvi in drugimi predpisi.
- (4) Nadzorni svet sprejme poslovnik o svojem delu, v katerem podrobneje določi način dela, sklicevanje sej in druga vprašanja v zvezi z delovanjem nadzornega sveta.
- (5) Sejnine za člane nadzornega sveta se določajo skladno z veljavnimi predpisi, ki urejajo sejnine in povračila stroškov v javnih skladih, javnih agencijah, javnih zavodih in javnih gospodarskih zavodih.

14. člen
(dolžnosti in odgovornosti članov nadzornega sveta ter odškodninska odgovornost)

- (1) Člani nadzornega sveta morajo pri svojem delu ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja in varovati poslovno skrivnost sklada.
- (2) Člani nadzornega sveta ustanovitelju kazensko in materialno odgovarjajo za škodo, ki nastane zaradi neizpolnjevanja njihovih obveznosti ali kršitev njihovih pristojnosti.

15. člen
(sklic in odločanje nadzornega sveta)

- (1) Nadzorni svet se mora sestati najmanj štirikrat v enem poslovnem letu.
- (2) Seje praviloma sklicuje predsednik. Če tako zahtevata najmanj dva člana nadzornega sveta, sejo skliče predsednik uprave.
- (3) Seja nadzornega sveta se lahko skliče tudi na obrazložen predlog vsaj dveh članov strokovnega sveta. V tem primeru sejo nadzornega sveta skliče predsednik uprave.
- (4) Nadzorni svet je sklepčen, če je na seji navzoča večina vseh članov nadzornega sveta. Člani nadzornega sveta ne morejo sodelovati na seji po pooblaščenju ali po pošti. Če se seja nadzornega sveta skliče na zahtevo članov strokovnega sveta, imajo tudi ti pravico na njej prisostvovati.
- (5) Nadzorni svet sprejema odločitve z večino glasov vseh članov. Če je rezultat neodločen, odloči glas predsednika nadzornega sveta.

16. člen
(konstituiranje uprave)

(1) Število članov uprave, imenovanje in mandatno dobo članov uprave določa Zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije.

(2) Nadzorni svet objavi javni natečaj za imenovanje člana uprave najmanj tri mesece pred potekom mandata člana.

(3) Člane uprave na podlagi javnega razpisa in po predhodnem mnenju nadzornega sveta, imenuje in razrešuje ustanovitelj. Na podlagi sklepa o imenovanju s članom uprave javnega sklada sklene pogodbo o zaposlitvi predsednik nadzornega sveta. Pogodbo o zaposlitvi za člane uprave pred podpisom soglasno potrdi nadzorni svet sklada.

(4) Za pravice in obveznosti članov uprave do plače in drugih pravic iz delovnega razmerja se uporabljajo predpisi, ki urejajo sistem javnih uslužbencev in sistem plač funkcionarjev in javnih uslužbencev ter določajo merila za uvrstitev delovnih mest direktorjev v plačne razrede.

(5) Uprava je veljavno ustanovljena, ko so imenovani vsi njeni člani in se sestane na sklepni seji. Člani uprave morajo na svoji prvi seji, ki jo skliče predsednik nadzornega sveta, vodi pa jo najstarejši član uprave, med seboj izvoliti predsednika in člana, ki skupaj s predsednikom zastopa sklad.

(6) Predsednik uprave je izvoljen, če zanj glasuje večina vseh članov nadzornega sveta. Pri volitvah predsednika ima vsak samo en glas. Pri izvolitvi člana, ki skupaj s predsednikom zastopa sklad, ima predsednik uprave odločilen glas.

17. člen (sestava uprave)

Upravo glede na pristojnosti njenih članov sestavljajo:

- direktor za investicije in gradbene zadeve,
- direktor za splošne in pravne zadeve,
- finančni direktor javnega sklada.

18. člen (pogoji za imenovanje članov uprave)

(1) Za člana uprave je lahko imenovana oseba, ki poleg pogojev, določenih v zakonu, ki ureja javne sklade, izpolnjuje še naslednje pogoje:

- ima najmanj univerzitetno izobrazbo pravne, ekonomske, gradbene ali arhitekturne smeri,
- ima najmanj deset let delovnih izkušenj, od tega pet let na vodstvenih delovnih mestih podobne zahtevnosti,
- ima organizacijske sposobnosti,
- aktivno obvlada vsaj en svetovni jezik.

(2) Kandidat za člana uprave mora prijavi na javni natečaj poleg dokazil o izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega odstavka tega člena priložiti tudi program razvoja oziroma vizijo dela sklada za mandatno obdobje, za katero se prijavlja.

19. člen (pristojnosti uprave)

(1) Poleg pristojnosti, ki jih ima direktor po zakonu, ki ureja javne sklade, ima uprava tudi naslednje pristojnosti:

- sprejema in izvaja ukrepe za izvajanje razvojnih usmeritev s temelji poslovne politike javnega sklada,
- na zahtevo nadzornega sveta poroča o posameznih poslih v zvezi z namenskim premo

ženjem in drugimi zadevami, povezanimi s poslovanjem,

- daje predloge in uresničuje sklepe nadzornega sveta,
- s soglasjem nadzornega sveta odloča o zadolževanju javnega sklada skladno s 37. členom zakona, ki ureja javne sklade,
- opravlja druge naloge, določene s predpisi in tem aktom.

(2) Direktor za investicije in gradbene zadeve je pristojen za:

-
-
-

(3) Direktor za splošne in pravne zadeve je pristojen za:

- pripravo besedil splošnih pogojev poslovanja javnega sklada in organizacijski sistem notranje kontrole.

-
-

(4) Finančni direktor je pristojen za:

- sprejemanje ukrepov za ohranjanje rentabilnosti in likvidnosti javnega sklada ter predlaganje sanacijskih ukrepov.

20. člen (način dela uprave)

(1) Uprava sprejema odločitve iz njene pristojnosti z večino glasov vseh članov uprave, pri čemer ima vsak član uprave en glas. Pri enakem številu glasov je odločilen glas predsednika uprave.

(2) Uprava sprejme poslovnik o svojem delu, v katerem opredeli področje dejavnosti med posameznimi člani uprave in način dela uprave.

21. člen (dolžnosti in odgovornosti članov uprave ter odškodninska odgovornost)

(1) Člani uprave so dolžni varovati poslovne skrivnosti sklada.

(2) Člani uprave so odgovorni za zakonitost poslovanja sklada in odgovarjajo skladu za škodo, nastalo zaradi njihovega nevestnega ali protipravnega ravnanja.

(3) Za skrbnost in odgovornost članov uprave ter odškodninsko odgovornost zaradi vpliva tretjih oseb se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja gospodarske družbe.

22. člen (strokovni svet)

(1) Strokovni svet ima sedem članov in ga stalno sestavljajo:

- funkcionar ali javni uslužbenec ministrstva, pristojnega za finance,
- funkcionar ali javni uslužbenec ministrstva, pristojnega za javno upravo,
- funkcionar ali javni uslužbenec ministrstva, pristojnega za notranje zadeve,
- funkcionar ali javni uslužbenec ministrstva, pristojnega za obrambo.

(2) Preostali trije člani strokovnega sveta so predstavniki preostalih ministrstev, ki so svoje premoženje prenesla na sklad, in se menjajo ob zaključku poslovnega leta po seznamu, ki ga določi ustanovitelj.

23. člen (delovanje in pristojnosti strokovnega sveta)

- (1) Strokovni svet se sestaja enkrat na četrtoletje.
- (2) Strokovni svet deluje kot svetovalni organ uprave pri pripravi prednostnih nalog delovanja javnega sklada ter kot povezovalni organ med predstavniki uporabnikov in organi javnega sklada.
- (3) Ob koncu leta predloži poročilo o predlogih in sodelovanju v nadzornem svetu javnega sklada.

V. POSLOVANJE SKLADA

24. člen (odgovornost javnega sklada)

- (1) Sklad odgovarja upnikom za svoje obveznosti, nastale v zvezi z namenom, za katerega je bil ustanovljen, z vsem svojim premoženjem. Ustanovitelj ne odgovarja za obveznosti javnega sklada.
- (2) Za obveznosti, nastale pri opravljanju dejavnosti iz 7. člena tega akta, odgovarja sklad s sredstvi, pridobljenimi za opravljanje te dejavnosti.

25. člen (poslovanje)

- (1) Javni sklad posluje po splošnih pogojih poslovanja, ki jih objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in na svoji spletni strani.
- (2) Splošne pogoje poslovanja sprejema nadzorni svet, k njim pa daje soglasje ustanovitelj.

26. člen (poslovna politika)

- (1) Sklad posluje skladno z letno poslovno politiko, ki jo na predlog uprave in na podlagi mnenja nadzornega sveta sprejme ustanovitelj.
- (2) Poslovno politiko sklada predstavlja vsebina letnega poslovnega načrta, letnega finančnega načrta in letnega poročila.

27. člen (sredstva za uresničevanje namena sklada)

- (1) Sklad uresničuje svoj namen s sredstvi, opredeljenimi v Zakonu o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije, in z naslednjimi sredstvi:

-
-
-

28. člen (upravljanje namenskega premoženja sklada)

Sklad mora namensko premoženje upravljati tako, da ohranja vrednost tega premoženja, ter z njim ravnati in upravljati skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen, in kot dober gospodarstvenik.

29. člen
(finančno poslovanje)

Finančno poslovanje, ravnanje s poslovnimi knjigami in dolžnost priprave letnega poročila se opravlja skladno z veljavnimi predpisi.

30. člen

Sredstva za pridobivanje nepremičnin in njihovo upravljanje ter prihodki iz naslova razpolaganja z nepremičnim stvarnim premoženjem države in njihovo upravljanje se črpajo oziroma stekajo na posebej za ta namen predviden proračunski sklad.

31. člen
(splošni akti)

(1) Splošni akti javnega sklada so:

- akt o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest,
- akti, ki jih določajo predpisi,
- drugi akti, ki jih opredeli uprava.

(2) Pobudo za sprejetje ali spremembo ali dopolnitev splošnega akta lahko dajo zaposleni delavci javnega sklada in organi upravljanja družbe.

32. člen
(poslovna skrivnost)

(1) Poslovno skrivnost so dolžni varovati vsi delavci javnega sklada, zunanji sodelavci in člani organov javnega sklada.

(2) Za poslovno skrivnost štejejo:

- podatki in dokumenti, ki so kot zaupni razglašeni s predpisi ali sklepi ustanovitelja, nadzornega sveta ali uprave,
- podatki in dokumenti, ki jih javni sklad sprejme od drugih organov in organizacij, ki so označeni kot zaupni,
- podatki in dokumenti, za katere je očitno, da bi nastala občutna škoda za javni sklad ali državo, če bi znanje izvedela nepooblaščenca oseba. Vsakdo, ki ve ali bi moral vedeti za tak značaj podatkov, odgovarja za kršitev.

(3) S sklepom iz prve alineje prejšnjega odstavka morajo biti seznanjeni ustanovitelj, člani nadzornega sveta, direktor, delavci in vse osebe, ki so dolžne varovati poslovno skrivnost.

(4) Podatke in dokumente, ki so označeni kot poslovna skrivnost, lahko drugim ob soglasju tistega, ki je podatek označil kot poslovno skrivnost, posreduje samo predsednik uprave s soglasjem drugih dveh članov uprave.

(5) S pisnim sklepom, s katerim je določen podatek ali dokument označen kot poslovna skrivnost, je treba določiti tudi način varovanja poslovne skrivnosti in odgovornost oseb, ki so dolžne varovati poslovno skrivnost.

33. člen
(sodelovanje delavcev pri upravljanju)

Delavci uresničujejo svoje pravice iz Zakona o sodelovanju delavcev pri upravljanju (Uradni

list RS, št. 42/93, 61/00 – odl. US in 56/01) skladno s citiranim zakonom in drugimi veljavnimi predpisi.

ORGANIZACIJA JAVNEGA SKLADA

34. člen

(1) V organizacijski strukturi javnega sklada se za oddajanje stanovanj zaradi zagotavljanja službenih potreb oblikujejo tri organizacijske enote:

- enota za oddajanje stanovanj po pravilih Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije,
- enota za oddajanje stanovanj uslužbencem Policije,
- enota za oddajanje stanovanj predstavnikom Slovenske vojske.

(2) Postopki za oddajanje stanovanj potekajo po posebnih postopkih v sodelovanju z ustreznimi komisijami za dodeljevanje službenih stanovanj, ki skladno s pravili izoblikujejo seznam uslužbencev, katerim se dodelijo službena stanovanja, in ga predložijo ustrezni organizacijski enoti javnega sklada.

PREHODNE IN KONČNE ODLOČBE

35. člen

(vprašanja v zvezi s prenosom premoženja)

36. člen

(spremembe in dopolnitve akta o ustanovitvi)

(1) Spremembe in dopolnitve tega akta se sprejmejo na enak način, kot je sprejet ta akt.

(2) Spremembe tega akta mora potrditi notar, predsednik uprave javnega sklada pa mora spremembo prijaviti za vpis v register.

(3) Sprememba in dopolnitev tega akta začne veljati z vpisom v register.

37. člen

(pristojnost za uradno razlago)

Za uradno razlago tega akta je pristojen ustanovitelj.

38. člen

(veljavnost akta o ustanovitvi)

Akt o ustanovitvi stopi v veljavo z dnem vpisa v sodni register.

Številka: _____
Ljubljana, dne _____

Mag. Helena KAMNAR
GENERALNA SEKRETARKA