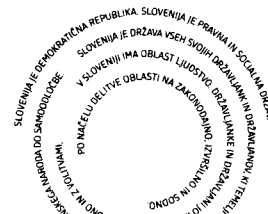




REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 94 00, f: 01 478 98 45, e: gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si



**DRŽAVNI ZBOR
REPUBLIKE SLOVENIJE**

**Skupina poslank in poslancev
(prvopodpisana dr. Andreja Črnak Meglič)**

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	16-05-2014		
Šifra:	001-03114-811		
Povezava:			
EPA:	1995-VI	EU:	
Sign. zn.:			
Kratika:			

Ljubljana, 16. 5. 2014

Na podlagi 88. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03 69/04, 68/06), 19. člena Zakona o poslancih (Uradni list RS, št. 48/92, 15/94, 19/94, 44/94, 123/04 in 90/05) ter 114. in 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 35/02, 60/04, 64/07 in 92/07-uradno prečiščeno besedilo) vlagamo podpisani poslanci

**PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O STVARNEM
PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI (ZSPDSLS)**

in vam ga na podlagi 114. , 115. In 142. člena Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije pošiljamo v obravnavo.

Na sejah Državnega zbora RS in na sejah matičnega delovnega telesa bodo sodelovali poslanka dr. Andreja Črnak Meglič, poslanec Brane Golubović in poslanka Barbara Žgajner.

priloga:
- podpisi poslank in poslancev

PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI (ZSPDSLS)

I. U V O D

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem zakona

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je bil sprejet leta 2010 in spremenjen leta 2012. Zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti ter ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Določbe zakona se po tem zakonu uporabljajo za vse stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, razen če ni s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja urejeno drugače. Prav tako velja za vse upravljalce in uporabnike stvarnega premoženja. Nekatere določbe zakona pa se uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov.

Tretji odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti na primer določa, da se stvarno premoženje lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je izpolnjen eden od naštetih pogojev, v sedmi alineji pa določa, da se lahko odda v najem "nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene".

30. člen obstoječega zakona pa določa, da se lahko nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik odda v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog, razen javnim podjetjem ali nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti, za katero so ustanovljene ali mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na ozemlju RS svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno.

Obe določbi zakona sta se v praksi izkazali za ne dovolj jasni, saj noben zakon enotno ne določa, katere subjekte je mogoče šteti med nevladne organizacije, prav tako pa ni enotnega predpisa, ki bi določal, katere dejavnosti oziroma kakšno delovanje je v javnem interesu. Dejstvo je, da so se v evropski praksi izoblikovali kriteriji, po katerih je mogoče določiti nevladno organizacijo, ki jih je prevzela npr. tudi Strategija sodelovanja Vlade Republike Slovenije z nevladnimi organizacijami, ki med nevladne organizacije razvršča nekatere nepridobitne pravne osebe zasebnega prava, kot so društva, ustanove in zasebne zavode ter dobrodelne verske organizacije. Tako se med nevladne organizacije pri nas običajno ne razvršča zadrug niti drugih neprofitnih pravnih oseb npr. neprofitnih gospodarskih družb.

Tudi delovanje oziroma dejavnost v javnem interesu ni enotno opredeljena. Zakon o društvih v 30. členu npr. za društva kot tako opredeljuje delovanje, ki presega interese članov in je splošno koristno. Zakon o humanitarnih organizacijah v 1. in 2. členu kot dejavnost v javnem interesu določa humanitarno dejavnost na področjih socialnega in zdravstvenega varstva, Zakon o gasilstvu pa v 2. členu določa, da je gasilstvo humanitarna dejavnost, ki se opravlja v javnem interesu. Različno ta pojem opredeljujejo tudi drugi predpisi.

Prav tako ni enotno opredeljen poseben status, vezan na javno koristno delovanje, saj nekateri zakoni določajo, da pravna oseba zasebnega prava lahko zaradi delovanja v javnem interesu pridobi poseben status (npr. status društva v javnem interesu, status humanitarne organizacije, status nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu na področju varstva okolja, status pravne osebe zasebnega prava v javnem interesu na

področju kulture, status socialnega podjetja na podlagi Zakona o socialnem podjetništvu). Status na posameznih področjih lahko dobi le društvo (status humanitarne organizacije), na drugih področjih pa tudi druge neprofitne organizacije, npr.:

- na področju varstva okolja - društvo, zasebni zavod, ustanova,
- na področju kulture - društvo, zasebni zavod, ustanova, pa tudi zadruga,
- na področju socialnega podjetništva – nepridobitna pravna oseba: društvo, zasebni zavod, ustanova, zadruga, evropska zadruga, gospodarska družba, druga pravna oseba zasebnega prava.

Na nekaterih področjih podeljevanje statusa društvom ni potrebno, saj za društva šteje, kot da jim je status podeljen, če je s posebnim zakonom ali na podlagi posebnega zakona določeno, da je njegova dejavnost humanitarne narave ali mu zakon na drug način neposredno ureja opravljanje in financiranje dejavnosti, ki je v javnem interesu.

Iz navedenega je razvidno, da na večini področij, kjer je mogoče delovati v javnem interesu, statusa delovanja v javnem interesu druge nepridobitne pravne osebe, razen društev, sploh ne morejo pridobiti. Tako statusa v glavnem ne morejo pridobiti ustanove, čeprav Zakon o ustanovah določa, da je namen ustanovitve ustanove lahko le dobrodelen ali splošno koristen, prav tako ne zavodi, čeprav Zakon o zavodih določa njihovo neprofitnost in delovanje na področjih, ki so v glavnem v javnem interesu.

Zaradi navedenega je potrebno določitev "nevladnih organizacij, ki delujejo v javnem interesu" v zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti opredeliti na način, ki bo čim širše zajemal vse nepridobitne pravne osebe zasebnega prava, ki delujejo v javnem interesu, ne glede na to, da zakoni to vprašanje urejajo neenotno.

Prav tako je bil leta 2011 v Državnem zboru sprejet Zakon o socialnem podjetništvu, ki je končno zapolnil praznino na področju zakonodajnega uokvirjanja delovanja in organiziranja t.i. tretjega sektorja. V svetu prepoznana socialna podjetja zapolnjujejo vrzeli v produkciji socialnih storitev in so v širšem smislu tista, ki so družbeno koristna in širijo ali dopolnjujejo mrežo že obstoječih javnih storitev. So subjekt zaposlovanja težje zaposljivih kategorij prebivalstva ter prostor reintegracije dolgotrajno brezposelnih oseb, ki so manj konkurenčne na trgu delovne sile.

Zaradi uveljavljenih obstoječih pristopov k reševanju brezposelnosti in vzdržnosti globalne ekonomije, EU in države članice ugotavljajo, da je socialna ekonomija lahko tista, ki lahko zmanjšuje neželene učinke trga dela in odpira nove priložnosti za ponovno aktiviranje ljudi in njihovih kreativnih podjetniških iniciativ. Za Slovenijo velja podobno, če bo uspela ustvariti podporno in spodbudno okolje za razraščanje in iniciranje novih socialno podjetniških pobud. V evropskih državah z uveljavljeno tradicijo delovanja socialnih podjetij ugotavljajo, da so ta bolj motivirana za iskanje novih poti in priložnosti, da s svojimi storitvami na lokalni ravni lažje in hitreje odreagirajo na spremenjene potrebe ljudi in so zato lahko uspešnejša kot javne službe. Sprejet zakon je ustvaril temelje za nadaljnji razvoj socialnega podjetništva, vendar pa je za večanje števila socialnih podjetij in posledično večanje števila delovnih mest v teh podjetjih ter tudi večanje ustvarjenega bruto domačega proizvoda izhajajočega iz dejavnosti teh podjetij, potrebno ustvariti tudi spodbudnejše okolje in razmere v Sloveniji - od sprejema Strategije razvoja socialnega podjetništva v Sloveniji do iz tega izhajajočih konkretnih ukrepov za večanje vedenja o možnostih in priložnostih, ki jih nudi in omogoča socialno podjetništvo.

Že v času razprave ob sprejemanju zakona pa je bilo opozorjeno, da bo posledično, po uveljavitvi Zakona o socialnem podjetništvu potrebno spremeniti tudi vrsto področnih zakonov, ki so bili sprejeti pred tem. Namreč, socialna podjetja lahko upravičijo številna

pričakovanja šele, ko so obstoječi sistemi medsebojno usklajeni in z obstoječimi rešitvami omogočajo obstoj in razvoj socialnih podjetij. Obstoječi prav red na številnih področjih tega še ne omogoča.

Tak primer je tudi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki določa ravnanje s premičnim in nepremičnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti.

Zagotavljanje pogojev za delovanje socialnih podjetij je torej treba urediti celovito in enako za vse njihove statusne oblike. Te oblike spodbud je že doslej mogoče zagotavljati društvom, ustanovam in zasebnim zavodom ter dobrodelnim verskim organizacijam. Veljavna ureditev pa se ne razteza na zadrage in druge neprofitne pravne osebe kot so na primer neprofitne gospodarske družbe. Ker v Republiki Sloveniji velja Zakon o socialnem podjetništvu (Uradni list RS, št.: 20/11) je z njegovim pojmovanjem socialnega podjetništva treba uskladiti tudi ZSPDSLS. Pri tem je potrebno opozoriti, da je spodbude nujno podeljevati ob upoštevanju predpisov, ki urejajo področje dodeljevanja državnih pomoči subjektom, ki opravljajo gospodarsko dejavnost.

2. Cilji, načela in poglavitne rešitve predloga zakona

2. 1. Cilji

Poglavitni cilj predloga zakona je, da se v zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti jasneje določijo oziroma opredelijo nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu na način, ki bo čim širše zajemal vse nepridobitne pravne osebe zasebnega prava, ki delujejo v javnem interesu ne glede na to, da različni zakoni to vprašanje urejajo neenotno.

Osnovni cilje je torej dostop do nepremičnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti za potrebe socialnega podjetništva vsem subjektom s statusom socialnega podjetja, ki delujejo po načelih socialnega podjetništva ne glede na njihovo statusno obliko.

2. 2. Načela

V predlaganem predlogu zakona se zasledujejo načela prvotnega zakona, ki dopolnjujejo:

- načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem;
- načelo enakega obravnavanja;
- načelo preglednosti.

Novela ta načela širi in jim daje novo vsebino. Načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem in načelo enakega obravnavanja se uresničuje in širi z vključitvijo celotnega spektra socialnih podjetij v institut neposredne najemne pogodbe ter v institut brezplačne uporabe.

2. 3. Poglavitne rešitve predloga zakona

Predlog novele omogoča sklenitev najemne pogodbe z metodo neposredne pogodbe tudi kadar gre za oddajo v najem socialnim podjetjem registriranim in delujočim v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo. Tovrstnim subjektom je prav tako omogočena brezplačna uporaba nepremičnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti, pri čemer zakon v obeh primerih določa tudi obseg premoženja, ki ga je mogoče uporabljati pod ugodnejšimi pogoji. V obeh primerih gre za tisto premoženje, ki je nujno potrebno za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno konkretno socialno podjetje. Kot izjemo od splošnega, najdaljšega petletnega roka za brezplačno uporabo nepremičnega premoženja, novela zakona za socialna podjetja

predvideva pogodbeno obdobje, ki ni daljše od treh let, kar je usklajeno z zakonom o socialnem podjetništvu, ki to obdobje definira kot začetno obdobje potrebno za zagon socialnega podjetja. Po izteku tega obdobja naj bi po predlogu novele socialno podjetje dobilo možnost, da isto nepremično premoženje vzame v najem. Vsebina najemnega razmerja, vključno z določitvijo višine najemnine se uredi v skladu s splošnimi predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem države, z edino izjemo, ki omogoča, da se v tem primeru sklene neposredna pogodba in to brez objave namere na spletni strani upravljavca. Predlog novele vsebuje tudi izrecno napotilo oziroma varovalko, po kateri taka oblika brezplačne uporabe nepremičnega premoženja ne sme biti v nasprotju s predpisi, ki urejajo socialne pomoči. In ne nazadnje predlog novele predvideva civilnopravne sankcije v obliki plačila najemnine v primeru, da v obdobju brezplačne uporabe socialno podjetje ne bi ves čas poslovalo po načelih socialnega podjetništva. V tem primeru se višina odškodnine določi kot najemnina, ki bi jo pogodbeni stranka morala v spornem obdobju plačevati po splošnih predpisih o ravnanju s stvarnim premoženjem.

Možnost oddaje nepremičnega premoženja v najem z neposredno pogodbo in brezplačna uporaba nepremičnega premoženja se širita tako da je ta dva instituta mogoče uporabiti pri sklepanju pravnih poslov z vsemi institucionalnimi oblikami, v katerih lahko delujejo socialna podjetja. Veljavni ZSPDSLS namreč že omogoča brezplačno uporabo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti med drugim »nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti za katero so ustanovljene«. Predlagana novela prenaša težišče od statusnih oblik na dejavnost, konkretno na dejavnost socialnega podjetništva, pri čemer na tem področju predvideva še dodatne olajšave, ki bodo seveda veljale za vse oblike socialnih podjetij.

3. Ocena finančnih posledic za državni proračun in druga javnofinančna sredstva

3.1. Ocena finančnih posledic za državni proračun

Predlog zakona ne bo imel negativnih finančnih posledic za državni proračun. Z ustvarjanjem novih delovnih mest in s tem zniževanjem stopnje brezposelnosti ter hkratnim povečanjem bruto družbenega proizvoda bo državni proračun deležen finančnega priliva.

Institut brezplačne uporabe nepremičnega premoženja za potrebe socialnih podjetij bo kot dodatna spodbuda nedvomno imel pozitiven vpliv na področju socialnega podjetništva, pri čemer neposrednih pozitivnih finančnih posledic za državni proračun in druga javnofinančna sredstva v tem primeru ni mogoče vnaprej oceniti.

3.2. Ocena finančnih posledic za druga javnofinančna sredstva

Sprejem predlagane novele ne bo imel posledic za druga javnofinančna sredstva.

4. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih in prilagojenost predlagane ureditve v pravu Evropske unije

4.1. Prilagojenost predlagane ureditve v pravu Evropske unije

Prelog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije, niti ni z njim v nasprotju.

4. 2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Politika razpolaganja z nepremičninami javnega sektorja in z njo povezane reforme je v večini evropskih držav podobna in predvsem 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 sedanjim premoženjem in usklajevanjem potreb, kar omogoča evidentiranje nepotrebne premoženja in njegovo prodajo, ter
- zniževanje stroškov upravljanja.

V okviru zakonodajnega postopka je osnovni Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (EPA 1230 - V) podal celovito ureditev področja v državah Evropske unije, ki ga v celoti povzemamo:

Italija

Leta 2002 sta bili z zakonom št. 112 ustanovljeni dve delniški družbi v 100-odstotni 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 di Risparmio di Roma* (hranilnica in posojilnica), katere naloga je, da dodatno pridobiva ugoden kapital bank in drugih finančnih institucij za vlaganja v infrastrukturna in druga pomembnejša javna dela.

Leta 2003 je bilo z zakonom v delniško družbo preoblikovano tudi državno telo *ANAS*, ki je pristojno za upravljanje javnih cest, ki so odslej 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 milijona evrov;
- nadzorni organ: kapital je zagotovilo Ministrstvo za gospodarstvo 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 *Agenzia del Demanio*, ki je dejanska upraviteljica premoženja;
- pristojnosti: svetuje *Agenzia del Demanio* in je pristojen za iskanje boljših rešitev za zvišanje vrednosti premoženja;
- lastništvo: leta 2004 je Ministrstvo za gospodarstvo in finance ustanovilo nepremičninski sklad podjetja *Patrimonio 1* v vrednosti 1 milijarde evrov, ki se financira iz zasebnih in javnih prispevkov.

Nemčija

Decembra 2004 je nemški Bundestag sprejel zakon, ki je omogočil, da je 1. januarja 2005 začel delovati Zavod za nepremičninske naloge (*Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA*).

Zavod za nepremičninske naloge

- Pravna oblika: je zvezna pravna oseba javnega prava z lastno odgovornostjo;
- nadzorni organ: je v pristojnosti Zveznega finančnega ministrstva (*Bundesministerium der Finanzen*), če pa opravlja naloge s področja kakšnega drugega ministrstva, je nadzor v pristojnosti tega ministrstva;
- cilj: enotno upravljanje premoženja ob upoštevanju 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 milijard evrov;
- pristojnosti: vzpostavitve enotnega in celostnega upravljanja nepremičnin v državi, ki zajema oddajo nepremičnin v najem in zakup ter njihovo upravljanje, spremljanje vseh dogodkov v zvezi z neko nepremičnino ter zagotavljanje ohranjanja in povečanja vrednosti nepremičninskega portfelja države, je upravičeni predlagatelj

vpisov v zemljiško knjigo in v zvezi s prenesenimi nalogami v pravnem prometu zastopa Zvezno republiko Nemčijo;

- organizacija: sedež je v Bonnu, ima pa 51 zunanjih regionalnih enot (glavne enote ali podružnice) z okrog 6000 zaposlenimi;
- naloge, povezane z nepremičninami:
 - zadovoljevanje nepremičninskih in prostorskih potreb za državne namene;
 - upravljanje nepremičnin, ki se ne uporabljajo več za upravne namene države;
 - upravljanje lastnega portfelja in upravljanje nepremičnin, namenjenih za delovanje Zveznega ministrstva za finance;
 - gozdne storitve, vključno z gozdnim gospodarjenjem in naravovarstveno oskrbo državnega premoženja;
 - upravljavske naloge:
 - skrb za nepremičninske interese tujih oboroženih služb;
 - poplačila v skladu s splošnim zakonom o posledicah vojne;
 - skrb za reševanje stanovanjskih vprašanj državnih uslužbencev;
- finančni viri:
 - iz donosov upravljanja;
 - iz unovčevanja nanj prenesenega premoženja;
 - iz dogovorjenih nakazil;
 - posojila, ki mu jih zagotovi država z ukrepi proračunskega prava, saj ni pooblaščen za najemanje posojil na trgu;
- računovodstvo: vodi ga po načelu podjetniškega knjigovodstva.

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 načrtovanje, reorganizirala tako, da je ustanovila dve komercialni podjetji v državni lasti, *Vasakronan AB* in *Statliga akademiska Hus AB*, ter dva nova državna organa, in sicer Državni odbor za premoženje (*Statensfastighetsverk – SFV*) in organ za pomoč najemnikom pri iskanju nastanitev. Poleg navedenih upravljavcev sta nastala še *Specialfastigheter* (zapori 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, da si samostojno preskrbijo prostore in imajo pravico, da od javnih in zasebnih lastnikov najemajo prostore glede na svoje potrebe. Sistem je postal t. i. »market-like«, v katerem uporabnik nepremičnine praviloma prosto išče in najema sam ter 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), išče ustrezne najemnike, prilagaja prostore pomenu in zgodovini zgradb ter vodi projekte gradnje novih zgradb, pomembnih za državo;
- pravna oblika: državni organ;
- delovanje: čim bolj po načelih tržnega gospodarstva;
- obseg premoženja: 1800 nepremičnin, 6,5 milijona ha zemlje, vrednost 12 milijard SEK;
- organizacija: decentralizirana s 320 zaposlenimi po vsej državi;
- financiranje: večino sredstev pridobiva v obliki najemnina (1,5 milijarde SEK na leto).
- *Akademiska Hus AB*
- Pravna oblika: komercialno državno podjetje;
- naloge: upravlja univerzitetne in druge visokošolske objekte in vlaga vanje, oddaja v najem raziskovalnim inštitutom, raziskovalnim podjetjem, drugim podjetjem, državnim organom in drugim organizacijam;
- obseg premoženja: 3,3 milijona m² v vrednosti 38.230 milijonov SEK;

- organizacija: podružnice v pomembnejših univerzitetnih mestih.
- *Vasakronan AB*
- Pravna oblika: državno podjetje v 100-odstotni državni lasti;
- naloge: upravlja nepremičnine na najzanimivejših krajih, zlasti komercialna poslopja (pisarniška in prodajna), in jih oddaja v najem, organizira sprejeme.
- *Specialfastigheter*
- Pravna oblika: državno podjetje v 100-odstotni državni lasti;
- naloge: biti dolgoročni lastnik in upravljavalec poslopij, zgrajenih za posebne namene (zapori in prevzgojni domovi, domovi za mlade, prostori za policijo in vojsko);
- obseg premoženja: 1,2 milijona m², 5,2 milijarde SEK;
- organizacija: sedež in pet regionalnih enot.
- *Fortifikationsverket*:
- Pravna oblika: javno podjetje, ki posluje po tržnih načelih;
- naloge: oskrbuje oborožene sile s poslopji, zemljišči in opremo, da se tako dolgoročno stroški čim bolj znižajo; oskrbuje upravo za obrambni material, agencijo za raziskovanje obrambe in podobne organe;
- organizacija: podjetje deluje na treh podpodročjih in zaposluje 800 ljudi.

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 približno 500 milijonov evrov, s čimer poravnava vzdrževalne in investicijske stroške. Uporabniki plačujejo najemnino, s katero se poravnajo stroški nepremičnine in tudi režijski stroški *RGD*. Vsa mogoča vlaganja v znesku nad 20 milijonov evrov se ocenjujejo glede na možnosti *PPP (Public Private Partnerships)*. Za ta namen agencija ustanovi poseben direktorat *PPP*, 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 portfeljske strategije;
2. odgovornost za oceno stroškov, kadar so pogodbe sklenjene za nespremenljivo ceno;
3. preglednost in odgovornost ter
4. zaračunavanje stroškov kapitala.

RGD namerava razviti tudi podatkovno zbirko stroškov, na podlagi katere bi lahko izboljšala kakovost izračunavanja stroškov.

Avstrija

Avstrija je svoje nepremičnine v celotni prenesla na državno nepremičninsko agencijo, ki je v 100-odstotni državni lasti (*»BIG Ltd«, Bundesimmobiliengesellschaft*). Agencija je odgovorna za portfelj nepremičnin in razpolaganje z njimi ter razvoj in uresničevanje posebnih projektov. *BIG Ltd* pridobiva sredstva na trgu zasebnega kapitala in svoje dolgove poravnava 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 nepremičnega premoženja v lasti države je bil:

- izboljšati učinkovitost glede stroškov pri javnih uporabnikih (zaradi uvedbe sklepanja pogodb med javnimi uporabniki in *B/G Ltd* so se opazno zmanjšale zahteve po prostorih);
- povečati odgovornost za letni proračun in izboljšati upravljanje nepremičnin države na podlagi meril, ki veljajo v zasebnem sektorju;
- zagotoviti boljšo preglednost glede stroškov in uspešnosti na državni ravni 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. Razlogi za skrajšani postopek

Gre za predlog zakona, ki vsebuje manj zahtevne spremembe in dopolnitve, ki bodo posledično omogočile zagon in nadaljnji razvoj nepridobitnih pravnih oseb zasebnega prava, ki jim je s posebnimi zakoni, zaradi delovanja v javnem interesu, splošno koristnega, humanitarnega ali dobrodelnega delovanja priznan poseben status ter razvoj socialnega podjetništva.

6. Druge posledice, ki jih bo imel sprejem zakona

S spremembami oziroma dopolnitvami predloga zakona in spremembami, predlaganimi in sprejetimi na ravni evropske unije bomo omogočili lažji in hitrejši zagon delovanja nepridobitnih pravnih oseb zasebnega prava, ki jim je s posebnimi zakoni, zaradi delovanja v javnem interesu, splošno koristnega, humanitarnega ali dobrodelnega delovanja priznan poseben status ter socialnih podjetij, s čimer lahko prispevamo k zniževanju stopnje brezposelnih, ranljivih skupin in k skladnejšemu regionalnemu razvoju in na ta način pozitivno vpliva tudi na socialno področje.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V 29. členu se v tretjem odstavku za sedmo alinejo dodata novi, osma in deveta alineja, ki se glasita:

» - če se nepremično premoženje v obsegu, ki je nujno potreben za opravljanje dejavnosti, za katero soustanovljena, odda v najem socialnim podjetjem, delujočim v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo ter ob upoštevanju predpisov, ki urejajo dodeljevanje državnih pomoči;

- če gre za oddajo nepremičnega premoženja, ki ga je socialno podjetje dotlej uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 30. člena tega zakona;«.

Dosedanja osma alineja postane deseta alineja.

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

»V primerih iz devete alineje prejšnjega odstavka ne velja obveznost objave namere o oddaji nepremičnega premoženja v najem na spletni strani upravljavca.«.

2. člen

V 30. členu se v prvem odstavku za drugo alinejo doda nova, tretja alineja, ki se glasi:

» - socialnim podjetjem, delujočim v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo oziroma nepridobitnim pravnim osebam, ki nameravajo poslovati kot socialno podjetje in bodo začela s postopkom registracije po predpisu, ki ureja socialno podjetništvo, v obsegu, ki je nujno potreben za opravljanje dejavnosti, za katero so ustanovljena ali«.

Dosedanja tretja alineja postane četrta alineja.

Dodajo se novi drugi, tretji in četrti odstavek, ki se glasijo:

»(2) V primerih iz tretje alineje prejšnjega odstavka se lahko pogodba o brezplačni uporabi sklene:

- s socialnim podjetjem, delujočim v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo, za obdobje, ki ni daljše od treh let;

- z nepridobitno pravno osebo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije po predpisu, ki ureja socialno podjetništvo, za obdobje največ šestih mesecev z možnostjo podaljšanja za največ tri leta, če se v šestih mesecih po sklenitvi pogodbe o brezplačni uporabi, registrira kot socialno podjetje.

(3) Oddaja nepremičnega premoženja v brezplačno uporabo po tretji alineji prvega odstavka tega člena mora biti skladna s predpisi, ki urejajo državne pomoči.

(4) Nepridobitna pravna oseba, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije po predpisu, ki ureja socialno podjetništvo oziroma socialno podjetje mora državi ali samoupravni lokalni skupnosti za brezplačno uporabo nepremičnega premoženja na podlagi tretje alineje prvega odstavka tega člena plačati zneske najemnin:

- od dneva začetka uporabe nepremičnega premoženja, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi, če se nepridobitna pravna oseba, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije po predpisu, ki ureja socialno podjetništvo, v roku šestih mesecev od sklenitve pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje oziroma;

- od dneva nastopa razloga, zaradi katerega je bila izdana odločba o prepovedi poslovanja kot socialnemu podjetju, če je socialnemu podjetju s pravnomočno odločbo prepovedano poslovanje kot socialnemu podjetju.

Višina najemnine iz prejšnjega odstavka se določi v pogodbi o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe tega zakona.«.

Dosedanji drugi odstavek postane peti odstavek.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

3. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Tretji odstavek 29. člena ZSPDSLS omogoča oddajo stvarnega premoženja v najem na podlagi neposredne pogodbe v večjem številu primerov. Predlog novele to možnost širi tudi na nepremično premoženje, ki ga za opravljanje svoje dejavnosti nujno potrebujejo socialna podjetja bodisi da gre za primer sklenitve neposredne najemne pogodbe na začetku poslovanja socialnega podjetja bodisi za sklenitev najemne pogodbe po izteku pogodbe o brezplačni uporabi. Obširnejša vsebinska obrazložitev razlogov za olajšave na področju socialnega podjetništva je pri obrazložitvi k 2. členu.

K 2. členu

Na ravni EU je splošno sprejeto spoznanje, da lahko socialna ekonomija zmanjša neželene učinke trga dela in odpira nove priložnosti za ponovno aktiviranje ljudi in njihovih kreativnih podjetniških pobud. Slovenija pri tem ni nobena izjema, njena naloga pa je ustvariti podporno in spodbudno okolje za razraščanje in vpeljavo novih socialno podjetniških pobud. Socialna podjetja so namreč bolj motivirana za iskanje novih poti in priložnosti. S svojimi storitvami na lokalnem nivoju se tudi lažje in hitreje odzivajo na spremenjene potrebe ljudi in so zato uspešnejša kot javne službe.

Zakon o socialnem podjetništvu, ki je bil leta 2011 sprejet v Republiki Sloveniji, je ustvaril temelje za razvoj socialnega podjetništva, vendar je za večanje števila socialnih podjetij in posledično večanje števila delovnih mest ter večanje bruto domačega proizvoda, treba ustvariti tudi spodbudnejše okolje in razmere. Zakon o socialnem podjetništvu glede na svojo vsebino terja spremembo nekaterih predpisov, ki so bili sprejeti pred njim. Socialna podjetja bodo namreč lahko upravičila vsa pričakovanja, šele potem, ko bodo usklajeni tudi podsistemi, ki se dotikajo socialnega podjetništva. Po ocenah predlagateljev zakona o socialnem podjetništvu pa obstoječi pravi red na številnih področjih tega še ne zagotavlja.

Manjši prispevek v tej smeri pomenijo tudi predlagane spremembe in dopolnitve ZSPDSLS, ki so urejene v 6. in 7. členu novele ZSPDSLS. Pri tem je bistven predlog 7. člena novele, ki možnost brezplačne uporabe nepremičnega premoženja v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti širi tudi na socialna podjetja, ki delujejo po Zakonu o socialnem podjetništvu in na »socialna podjetja v nastajanju«, torej na nepridobitne pravne osebe, ki nameravajo poslovati kot socialno podjetje in bodo začele s postopkom registracije po predpisu, ki ureja socialno podjetništvo. Obseg takega načina uporabe nepremičnega premoženja pa je omejen na minimum, ki je nujno potreben za opravljanje dejavnosti za katero je konkretno socialno podjetje oz. socialno podjetje v nastajanju ustanovljeno.

Obdobje brezplačne uporabe nepremičnega premoženja naj bi bilo po predlogu novele omejeno na čas, ki ga tako podjetje potrebuje za vzpostavitev normalnega delovanja in je ob upoštevanju načel, ki jih določa zakon o socialnem podjetništvu, omejeno na največ tri leta. Po izteku tega obdobja bi se lahko zgodilo, da bi socialno podjetje čez noč ostalo brez prostorov ali drugih nepremičnin, ki jih potrebuje za svoje delo, zato predlog novele predvideva možnost nadaljnjega najema nepremičnin, ki so v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in ki so služile zagonu socialnega podjetja. Vsebina najemnega razmerja se določi po istih pravilih, kot to velja v vseh drugih primerih, ko se nepremično premoženje države ali samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem. Izjema pa je predvidena pri postopku, saj bi oddaja nepremičnega premoženja v najem z javno dražbo ali javnim zbiranjem ponudb lahko prav tako v hipu onemogočila delovanje socialnega podjetja. Iz tega razloga je kot metoda za oddajo v najem v teh primerih predvidena neposredna pogodba, črtana pa je tudi obveznost objave namere o sklenitvi pogodbe na spletni strani upravljavca.

Pogodba o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko sklene tudi z nepridobitno pravno osebo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije po predpisu, ki ureja socialno podjetništvo, in sicer za čas 6 mesecev. Do izteka pogodbenega razmerja, se mora tako »socialno podjetje v nastajanju« do registrirati kot socialno podjetje. V kolikor navedeno obveznost izpolni, lahko država oziroma občina pogodbeno razmerje podaljša za čas, ki ni daljši od treh let, v tem času pa mora seveda novoustanovljeno socialno podjetje še naprej delovati skladno s pravili, ki jih za socialna podjetja določa Zakon o socialnem podjetništvu.

V želji preprečiti zlorabe je predvideno, da mora socialno podjetje v času brezplačne uporabe nepremičnega premoženja ves čas delovati po načelih socialnega podjetništva, v nasprotnem pa se šteje, da je šlo za najemno razmerje, zato je kot sankcija predvidena dolžnost plačila odmene, katere višina je enaka seštevku najemnin za obdobje od nastopa razloga, ki je bil podlaga za odvzem statusa socialnega podjetja do izdaje pravnomočnega pravnega akta. Tako huda sankcija je torej vezana na ustrezen pravni akt, to je na pravnomočno odločbo o prepovedi poslovanja kot socialnemu podjetju, kot ga predpisuje zakon o socialnem podjetništvu. Sankcija je določena tudi za primer, da se socialno podjetje v nastajanju, v roku 6 mesecev od sklenitve pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje. V takem primeru je dolžno državi oziroma samoupravni lokalni skupnosti dolžno vrniti zneske najemnin od dneva pričetka uporabe nepremičnega premoženja, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi. Višina najemnine se kot morebitna sankcija ob ugotovljeni kršitvi vključi že pogodbo o brezplačni uporabi.

Tako kakor v že uzakonjenih primerih uporabe stvarnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti za različne podjetniške pobude, je tudi pri brezplačni uporabi nepremičnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti za potrebe socialnega podjetništva predvidena določba, ki opozarja da tak način uporabe premoženja ne sme biti v nasprotju s predpisi, ki urejajo državne pomoči.

K 3. členu

Člen določa rok začetka veljavnosti zakona.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

29. člen (postopek oddaje v najem)

(1) Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se odda v najem na enega od načinov iz prvega odstavka 20. člena tega zakona.

(2) V primerih iz drugega odstavka prejšnjega člena se lahko nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti odda v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb. Objava javnega zbiranja ponudb mora vsebovati kriterije, ki bodo poleg ponujene najemnine odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika. Objava vsebuje tudi navedbo, da bo sestavni del pogodbe o oddaji v najem nepremičnega premoženja določilo tudi o takih sankcijah, ki v primeru kršitve pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika zagotavljajo uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Stvarno premoženje se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- pri oddaji nepremičnin v najem, če je država oziroma samoupravna lokalna skupnost manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;
- če se stanovanje odda v najem zaposlenim pri upravljavcih stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti;
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 EUR, letni prihodek od oddaje v najem premičnin pa nižji od 5.000 EUR;
- če oddaja stvarnega premoženja v najem po eni od metod iz 1. in 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona ni uspela, v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe;
- če se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;
- če se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov.

30. člen (brezplačna uporaba)

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

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog razen javnim podjetjem ali
- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti, za katero so ustanovljene ali
- mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno.

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

Priloga:

PODPISI POSLANK IN POSLANCEV

Dr. Andreja Črnak Meglič



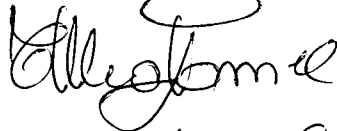
Brane Golubović



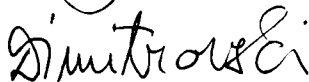
Mag. Barbara Žgajner



Tina Komel



Maja Dimitrovski



Jani Möderndorfer

