



REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva 20–25, SI-1001 Ljubljana

T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

<http://www.vlada.si/>

PREDSEDNIK DRŽAVNEGA ZBORA

L J U B L J A N A

EVA: 2012-2030-0023
Številka: 00730-13/2012/17
Datum: 5. 7. 2012

REPUBLIKA SLOVENIJA - DRŽAVNI ZBOR

Prejeto:	09-07-2012		
Šifra:	001-03	12-10	1
Povezava:			
EPA:	505-VI	EU:	
Sign. zn.:			
Kratika:			

Vlada Republike Slovenije je na 21. redni seji dne 5. 7. 2012 določila besedilo:

- Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti,

ki vam ga pošiljamo v obravnavo na podlagi 143. člena poslovnika Državnega zbora po nujnem postopku.

Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru, da Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti obravnava po nujnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države.

Predlagana novela Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti med drugim predvideva več ukrepov, ki pomenijo spodbude za gospodarstvo, s čimer bodo ti pripomogli k omilitvi hudih gospodarskih razmer do katerih bi lahko prišlo v Republiki Sloveniji. Prvi del takih ukrepov pomeni realizacijo »Progama ukrepov za spodbujanje gospodarstva«, ki ga je potrdila Vlada Republike Slovenije s sklepom št. 30000-5/2012/7 z dne 31. 5. 2012. V skladu s tem novela ureja možnosti prodaje zemljišč v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti pod ocenjeno vrednostjo za namen spodbujanja in razvoja industrijsko obrtnih con. Prav tako je za iste namene v noveli urejena tudi možnost oddaje zemljišč v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti pod ocenjeno vrednostjo. Pri tem so natančno določeni pogoji take prodaje oziroma menjave, postopek ter mehanizem kontrole uresničevanja osnovnega namena predlaganih institutov.

Z drugim sklopom predlaganih ukrepov pa novela omogoča neoviran prenos nepremičnega premoženja med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi v obliki neodplačnega prenosa lastninske pravice pri čemer se domneva, da je tovrstno sklepanje pravnih poslov med tema dvema osebama javnega prava že po definiciji v javnem interesu. V želji, da ti postopki potekajo čim hitreje in brez ovir, novela zakona tudi odpravlja kontrolne mehanizme, ki so sicer predpisani za neodplačne prenose stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti na druge osebe javnega prava.

Predlog novele tako sodi v kontekst tistih ukrepov, ki jih vlada Republike Slovenije predlaga oziroma načrtuje s ciljem, da čim prej vzpodbudi gospodarsko rast in s tem prepreči težko popravljive posledice, ki bi v primeru neukrepanja lahko nastale za delovanje države.

Vlada Republike Slovenije je na podlagi 45. člena poslovnika Vlade Republike Slovenije in na podlagi 235. člena poslovnika Državnega zbora določila, da bodo kot njeni predstavniki pri delu Državnega zbora in njegovih delovnih teles sodelovali:

- dr. Senko Pličanič, minister za pravosodje in javno upravo,
- Helmut Hartman, državni sekretar, Ministrstvo za pravosodje in javno upravo,
- Mojca Hren, v.d. generalne direktorice Direktorata za investicije in nepremičnine, Ministrstvo za pravosodje in javno upravo,
- Goran Šuler, vodja Sektorja za stvarno premoženje, Ministrstvo za pravosodje in javno upravo.

Dr. Božo PREDALIČ
GENERALNI SEKRETAR

PRILOGA: 1



NUJNI POSTOPEK

EVA: 2012-2030-0023

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

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJETJE PREDLOGA ZAKONA

Ocena stanja

Ravnanje s stvarnim premoženjem države urejata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10; v nadaljevanju: ZSPDSLS) in Zakon o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 86/10; v nadaljevanju: ZJNepS). Navedena zakona sta bila sprejeta sočasno, sledila pa sta uresničitvi ideje o centralizaciji državnega nepremičnega premoženja v okviru Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju: javni sklad). Kot temeljno nalogo javnega sklada je ZJNepS v 3. členu določil, da sklad »enotno in gospodarno ravna z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada in upravlja s prenesenim premoženjem s poudarkom na zagotavljanju poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov« (t.j. vladnih služb, ministrstev in organov v sestavi ministrstev, upravnih enot ter pravnih oseb javnega prava, ki jih s sklepom določi vlada).

Vlada Republike Slovenije je sklepom št. 00402-1/2012/3 z dne 23. 2. 2012 odločila, da se ustavijo aktivnosti v zvezi z konstituiranjem javnega sklada. Navedeno pomeni, da bodo za ravnanje s stvarnim premoženjem države še naprej odgovorni upravljavci tega premoženja. Iz tega razloga je bil za leto 2012 pripravljen tudi enoten Odlok o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem države za leto 2012, ki ga je v mesecu maju potrdil Državni zbor Republike Slovenije, pravno podlago pa mu je zagotovil Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvrševanju državnih proračunov za leti 2011 in 2012, prav tako sprejet v maju 2012. Poleg navedenega je slednji določil, da se ZJNepS ter 16. člen ZSPDSLS do 31. 12. 2012 ne uporabljata.

Razlogi za sprejetje predloga zakona

Predlagana novela ZSPDSLS se v postopek sprejema posreduje iz naslednjih razlogov:

1. Vlada Republike Slovenije je kot rečeno s sklepom št. 00402-1/2012/3 z dne 23. 2. 2012 odločila, da se ustavijo vse aktivnosti v zvezi z konstituiranjem javnega sklada, kar pomeni da naloge ravnanja z nepremičnim premoženjem države še naprej opravljajo njegovi sedanji upravljavci. Navedena odločitev vlade pomeni, da je potrebno v najkrajšem možnem času razveljaviti ZJNepS ter tako upravljavcem omogočiti gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki ga imajo v upravljanju. Prav tako je potrebno razveljaviti 16. in 27. člen ZSPDSLS, ki urejata mehanizem prenosa nepremičnega premoženja države v last javnemu skladu ter prenos posameznih nalog upravljanja nepremičnega premoženja iz upravljavca na javni sklad ter s tem zagotoviti trajno pravno podlago za razpolaganje z nepremičnim premoženjem države, ki ga upravljavci ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog. V letu 2012 je bila pravna podlaga upravljavcem nepremičnega premoženja države zagotovljena le začasno v okviru določb Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvrševanju državnih proračunov za leti 2012 in 2013, sprejetemu v mesecu maju 2012.

2. Novela zakona se sprejema tudi zaradi manjših nujnih sprememb zakona – novela zakona določa drugačen način določitve upravljavca premoženja. Po veljavni ureditvi lahko namreč upravljavce tako premoženja kot tudi nepremičnega premoženja države bodisi določi vlada sklepom bodisi se upravljavci določijo z zakonom, podzakonskim aktom ali aktom o ustanovitvi. Rešitev, ki jo določa spremenjeni prvi odstavek 9. člena novele, pa olajšuje pridobitev pravice upravljanja s premoženjem, s čimer se predvsem razbremenjuje delo vlade. Upravlavec premoženja bo po noveli tisti subjekt, ki premoženje dejansko uporablja ter ima evidentiranega skladno s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev.

Z novelo zakona se odpravlja različna ureditev v zvezi s sklepanjem pravnih poslov glede nepremičnega premoženja, ki jih upravljavci niso predvideli v sprejetih načrtih ravnanja za tekoče leto. 12. člen ZSPDSLS namreč določa izjemo, po kateri lahko upravljavci državnega premoženja ob izpolnjevanju zakonsko določenih pogojev sklepajo pravne posle v zvezi z nepremičnim premoženjem, ki ni vključeno v načrt pridobivanja oziroma razpolaganja z nepremičnim premoženjem, po drugi strani pa takšna izjema za samoupravne lokalne skupnosti ne velja. Navedeno razliko odpravlja predlagana novela ZSPDSLS, ki tako izenačuje položaj države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Veljavni predpisi ne omogočajo sprememb načrtov ravnanja s premoženjem med letom, kar je za prakso preveč togo. Iz tega razloga novela ZSPDSLS dopušča možnost sklepanja tovrstnih pravnih poslov tudi za premoženje, seveda v okviru odstotka, ki ga določita vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti. Pri določanju pogojev za tako odločitev se seveda smiselno upoštevajo tudi drugi pogoji, ki jih za sklepanje tovrstnih poslov glede nepremičnin določa predlagani 2. člen novele. Ob tem je potrebno poudariti, da je novela vladi oz. svetu samoupravne lokalne skupnosti omejila možnost določitve odstotka skupne vrednosti pravnih poslov, ki jih upravljavci lahko sklenejo mimo načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem države tako, da se meja določitve odstotka navzgor omeji na največ 20% vrednosti veljavnih načrtov ravnanj.

Novela zakona prav tako odpravlja pripravo načrtov najemov nepremičnega premoženja. Upravljavci stvarnega premoženja bodo tako za leto 2013 pripravljali le načrt pridobivanja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ne pa tudi načrta najemov nepremičnega premoženja. Pri tem je potrebno poudariti, da je takšno rešitev za leto 2012 že normiral Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvrševanju državnih proračunov za leti 2011 in 2012, sprejet v mesecu maju 2012. Takšna ureditev daje upravljavcem nepremičnega premoženja

možnost hitrega prilagajanja razmeram na trgu najemov in oddaje v najem poslovnih prostorov, kar se je izkazalo za nujno zlasti v zadnjem obdobju, ko podjetja zaradi slabega poslovanja najetih poslovnih prostorov ne potrebujejo več, najemnih pogodb za izpraznjene poslovne prostore pa upravljavci niso mogli sklepati, saj ti niso bili predvideni v veljavnem načrtu ravnanja za tekoče leto.

3. Z novelo ZSPDSLS se uresničuje Program ukrepov za spodbujanje gospodarstva – Paket št. 2, ki ga je Vlada RS sprejela s sklepom št. 30000-5/2012/7 z dne 31. 5. 2012. Slednji v točki »3.1.7 Sprememba zakonodaje na področju ravnanja s stvarnim premoženjem« določa, da je potrebno odpraviti ovire pri nefleksibilnosti prodaje zemljišč v industrijsko obrtnih conah, ki so v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti ter omogočiti njihovo prodajo oziroma oddajo v najem na podlagi kriterijev, ki so po programih občin, pomembni za njihov razvoj (število novih delovnih mest, razvoj pomembnih gospodarskih panog, visoka dodana vrednost investicij, vpeljava novih tehnologij, inovacij, večja konkurenčnost, ...). Navedenemu cilju novela ZSDPSLS sledi tako, da ureja možnost prodaje zemljišč v industrijsko obrtnih conah pod ocenjeno vrednostjo ter možnost oddaje takih zemljišč v najem pod ocenjeno najemnino, pri čemer pa novela določa tudi pogoje in postopek za sklenitev tovrstnih pravnih poslov.

4. Predlagana novela ZSPDSLS predvideva možnost prenosa posameznih nalog upravljavca iz 26. člena zakona na uporabnika tega premoženja na podlagi pooblastila oziroma soglasja. Na ta način se bolj racionalno delijo naloge, zlasti na tistih področjih, kjer poleg resornega ministrstva nepremično premoženje uporablja tudi večje število zavodov.

5. Predmet novele ZSPDSLS je tudi ureditev neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja v lasti države na samoupravne lokalne skupnosti in neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti v last države. Novela ZSPDSLS tako določa, da v se v primeru pogodbenega razmerja med državo in samoupravno lokalno skupnostjo šteje, da je javni interes izpolnjen s samim prenosom nepremičnega premoženja – posebno določilo glede javnega interesa v pogodbi o neodplačnem prenosu ni potrebno – prav tako pa ni potrebno vpisati prepovedi odtujitve in obremenitve v korist odsvojitelja v zemljiško knjigo. Po prehodni določbi se tak sistem uvaja tudi glede pravnih poslov, ki so bili sklenjeni pred uveljavitvijo novele.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji

Poglavitni cilji novele zakona so:

- zagotoviti trajno pravno podlago upravljavcem nepremičnega premoženja države za pripravo načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem ter s tem gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem,
- samoupravnim lokalnim skupnostim zagotoviti možnosti razvoja industrijsko obrtnih con ter spodbujanje investorjev k nakupu oziroma najemu nepremičnega premoženja znotraj industrijsko obrtnih con ter
- poenostavitev postopkov brezplačnih prenosov nepremičnega premoženja med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi.

2.2. Načela

Predlagana novela zakona načela veljavnega zakona, ki so:

- načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem;
- načelo odplačnosti;
- načelo enakega obravnavanja;
- načelo preglednosti in
- načelo javnosti

širi oziroma jim daje novo vsebino ter omogoča lažje prenose premoženja znotraj javnega sektorja (med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi). Pri tem se v teh primerih zasledujejo širši družbeni, socialni in ekonomski cilji.

2.3. Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Novela zakona razveljavlja ZJNepS ter veljavna 16. in 27. člen ZSPDSLS, ki določata mehanizem prenosa nepremičnega premoženja tako, da vlada s sklepom najmanj dvakrat letno prenese v last javnega sklada tisto nepremično premoženje države, ki ga upravljavci ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog oziroma premoženje, kateremu sta se spremenila status ali namembnost oziroma premoženja, v zvezi s katerim se je spremenila katerakoli druga okoliščina, ki je odločilno vplivala na to, da nepremičnina ni že ob ustanovitvi javnega sklada prešla v njegovo last ter prenos posameznih nalog upravljanja Javnemu nepremičninskemu skladu Republike Slovenije.

Novela zakona določa drugačen način določitve upravljavca premičnega premoženja. Po veljavni ureditvi lahko namreč upravljavce tako premičnega kot tudi nepremičnega premoženja države bodisi določi vlada s sklepom bodisi se upravljavci določijo z zakonom, podzakonskim aktom ali aktom o ustanovitvi pravne osebe javnega prava. Rešitev, ki jo določa spremenjeni prvi odstavek 9. člena novele, pa poenostavlja pridobitev pravice upravljanja s premičnim premoženjem, s čimer se predvsem razbremenjuje delo vlade. Upravljavec premičnega premoženja bo po noveli tisti subjekt, ki premoženje dejansko uporablja ter ima evidentiranega skladno s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev, kar se bo zgodilo na podlagi dogovora med starim in novim upravljavcem.

Novela poenostavlja tudi vsebino načrtov ravnanj s stvarnim premoženjem države in občin ter določa, da vlada z uredbo podrobneje uredi postopek njihovega sprejemanja. To pomeni, da bi vlada z novelo Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določila, da upravljavci nepremičnega premoženja pripravijo predloge načrtov ravnanj, ki jih posredujejo ministrstvu, pristojnemu za upravo. Ministrstvo, pristojno za upravo bo pripravilo enoten načrt ravnanja s stvarnim premoženjem ter ga posredovalo vladi, ta pa v dokončen sprejem državnemu zboru. Skladno s predlogom bodo upravljavci skupaj s predlogom državnega proračuna pripravljali le še načrte pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem države, načrta najemov nepremičnega premoženja in načrta oddaje nepremičnega premoženja v najem pa ne bo potrebno pripravljati.

Veljavni predpisi ne omogočajo sprememb načrtov ravnanja s premičnim premoženjem med letom, kar je za prakso preveč togo. Iz tega razloga novela ZSPDSLS dopušča možnost sklepanja tovrstnih pravnih poslov tudi za premičnine, seveda v okviru odstotka, ki ga

določita vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti. Pri določanju pogojev za tako odločitev se seveda smiselno upoštevajo tudi drugi pogoji, ki jih za sklepanje tovrstnih poslov glede nepremičnin določa predlagani 2. člen novele. Ob tem je potrebno poudariti, da je novela vladi oz. svetu samoupravne lokalne skupnosti omejila možnost določitve odstotka skupne vrednosti pravnih poslov, ki jih upravljavci lahko sklenejo mimo načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem države tako, da se meja določitve odstotka navzgor omeji na največ 20% vrednosti veljavnih načrtov ravnanj.

Novela ZSPDSLS vsebuje tudi nekatere ukrepe namenjene spodbujanju gospodarstva tako, da ureja možnost prodaje zemljišč samoupravnih lokalnih skupnosti v industrijsko obrtnih conah oziroma možnost njihove oddaje v najem pod ocenjeno vrednostjo.

Predlagana novela ZSPDSLS predvideva možnost prenosa posameznih nalog upravljavca iz 26. člena zakona na uporabnika tega premoženja na podlagi pooblastila oziroma soglasja. Na ta način se bolj racionalno delijo naloge, zlasti na tistih področjih, kjer poleg resornega ministrstva nepremično premoženje uporablja tudi večje število zavodov.

Novela na novo definira tudi pravne posle neodplačnega prenosa nepremičnega premoženja, ki se sklepajo med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, kar velja tudi za pravne posle, ki so bili sklenjeni pred uveljavitvijo te novele.

b) Način reševanja

Predlog novele je skladen s konceptom vlade, da se centralizacija v okviru javnega sklada ne izvede, zato je potrebno v celoti razveljaviti ZJNepS ter določila ZSPDSLS vezana na delovanje javnega sklada.

Skladno s predlaganimi določili, ki na novo določajo vsebino načrtov ravnanj s stvarnim premoženjem, vladi pa dajejo pooblastilo za natančnejšo določitev postopka njihovega sprejema, pa bo v postopek sprejema hkrati vložen tudi predlog novele Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki bo vsebinsko sledila v noveli ZSPDSLS predlaganim rešitvam.

Novela ZSPDSLS vsebuje tudi nekatere ukrepe namenjene spodbujanju gospodarstva tako, da ureja možnost prodaje zemljišč samoupravnih lokalnih skupnosti v industrijsko obrtnih conah oziroma možnost njihove oddaje v najem pod ocenjeno vrednostjo, pri čemer določa, da se lahko tovrstno premoženje proda oziroma odda v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb ter ob izpolnjevanju nekaterih drugih pogojev oziroma kriterijev. Bistven element oziroma pogoja za sklenitev takšnega pravnega posla je, da se sklepa zaradi razvoja ali dejavnosti industrijsko obrtnih con ter skladno z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti.

Novela na novo definira tudi pravne posle neodplačnega prenosa nepremičnega premoženja, ki se sklepajo med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi. Kadar država brezplačno prenaša nepremično premoženje v last samoupravne lokalne skupnosti oziroma kadar samoupravna lokalna skupnost brezplačno prenaša v last države nepremično premoženje se šteje, da je javni interes izpolnjen že s samo sklenitvijo pogodbe o brezplačnem prenosu, prav tako pa posebno zavarovanje (vpis prepovedi odtujitve in obremenitve v zemljiško knjigo) odsojenega premoženja ni potrebno.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog novele ZSPDSLS je usklajen z veljavno zakonodajo.

č) Usklajenost predloga predpisa

Predlog novele je medresorsko usklajen.

d) Povzetek Poročila o sodelovanju javnosti pri pripravi predloga zakona

Predlog novele ZSPDSLS je bil dne 22. 5. 2012 skladno s 94. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2 in nasl.) v usklajevanje posredovan Skupnosti občin Slovenije in Združenju občin Slovenije. Skupnost občin Slovenije je pripravljavcu besedila novele (Ministrstvu za pravosodje in javno upravo) posredovalo mnenje Javnega stanovanjskega sklada mestne občine Ljubljana št. 36-2579/2012 (3200) z dne 28. 5. 2012 v zvezi s spremembo 12. člena ZSPDSLS, ki je bilo delno upoštevano. Združenje občin Slovenije v zvezi s predlogom novele mnenja ni podalo.

Pripravljavec novele je dne 1. 6. 2012 z dopisom št. 007-130/2012/5 Skupnost občin Slovenije in Združenje občin Slovenije ponovno pozvalo, da naj podajo predloge v zvezi z načinom normiranja sklenitve pravnih poslov glede nepremičnin, ki ležijo v industrijsko-obrtnih conah, z namenom spodbujanja gospodarstva v samoupravnih lokalnih skupnosti. Predlogov predlagatelj do predložitve novele ZSPDSLS v obravnavo na vladi ni prejel.

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

Predlog novele ZSPDSLS nima finančnih posledic za državni proračun ali druga javnofinančna sredstva.

Predlog novele ZSPDSLS poenostavlja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države, s čimer ukinja nekatere administrativne dejavnosti, kar bo imelo pozitivne učinke na področju administrativnih stroškov, ki pa se v tem trenutku še ne dajo natančno ovrednotiti.

V gradivu ob posredovanju v sprejem ZJNepS ter Akta o ustanovitvi Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije so bile prikazane finančne posledice v zvezi z dejansko ustanovitvijo Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije, vendar sredstva v državnem proračunu za leto 2012 niso bila zagotovljena. Navedeno je razlog, da finančnih posledic in naslova razveljavitve ZJNepS ni.

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

Za izvajanje predloga novele zakona niso potrebna sredstva državnega proračuna.

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

Predlagana novela ZSPDSLS ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

S predmetno novelo ZSPDSLS se ureja materija ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je specifična za Republiko Slovenijo, zato primerjalno pravni pregled ni mogoč.

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

Predlagana novela poenostavlja vsebino načrtov ravnanj s stvarnim premoženjem, saj bodo upravljavci za leto 2013 in naprej pripravljali le še načrt pridobivanja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države, ne pa tudi načrta najemov nepremičnega premoženja. Pri tem pristojnost za sprejem načrtov ravnanj z nepremičnim premoženjem države še naprej ostane državnemu zboru.

Predlagana novela poenostavlja tudi postopek določitve upravljavcev premoženja države. Ti se po veljavni ureditvi najpogosteje določijo s sklepom vlade, prav tako se s sklepom vlade »prenaša pravica upravljanja« od enega do drugega upravljavca premoženja. Vsebina novele določa, da je upravljavec premoženja tisti, ki to premoženje dejansko uporablja ter ima premoženje evidentirano skladno s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev. Povedano enostavno, vlada ne določa več upravljavcev premoženja države.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Zakon posledic na tem področju ne bo povzročil.

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

Zakon posledic na tem področju ne bo povzročil.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Zakon bo imel pozitiven vpliv na razvoj gospodarstva v samoupravnih lokalnih skupnostih, saj vsebuje posebne določbe namenjene razvoju in delovanju industrijsko obrtnih con na območjih lokalnih skupnosti.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Zakon bo imel pozitivne učinke na socialnem področju, saj bo z ukrepi za spodbujanje gospodarstva v smislu razvoja industrijsko obrtnih con pripomogel k povečanju števila novih delovnih mest. Novela zakona bo pripomogla tudi k uresničevanju programov razvoja samoupravnih lokalnih skupnosti ter s tem doseganju širših družbeno socialnih ciljev, ki jih bodo definirale samoupravne lokalne skupnosti.

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 pravosodje in javno upravo ter sporočil za javnost, objavljenih na spletnih straneh navedenih organov.

b) Spremljanje izvrševanja sprejetega predpisa

Izvajanje novele ZSPDSLS ter uredbe, izdane na njeni podlagi, se spremlja na več načinov, in sicer:

- s primerjavo sprejetih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem države z njihovim uresničevanjem. Na podlagi ugotovitev se oblikujejo nadaljnja strategija ravnanja s posameznimi vrstami stvarnega premoženja ter ukrepi za zagotovitev ohranjanja vrednosti in vloge premoženja;
- z opravljanjem nadzora nad ravnanjem upravljavcev stvarnega premoženja države in revizijo poslovanja, ki jo opravi Računsko sodišče RS;
- ob stalnem medresorskem sodelovanju na področju ravnanja s stvarnim premoženjem.

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

Druge pomembne okoliščine glede vprašanj, ki jih ureja predlog predpisa, niso predvidene.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10) se v prvem odstavku 9. člena beseda »stvarnega« obakrat nadomesti z besedo »nepremičnega«.

Doda se nov drugi odstavek, ki se glasi:

» (2) Upravljalci premičnega premoženja države so državni organi, pravosodni organi in osebe javnega prava, ki premično premoženje uporabljajo. Podlaga za določitev novega upravljavca premičnega premoženja je dogovor o prenosu med starim in novim upravljavcem, kar se evidentira v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premičnega premoženja države.«.

Dosedanji drugi odstavek postane tretji odstavek.

2. člen

Prvi odstavek 11. člena spremeni tako, da se glasi:

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

Šesti odstavek se dopolni tako, da se za besedo »Vsebino« doda besedilo »in podrobnejši postopek sprejemanja«.

3. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

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

(1) V primeru spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz prvega odstavka 11. člena tega zakona ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv ali ob drugih utemeljenih okoliščinah, lahko upravljalci nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem.

(2) Skupna vrednost poslov iz prejšnjega odstavka lahko znaša največ 20% skupne vrednosti načrtov iz prvega odstavka prejšnjega člena. Skupno vrednost pravnih poslov v skladu s tem odstavkom vsako leto določi vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti v roku 30 dni po sprejemu proračuna.«.

4. člen

Sedmi odstavek 13. člena se dopolni tako, da se za besedo »Vsebino« doda besedilo »in podrobnejši postopek sprejemanja«.

Doda se nov osmi odstavek, ki se glasi:

»(8) Upravitelj premičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti lahko sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnih načrtih ravnanja s premičnim premoženjem ob smiselni uporabi prejšnjega člena.«.

5. člen

Četrty odstavek 15. člena se črta.

6. člen

16. člen se črta.

7. člen

V drugem odstavku 17. člena se znesek »5.000 EUR« nadomesti z zneskom »10.000 EUR«.

V tretjem odstavku se znesek »2.000 EUR« nadomesti z zneskom »5.000 EUR«.

Četrty odstavek se spremeni tako, da se pika črta ter doda besedilo »ter kadar gre za brezplačno odsvojitev nepremičnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen:

- v primerih iz četrte in šeste alineje 23. člena tega zakona,
- če gre za prodajo ali menjavo za potrebe prenove posameznih delov stavb, ki so v razvojnih dokumentih države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predvideni za prenovo in so v mešani lasti pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik ali so na območju, razglašenim za kulturni spomenik, ali
- če gre za prodajo ali menjavo nepremičnin v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so skladno s prostorskimi akti namenjene razvoju ali dejavnosti industrijsko obrtnih con ter ob izpolnjevanju pogojev določenih v objavi javnega zbiranja ponudb zaradi uresničevanja razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti.«.

8. člen

V 22. členu se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) V primerih iz tretje alineje petega odstavka 17. člena tega zakona mora objava javnega zbiranja ponudb vsebovati kriterije, ki bodo poleg ponujene cene odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika ter način njihove presoje. Objava mora vsebovati tudi navedbo, da bo sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnine določilo o odkupni pravici v korist države oziroma drugo določilo, ki po svoji naravi ponudnikom preprečuje možnost nakupa takih nepremičnin z namenom njihove kasnejše prodaje po višji oziroma tržni ceni.«.

Dosedanji peti in šesti odstavek postaneta šesti in sedmi odstavek.

9. člen

V 23. členu se pika na koncu sedme alineje nadomesti z besedo »ali«, za njo pa se doda nova osma alineja, ki se glasi:

»- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo pa se izvede postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki.«.

10. člen

V 24. členu se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

» (4) Če se nepremično premoženje države brezplačno odsvoji v korist samoupravne lokalne skupnosti ali če se premoženje samoupravne lokalne skupnosti brezplačno odsvoji v korist države, se šteje, da je javni interes izkazan s samim prenosom nepremičnega premoženja. V teh primerih se drugi in tretji odstavek tega člena ne uporabljata.«.

11. člen

V 26. členu se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

» (3) Upravljavlec stvarnega premoženja, ki ni sam neposredni uporabnik tega premoženja, lahko podeli pooblastilo uporabniku stvarnega premoženja oziroma izda soglasje za izvajanje naslednjih nalog, in sicer:

- skrb za dejansko urejenost,
- oddaja v brezplačno uporabo v skladu z zakonom,
- izvajanje investicijskega vzdrževanja,
- izvajanje investicije, za katero si uporabnik kot upravičenec pridobi sredstva iz drugih virov.«.

Dosedanji tretji odstavek postane četrti odstavek.

12. člen

27. člen se črta.

13. člen

V 28. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je skladno s prostorskimi akti namenjeno razvoju ali dejavnosti industrijsko obrtnih con, pri čemer je merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba, skladna z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti.«.

14. člen

V 29. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(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.«.

V dosedanjem drugem odstavku, ki postane tretji odstavek, se na koncu osme alineje črta pika in doda besedilo »ali za razvoj slovenske obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov.«.

15. člen

Naslov pred 32. členom »Najemnanje stvarnega premoženja« in 32. člen se črtata.

16. člen

V drugem odstavku 37. člena se besedilo »Nepremičninski sklad« nadomesti z besedilom »ministrstvo, pristojno za upravo«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Vsebina in postopki vodenja evidenc ter naloge posameznih upravljavcev nepremičnega premoženja države v zvezi z vodenjem evidenc se določijo v uredbi, ki jo sprejme vlada.«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

17. člen

(1) Novi 11. člen zakona se začne uporabljati pri pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2013.

(2) Načrti ravnanj s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti za leto 2012, sprejeti na podlagi predpisov, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona ter odstotek pravnih poslov, ki ga je določila vlada na podlagi 12. člena zakona, veljajo do 31. decembra 2012.

18. člen

Šteje se, da so z uveljavitvijo sprememb tega zakona izpolnjene obveze glede zagotavljanja javnega interesa na podlagi 2. in 3. odstavka 24. člena tega zakona v primerih brezplačnih odsvojitvev nepremičnega premoženja med državo in občinami, ki so bili izvršeni do uveljavitve sprememb tega zakona. Ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris obremenitev v skladu s spremenjenimi določbami zakona, lahko poda katerakoli od pogodbenih strank.

19. člen

Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 86/10).

20. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Novela zakona določa drugačen način določitve upravljavca premičnega premoženja. Po veljavni ureditvi lahko namreč upravljavce tako premičnega kot tudi nepremičnega premoženja države bodisi določi vlada sklepom bodisi se upravljavci določijo z zakonom, podzakonskim aktom ali aktom o ustanovitvi. Rešitev, ki jo določa spremenjeni prvi odstavek 9. člena novele, pa olajšuje pridobitev pravice upravljanja s premičnim premoženjem, s čimer se predvsem razbremenjuje delo vlade. Upravljavec premičnega premoženja bo po noveli tisti subjekt, ki premoženje dejansko uporablja ter ima evidentiranega skladno s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev. Pri tem zakon predvideva, da se tak »prenos« opravi na podlagi dogovora med starim in novim upravljavcem.

K 2. členu:

Predlagani 2. člen določa obvezno pripravo načrta pridobivanja in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem države, ne pa tudi načrtov najemov nepremičnega premoženja. Pri tem je potrebno poudariti, da je takšno rešitev za leto 2012 uveljavil že Zakon o izvrševanju državnih proračunov za leti 2011 in 2012 (Uradni list RS, št. 37/12). Navedena ureditev daje upravljavcem nepremičnega premoženja možnost hitrega prilagajanja razmeram na trgu najemov in oddaje v najem poslovnih prostorov, kar se je izkazalo za nujno zlasti v zadnjem obdobju, ko podjetja zaradi slabega poslovanja najetih poslovnih prostorov ne potrebujejo več, najemnih pogodb za izpraznjene poslovne prostore pa upravljavci niso mogli sklepati, saj ti niso bili predvideni v veljavnem načrtu ravnanja za tekoče leto.

Poleg navedenega predlagana dopolnitev šestega odstavka daje pristojnost vladi, da podrobneje uredi postopek sprejemanja načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki naj bi bil sledeč: upravljavci nepremičnega premoženja pripravijo predloge načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem ter jih posredujejo ministrstvu, pristojnemu za upravo. Ministrstvo, pristojno za upravo pripravi enoten predlog načrtov ravnanj za vse upravljavce

nepremičnega premoženja države ter ga posreduje vladi, ta pa v dokončen sprejem državnemu zobru.

K 3. členu:

Predlagano določilo uvaja novost predvsem za samoupravne lokalne skupnosti, saj izjema, da lahko sklepajo pravne posle v zvezi s stvarnim premoženjem tudi izven načrta ravnanja, za njih doslej ni veljala. S tem se glede sklepanja pravnih poslov ravnanja z nepremičnim premoženjem izven veljavnega načrta položaj samoupravnih lokalnih skupnosti izenači z državo. Poleg tega se na novo določa, da lahko upravljavci nepremičnega premoženja pravne posle v zvezi s tem premoženjem, ki jih ni bilo mogoče načrtovati ob pripravi načrta razpolaganja sklepajo tudi takrat, ko za to nastopijo druge utemeljene okoliščine, kar bo upravljavcem omogočilo, da zagotovijo optimalno ekonomsko izkoriščenost nepremičnega premoženja ter hitro reagirajo na okoliščine nepremičninskega trga.

Drugi odstavek 12. člena določa, da odstotek skupne vrednosti veljavnih načrtov, znotraj katerega lahko država oziroma samoupravna lokalna skupnost sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnih načrtih ravnanja z nepremičnim premoženjem države, vsako leto določi vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti v roku 30 dni po sprejemu proračuna, pri tem pa zakon določa, da se meja določitve odstotka navzgor omeji na največ 20% vrednosti veljavnih načrtov ravnanj.

K 4. členu:

Enako kot pri načrtih ravnanja z nepremičnim premoženjem predlagana dopolnitev sedmega odstavka 13. člena daje pristojnost vladi, da podrobneje uredi postopek sprejemanja načrtov ravnanja s premoženjem, ki naj bi bil sledeč: upravljavci premoženja pripravijo predloge načrtov ravnanja s premoženjem ter jih posredujejo ministrstvu, pristojnemu za upravo. Ministrstvo, pristojno za upravo pripravi enoten predlog načrtov ravnanj za vse upravljavce premoženja države ter ga posreduje vladi, ta pa v dokončen sprejem državnemu zobru.

Po veljavni ureditvi lahko upravljavci sklepajo pravne posle glede nepremičnega premoženja, katerega vrednost presega 10.000 EUR le na podlagi veljavnega načrta pridobivanja oziroma razpolaganja s tem premoženjem. Glede na to, da se ti načrti pripravljajo skupaj s predlogom državnega proračuna je taka ureditev za prakso preveč toga. Iz tega razloga novela ZSPDSLS upravljavcem omogoča sklepanje pravnih poslov izven veljavnih načrtov, seveda ob smiselni uporabi pogojev, ki jih glede tovrstnih pravnih poslov določa zakon za nepremičnine in znotraj morebitnega odstotka, ki ga za vsako leto posebej določi vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti.

K 5. členu:

Predlagano črtanje četrtega odstavka 15. člena ZSPDSLS je logično posledica odločitve, da se razveljavi Zakon o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije, saj se ukinja subjekt, ki naj bi mu bilo predloženo poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem.

K 6. členu:

Predlagani 6. člen razveljavlja 16. člen ZSPDSLS, ki ureja prenos lastninske pravice na nepremičnega premoženju države na nepremičninski sklad. Takšna ureditev je logična posledica razveljavitve ZJNepS, ki jo prinaša 15. člen te novele.

K 7. členu:

7. člen novele na novo določa posamično vrednost stvarnega premoženja, ki ga je potrebno oceniti pred izvedbo postopka razpolaganja. Skladno z novelo bo tako potrebno oceniti nepremično premoženje v posamični vrednosti nad 10.000 EUR ter premično premoženje v posamični vrednosti nad 5.000 EUR.

Novela ZSPDSLS glede cenitev v četrtem odstavku uvaja novo izjemo, in sicer tako, da določa, da cenitev ni potrebna, kadar se premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti odsvoji brezplačno. Razlog za takšno ureditev je v zmanjšanju stroškov tovrstnih postopkov.

V predlaganem petem odstavku novela uvaja novo izjemo tudi glede prodaje oziroma oddaje v najem nepremičnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti, če se pravni posel sklepa iz razloga razvoja ali dejavnosti industrijsko obrtnih con. Pri tem mora biti pravni posel skladen z razvojnim programom samoupravnih lokalnih skupnosti, območje industrijsko obrtne cone pa mora biti dokazljivo s prostorskimi akti samoupravnih lokalnih skupnosti.

K 8. členu:

Predlagani 8. člen določa metodo prodaje nepremičnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti pod ocenjeno vrednostjo, torej v primeru, ko se pogodba sklepa zaradi spodbujanja gospodarstva v industrijsko obrtnih conah. Takšno pogodbo lahko samoupravna lokalna skupnost sklene na podlagi javnega zbiranja ponudb, pri čemer pa mora že v objavi določiti natančne kriterije, ki bodo odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika (npr. novo število delovnih mest, visoka dodana vrednost investicij,...) ter sankcije za primer kršitve pogodbe. Taka sankcija je lahko uresničitev dogovora o odkupni pravici, katere vsebino sicer določa Stvarnopravni zakonik ali pa samoupravna lokalna skupnost v objavi javnega zbiranja ponudb določi drugačno sankcijo, ki potencialnim ponudnikom onemogoča preprodajo zemljišč v industrijsko obrtnih conah po višji ceni.

K 9. členu:

Dopolnitev 23. člena upravljavcem nepremičnega premoženja omogoča sklenitev neposredne pogodbe v roku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila metoda javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb neuspešna, pri čemer je upravljavec pred sklenitvijo neposredne pogodbe dolžan opraviti pogajanja z zainteresiranimi ponudniki. S tem se upravljavcem stvarnega premoženja omogoči prilaganje tržnim razmeram.

K 10. členu:

Dopolnitev 24. člena uvaja izjemo glede dokazovanja obstoja javnega interesa pri neodplačnih prenosih nepremičnega premoženja iz države na samoupravno lokalno skupnost oziroma iz samoupravne lokalne skupnosti na državo. Pri sklepanju tovrstnih pravnih poslov med tema dvema subjektoma se šteje, da je javni interes izpolnjen s samim prenosom nepremičnega premoženja.

K. 11. členu:

Dopolnitev 26. člena upravljavcem stvarnega premoženja omogoča prenos pooblastila za opravljanje posameznih nalog upravljavca na uporabnika stvarnega premoženja. Takšna rešitev je nujna spričo tekočih in načrtovanih aktivnosti v zvezi z upravljanjem s stvarnim premoženjem, v katere so vključeni javni zavodi zlasti s področja šolstva. Upravljavec

stvarnega premoženja bi tako ostalo resorno ministrstvo, na uporabnike stvarnega premoženja pa bi lahko upravljavec prenesel nekatere naloge prenesel na uporabnika kot npr. sklepanje pravnih poslov v zvezi z oddajanjem v najem oziroma uporabo prostorov (učilnic, telovadnic, igrišč, ipd.) v času, ki jih le-ti ne potrebujejo.

K 12. členu:

27. člen ZSPDSLS se črta zaradi razveljavitve ZJNepS.

K 13. členu:

Nov drugi odstavek 28. člena ZSPDSLS omogoča oddajo nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti v najem na območju industrijsko obrtnih con pod ocenjeno vrednostjo. Gre za drug ukrep za spodbujanje gospodarstva ter razvoj industrijsko obrtnih con na območjih posameznih samoupravnih lokalnih skupnostih. V primeru oddaje v najem nepremičnega premoženja zaradi razvoja gospodarstva samoupravna lokalna skupnost primarno zasleduje širše družbeno-ekonomske cilje, pomembne za razvoj samoupravnih lokalnih skupnosti, kriterij najvišje ponujene najemnine pa je drugotnega pomena.

K 14. členu:

S predlagano dopolnitvijo 29. člena se določi metoda oddaje v najem nepremičnega premoženja države pod ocenjeno vrednostjo ter bistvene sestavine takšnega pravnega posla. Objava javnega zbiranja ponudb mora vsebovati jasne kriterije, ki bodo odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika ter navedbo, da bo sestavni del pogodbe tudi določilo v zvezi s sankcijami za najemnika, ki zagotavljajo uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti.

Dopolni se tudi osma alineja novega tretjega (prej drugega) odstavka, saj se je v praksi izkazalo, da mora slovenska obrambna industrija za uspešno konkuriranje na določenih mednarodnih razpisih zaradi potreb razvoja, razpolagati s posamezni vojaško opremo oziroma oborožitvijo.

K 15. členu:

Naslov oddelka »Najemanje stvarnega premoženja« ter 32. člen, ki določa, da država in samoupravne lokalne skupnosti najemajo le premoženje, ki je vključeno v načrte ravnanja z nepremičnim premoženjem, se črta, saj novela odpravlja načrte najemov nepremičnega premoženja.

K 16. členu:

Kot že navedeno se ZJNepS v celoti razveljavi, zato je potrebno drugače določiti tudi pristojnost vodenja evidenc nepremičnega premoženja. Za vodenje evidence nepremičnega premoženja v lasti države in v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je država, naj bi bilo spet pristojno ministrstvo, pristojno za upravo.

Vsebino ter postopke vodenja evidenc kot tudi naloge posameznih upravljavcev nepremičnega premoženja v zvezi z vodenjem evidenc bo določila vlada z uredbo.

K 17. členu:

Predlagani 16. člen določa, da se 2. člen novele ZSPDSLS začne uporabljati pri pripravi načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2013. Hkrati predlog novele v veljavi ohranja Odlok o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem države za leto 2012, ki ga je v mesecu maju sprejel državni zbor, razen načrtov najemanja in načrtov oddaje v najem

nepremičnega premoženja, ki so bili razveljavljeni že z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvrševanju državnih proračunov za leti 2011 in 2012. Predlagano določilo prav tako ohranja v veljavi sklep vlade, s katerim ta določa kvoto za sklepanje pravnih poslov pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem države za leto 2012.

K 18. členu:

Novela v predlaganem 14. členu posega tudi v že sklenjene pogodbe o brezplačnem prenosu nepremičnega premoženja tako, da se štejejo obveznosti glede zagotavljanja javnega interesa za izpolnjene s trenutkom uveljavitve novele ZSPDSLS.

K 19. členu:

17. člen novele v celoti razveljavlja ZJNepS, kar je posledica odločitve vlade, da ne nadaljuje s postopki centralizacije nepremičnega premoženja in ravnanja s tem premoženjem ter posledično s konstituiranja Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije.

K 20. členu:

Navedeni člen ureja vacatio legis. Glede na to, da gre za manj zahtevne spremembe in nujne spremembe ter dopolnitve zakona, predlagatelj predlaga, da zakon prične veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO:

9. člen

(upravljavci)

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

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

11. člen

(načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem)

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

(2) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade, ki jih je ustanovila država predloži vlada v sprejem Državnemu zboru Republike Slovenije (v nadaljevanju: državni zbor).

(3) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za druge državne organe pošlje vlada na njihov predlog v sprejem državnemu zboru.

(4) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

(5) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se predloži v sprejem državnemu zboru oziroma svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.

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

12. člen

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

(1) V primeru spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev nepremičnega premoženja države, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz prvega odstavka 11. člena tega zakona, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, lahko upravljavci nepremičnega premoženja države sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem.

(2) Skupna vrednost poslov iz prvega odstavka tega člena ne sme presegati odstotka skupne vrednosti načrtov iz prvega odstavka 11. člena tega zakona.

(3) Odstotek iz prejšnjega odstavka za vsako leto določi vlada ob pripravi proračuna.

13. člen

(načrt ravnanja s premočnim premoženjem)

- (1) Načrt ravnanja s premočnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premočnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR in načrt razpolaganja s premočnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.
- (2) Načrt ravnanja s premočnim premoženjem zajema osnovna sredstva, in sicer ločeno po:
 - motornih vozilih;
 - informacijski opremi in
 - drugem premočnem premoženju.
- (3) Načrt ravnanja s premočnim premoženjem za organe državne uprave in pravosodne organe predloži vlada v sprejem državnemu zboru.
- (4) Načrt ravnanja s premočnim premoženjem za druge državne organe pošlje vlada na njihov predlog v sprejem državnemu zboru.
- (5) Načrt ravnanja s premočnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja s premočnim premoženjem sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.
- (6) Načrt ravnanja s premočnim premoženjem se predloži v sprejem državnemu zboru oziroma svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.
- (7) Vsebinsko načrta ravnanja s premočnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.

15. člen

(poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem)

- (1) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremočnim premoženjem iz drugega odstavka 11. člena in realizaciji načrta ravnanja s premočnim premoženjem iz tretjega odstavka 13. člena tega zakona predloži vlada državnemu zboru skupaj z zaključnim računom proračuna.
- (2) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremočnim premoženjem iz tretjega odstavka 11. člena in o realizaciji načrta ravnanja s premočnim premoženjem iz četrtega odstavka 13. člena tega zakona predloži vlada na predlog drugih državnih organov državnemu zboru skupaj z zaključnim računom proračuna.
- (3) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremočnim premoženjem in poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premočnim premoženjem predloži organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj z zaključnim računom proračuna.
- (4) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremočnim premoženjem iz prvega odstavka tega člena vlada predloži v seznanitev javnemu nepremočninskemu skladu, ustanovljenemu na podlagi zakona, katerega namen je zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremočnin, potrebnih za delovanje Vlade Republike Slovenije, vladnih služb, ministrstev in organov v njihovi sestavi, upravnih enot, pravosodnih organov in posrednih proračunskih uporabnikov, ki jih določi vlada (v nadaljevanju: nepremočninski sklad).

16. člen

(prenos lastninske pravice na nepremočnem premoženju države na nepremočninski sklad)

- (1) Na predlog upravljalca ali na predlog nepremočninskega sklada vlada s sklepom najmanj dvakrat letno prenese v last nepremočninskega sklada tisto nepremočno premoženje države:

– ki ga upravljavci stvarnega premoženja države ne potrebujejo več za opravljanje svojih nalog ali

– kateremu sta se spremenila status ali namembnost ali

– v zvezi s katerim se je spremenila katera koli druga okoliščina, ki je odločilno vplivala na to, da nepremičnina ni že prej postala last nepremičninskega sklada.

(2) Od dneva izdaje sklepa iz prvega odstavka tega člena je prepovedana vsaka odtujitev oziroma obremenitev nepremičnine, na katero se sklep nanaša. Pravni posel, ki ga upravljavec sklone v nasprotju s prepovedjo odtujitve in obremenitve, je ničen.

(3) Sklep vlade iz prvega odstavka tega člena je podlaga za vpis v zemljiško knjigo in vsebuje navedbo, da se s sklepom na nepremičninski sklad prenese lastninska pravica na nepremičninah ter dovolilo, ki vsebuje zemljiškoknjižno oznako nepremičnin ter druge podatke, potrebne za vpis lastninske pravice. Sklep vlade ima naravo dokončne odločbe državnega organa po osmi točki 40. člena Zakona o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/2003, 45/2008, 37/2008 – ZST in 28/2009), s katero nepremičninski sklad pridobi lastninsko pravico na nepremičnini.

17. člen

(določitev vrednosti premoženja)

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

(2) Pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega posamična vrednost je izkustveno višja od 5.000 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča.

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

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

(5) Premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen v primerih iz četrte in šeste alineje 23. člena tega zakona in kadar gre za prodajo ali menjavo za potrebe prenove posameznih delov stavb, ki so v razvojnih dokumentih države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predvideni za prenovo in so v mešani lastnini pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik ali so na območju, razglašenem za kulturni spomenik.

22. člen

(javno zbiranje ponudb)

(1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

(3) Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za prodajalca ugodnejša ponudba.

(4) Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

(5) Javno zbiranje ponudb se lahko opravi elektronsko.

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

23. člen

(neposredna pogodba)

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

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50% ali enaki 50%, ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih ali
 - gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20%, vendar največ 80.000 EUR. Izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže 20% oziroma 80.000 EUR pod pogojem, da je ta razlika v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ali
 - se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona z znižano izklicno ceno za največ 15%; v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru treba izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali
 - je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR ali
 - je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja ali
 - gre za doseg javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev.

24. člen

(brezplačna odsvojitev)

(1) Nepremično premoženje države in samoupravne lokalne skupnosti se lahko brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj oseba javnega prava razen javnega podjetja in je to v javnem interesu.

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

(3) Druga pogodbeni stranka mora odsvojitelju nepremičnine letno poročati o uporabi nepremičnine v skladu s pogodbeno opredeljenim javnim interesom. Če se odsvojena nepremičnina ne uporablja več za uresničevanje pogodbeno opredeljenega javnega interesa, je ta okoliščina razvezni razlog na strani odsvojitelja do izteka pogodbeno določenega obdobja veljavnosti prepovedi odtujitve in obremenitve iz prejšnjega odstavka.

26. člen

(upravljanje in nosilec upravljanja)

(1) Upravljanje nepremičnega premoženja obsega zlasti:

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

(2) Postopke upravljanja nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti izvaja upravljavec.

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

27. člen

(prenos nalog upravljavca nepremičninskemu skladu)

Upravljavec lahko v primerih, ko ugotovi, da je to gospodarno, za izvajanje posameznih strokovno-tehničnih nalog, povezanih z zagotavljanjem poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za njegovo delo, ter za izvajanje strokovno-tehničnih nalog, vezanih na izvrševanje posameznih upravljavskih nalog z nepremičninami, ki jih upravlja, z nepremičninskim skladom sklene pogodbo.

28. člen

(oddaja v najem)

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

29. člen

(postopek oddaje v najem)

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

(2) 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 upravljalcih 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.

Najemanje stvarnega premoženja

32. člen

(splošno)

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

37. člen

(evidenca)

(1) Upravljalci morajo voditi evidenco državnega nepremičnega premoženja, ki ga upravljajo.

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

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

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

(5) Vsebina in postopki vodenja evidenc ter naloge posameznih upravljavcev nepremičnega premoženja države v zvezi z vodenjem evidenc se določijo v predpisih, ki urejajo poslovanje nepremičninskega sklada.

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