

## **ZAKON O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI**

### **I. UVOD**

#### **1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

Sedaj veljavni Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13- ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-1I, 14/15-ZUUJFO in 76/15; v nadaljevanju ZSPDSLS) je naslednik Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07 in 55/09 – odl. US; v nadaljevanju ZSPDPO), ki je začel veljati v začetku leta 2007. ZSPDSLS je bil nadgradnja oziroma sprememba ZSPDPO, ki je bil prvi splošni predpis o ravnanju s stvarnim premoženjem države, ki je skupaj z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin sistematično in enovito uredil postopke pridobivanja stvarnega premoženja države in občin razpolaganja z njim in njegovega upravljanja ter je zelo pripomogel h gospodarnejšemu in preglednejšemu upravljanju stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter razpolaganju z njim.

Obstoječi sistem ravnanja s stvarnim premoženjem je izjemno decentraliziran, saj je bil sedaj veljavni ZSPDSLS sprejet kot paketni zakon skupaj z Zakonom o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 – ZSPDSLS-A in 105/12 – ZSDH). Konceptualni okvir obeh predpisov je bil izdelan na način, da se na nepremičninski sklad prenese vse nepremično premoženje v lasti Republike Slovenije, razen nepremičnin, ki so v skladu z veljavnimi predpisi posebnega pomena za obrambo države oziroma posebnega pomena za zaščito in reševanje, nepremičnin, katerih upravljavec je določen s posebnim zakonom, nepremičnin, ki jih za opravljanje posebnih nalog potrebujejo Slovenska obveščevalno-varnostna agencija, Ministrstvo za notranje zadeve in Ministrstvo za obrambo; nepremičnin, ki jih za opravljanje dejavnosti potrebujejo posredni proračunski uporabniki in nevladni neposredni proračunski uporabniki, ter nepremičnin, glede katerih obstaja po določbah zakona o denacionalizaciji dolžnost vrnitve. Skladno z navedenim je bil veljavni ZSPDSLS pripravljen ob predpostavki, da bo velik del nepremičnega premoženja prešel v last nepremičninskega sklada, ki bo z njim posloval tako, da se bosta obseg in vrednost nepremičnega premoženja v njegovi lasti ohranjala in povečevala skladno z enotnimi merili, ki jih bo določila ustanoviteljica – Vlada Republike Slovenije, po drugi strani pa bo del nepremičnega premoženja Republike Slovenije tudi v prihodnje ostal v upravljanju posameznih neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Upoštevač navedeno je bil ZSPDSLS pripravljen kot zakon, ki ureja ravnanje s premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti in preostalo premoženje v lasti države, ki bi zaradi svojih posebnosti ostalo v upravljanju neposrednih in posrednih proračunskih uporabnikov. Prav tako je ZSPDSLS upošteval tudi dejstvo, da so bile in so še vedno ob navedenem splošnem predpisu posamezne vrste stvarnega premoženja države, ki zaradi svoje narave zahtevajo poseben režim, urejene s posebnimi predpisi, na primer: Zakonom o javnih cestah, Zakonom o varstvu okolja, Zakonom o urejanju prostora, Zakonom o gradnji objektov, Zakonom o železniškem prometu, Energetskim zakonom, Zakonom o kmetijskih zemljiščih itd.

Ker Javni nepremičninski sklad Republike Slovenije v praksi nikoli ni zaživel Zakon o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije pa je z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 75/12 – ZSPDSLS-A) tudi dokončno prenehal veljati, je nastopil sistem povsem decentraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem države.

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je na seznam upravljavcev nepremičnin še vedno vpisanih več kot 450 upravljavcev nepremičnega premoženja Republike Slovenije, kar ima za posledico neenotnost in nepreglednost ravnanj ter tako onemogoča usklajeno in

gospodarno nepremičninsko politiko, saj je gospodarjenje z nepremičninami za upravljavce mnogokrat drugotnega pomena. Že pred sprejemom veljavnega ZSPDSLS je vlada večkrat razmišljala o centralizaciji in o njenih različnih zasnovah, pri čemer je bila najbližja realizaciji do sedaj prav ideja o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije. V omenjenem obdobju se je v praksi ponovno izkazalo, da sistem popolne decentralizacije ne prinaša želenih rezultatov. Da je temu tako, se ni izkazalo zgolj pri ravnanju s stvarnim premoženjem, ki bi, glede na predvideno pravno ureditev iz leta 2010, prešlo v last Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije, temveč tudi pri ravnanju s stvarnim premoženjem v lasti države in v upravljanju posrednih proračunskih uporabnikov, predvsem pri javnih zavodih, javnih agencijah in javnih skladih. Sedaj veljavna ureditev ZSPDSLS namreč omogoča, da o vseh pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države (razen o neodplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države, o katerih odloča vlada) odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti. Navedena določba omogoča predstojnikom tako neposrednih kot tudi posrednih proračunskih uporabnikov, da praktično skoraj vse pravne posle ravnanja s stvarnim premoženjem države sklepajo samostojno brez soglasja vlade ali resornega ministrstva in sicer ne glede na vrsto pravnega posla oziroma njegovo vrednost. Naveden sistem je povzročal težave predvsem resornim ministrstvom pri nadzorovanju sklepanja pravnih poslov ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki so v upravljanju zavodov z njihovega delovnega področja. Predlog zakona zasleduje tudi uresničevanja nove zasnove centralizacije nepremičnega premoženja države in ravnanja z njim v okviru ministrstva pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga je Vlada Republike Slovenije določila v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-11) (Uradni list RS, št. 90/14), ki je v 19. členu določil, da se v obdobju do 1. januarja 2017 izvede prehod na centralizirano ravnanje z nepremičnim premoženjem države, in sicer tako, da Ministrstvo za javno upravo postopno postane upravljavec nepremičnega premoženja iz prvega odstavka 19. Člena ZDU-11 ter prevzema zaposlene, finančna sredstva ter arhivsko in dokumentarno gradivo povezano s tem premoženjem, po časovnem zaporedju, ki ga določi vlada.

Prav tako se je v okviru veljavnega zakona kot pomembno izpostavilo vprašanje obstoječega sistema načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem. Gre za ureditev, ki ima za posledico razmeroma nizko realizacijo letnega načrta ravnanja. Nizka realizacija je razvidna tako iz poročila o realizaciji glede odloka o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2013 (pri čemer sta načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem realizirana v sledečem odstotku od načrtovane vrednosti premoženja 2,3% in nepremičnine 4,1%, pridobivanje pa v višini nepremičnine 23,06% in premoženja 35,60%) kot tudi iz poročila o realizaciji glede odloka o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2014 (pri čemer so načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem realizirana v sledečem odstotku od načrtovane vrednosti premoženja 0,07 % in nepremičnine 1,36 %, pridobivanje pa v višini nepremičnine 5,24 % in premoženja 35,60%). V tej zvezi se zato ob vsakokratnem poročilu o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem logično zastavlja vprašanje o vzrokih za tako nizko realizacijo. Čeprav je neizpodbitno dejstvo, da so k tako nizki realizaciji letnega načrta zagotovo v znatni meri prispevale objektivne okoliščine, ki jih predstavlja odsotnost oziroma nizka gospodarska rast, ki se deloma odraža tudi na nepremičninskem trgu in vpliva na trgovanje z nepremičninami in padanje cen le-teh, pa menimo, da razlogov za nizko realizacijo letnih načrtov za leti 2013 in 2014 ni mogoče iskati le v objektivnih razmerah. Ob tem se zastavlja vprašanje, v kolikšni meri in katere so bile tiste subjektivne okoliščine, ki so na strani upravljavcev vplivale na uspešnost realizacije letnega načrta razpolaganja. Ker je uvrstitev v ustreznem letnem načrtu skladno s 6. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti predpogoj za ravnanje s stvarnim premoženjem, je zaradi navedenega predpogoja za dopustnost razpolaganja in pridobivanja, precej velika verjetnost, da upravljavci vse nepremičnine, ki jih trajno ne potrebujejo, »na zalogo« uvrščajo v letne načrte in sicer za primer, ko bi se kupec ali poslovna priložnost morebiti v določenem letu vendarle pojavila. Prav tako se iz navedenega razloga seznam stvarnega premoženja namenjenega za razpolaganja iz preteklih let za nov načrt le prečisti in se doda novo stvarno premoženje, ki je postalo trajno nepotrebno. Navedeno ravnanje upravljavcev pa je glede na ugotovitev, da je navedeno

premoženje trajno nepotrebno ter na odločitev, da se z njim razpolaga tudi razumljivo in racionalno v tem smislu so letni načrti predvsem na strani razpolaganja postali bolj seznanji odvečnega premoženja kot dejanski načrti razpolaganja. Kot kažejo podatki, pa je realizacija pravnih poslov, ki so bili napovedani v okviru evidence izven letnega načrta, ki beleži ravnanja s stvarnim premoženjem v okviru dopustne vrednosti, ki jo s sklepom določi vlada, bistveno večja, tako zaradi majhne časovne oddaljenosti vključevanja (15 dni pred sklenitvijo pravnega posla) kot tudi zaradi metode sklepanja pravnih poslov, saj gre v navedenih primerih bodisi za nujnost zaradi spremenjenih potreb upravljavca bodisi za načrtovanje na podlagi okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv. Običajno gre v slednjem primeru za to, da je ugotovljen konkreten interes za sklenitev posla ali druge signale in okoliščine na trgu, ki upravljavca vzpodbudijo k določenemu ravnanju s stvarnim premoženjem. V skladu z navedenim je bilo potrebno pripraviti prožnejši in bolj realen sistem načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem.

Novosti v predlogu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti pa niso predlagane zgolj zaradi njegove prilagoditve novi zasnovi centraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem, temveč se v določenem delu nanašajo tudi na spremembe in dopolnitve, za katere se je v praksi izvajanja veljavnega ZSPDSLS in na njegovi podlagi izdane uredbe pokazalo, da so potrebne. V tem smislu predloženi zakon pomeni tudi vsebinsko prenovu trenutno veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in sicer na način, da ob varovanju temeljnih načel ravnanja s stvarnim premoženjem države v kar največji možni meri sledi aktualnemu razvoju in situaciji na trgu ter potrebam države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Ker so pretekle izkušnje pokazale, da je na nekaterih področjih gospodarjenje s stvarnim premoženjem potrebno različno urediti za državo in samoupravne lokalne skupnosti, upoštevajoč pri tem naloge iz predpisov o lokalni samoupravi, predloženi zakon upošteva navedene razlike. Ob tem predloženi predlog zakona upošteva predvsem dejstvo, da občine tudi s trajno nepotrebno premoženjem (glede na ožje upravne naloge samoupravnih lokalnih skupnosti) omogočajo uresničevanje svojih zakonskih nalog.

Upoštevajoč zaznane problematiko se v tem smislu spreminjajo določbe o pristojnosti odločanja o sklepanju pravnih poslov v zvezi s stvarnim premoženjem države, določbe, ki se nanašajo na urejanje metod ravnanja s stvarnim premoženjem, določbe, ki urejajo brezplačni prenos stvarnega premoženja, ter določbe v zvezi z obremenjevanjem stvarnega premoženja, med katere sodi tudi nova možnost ustanavljanja hipotek na stvarnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti.

Pri urejanju ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti so bili upoštevani tudi predpisi Evropske unije, ki urejajo problematiko državnih pomoči. V ta namen smo pridobili tudi mnenje Evropske komisije, in sicer Generalnega direktorata za konkurenco v zvezi s Sporočilom komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti (97/C 209/03), ter v tem smislu določili oblikovanje orientacijske vrednosti na način, da se le-ta predstavlja čim boljši približek tržni vrednosti. Prav tako predlog zakona pri pridobivanju in najemanju stavb, ki jih za svoje delovanje potrebujejo ministrstva, organi v njihovi sestavi, upravne enote, vladne službe, pravosodni organi in drugi državni organi, zahteva zagotavljanje kakovosti, kakor jo določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v zvezi z zahtevami glede energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije, kar je posledica implementacije Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES v pravni red Republike Slovenije.

V zvezi z nekdanjim ZSPDPO je Ustavno sodišče Republike Slovenije izdalo odločbo št. U-I-294/07-16 z dne 2. 7. 2009, v kateri je odločilo, da predmetni zakon ni v neskladju z ustavo, uredbo pa je razveljavilo v delu, ki se je nanašala na Državni zbor Republike Slovenije in Državni svet Republike Slovenije. Prav zaradi opozoril pristojnih služb, da so nekatere pravice in obveznosti, ki bi jih moralo urediti zakonsko besedilo, urejene v podzakonskem predpisu ter zaradi opozorila o nepreglednosti veljavnega ZSPDSLS in na njegovi podlagi izdane uredbe, je bil v zakon prenesen zajeten del podzakonskega predpisa,

tako da bo sedaj uredba urejala le še posamezne ožje, bolj prožne vsebine. Naveden prenos je zasledoval tudi namen čim bolj poenotenega ravnanja s stvarnim premoženjem države za vse državne organe in ne le organe državne uprave.

## 2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

### 2.1 Cilji

Poglavitni cilji predloga zakona so:

- prilagoditev veljavne zakonodaje novi centralizirani obliki ravnanja z nepremičnim premoženjem države;
- prilagoditev institutov ravnanja s stvarnim premoženjem države novi ureditvi (npr. letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem države, centralna evidenca nepremičnin; enotni spletni portal, možnost občasnega najema, možnost ustanovitve hipoteke na trajno nepotrebno premoženju samoupravne lokalne skupnosti);
- poenostavitev postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem ob sočasni ohranitvi ustreznega nadzora;
- poenostavitev postopkov sprejemanja letnih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem;
- zagotovitev učinkovitejšega in konkurenčnejšega nastopanja na trgu ter ravnanja s stvarnim premoženjem ob sočasni zagotovitvi gospodarnosti ravnanja s tem premoženjem, ki predstavlja javno premoženje.

### 2.2 Načela

V predlaganem predlogu zakona so upoštevana ista načela kot v prvotnem zakonu, to je:

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

### 2.3 Poglavitne rešitve

#### a. Predstavitev predlaganih rešitev:

Uvodoma želimo pojasniti, da je besedilo predloga upoštevalo opozorila, da so nekatere pravice in obveznosti, ki bi jih moralo urediti zakonsko besedilo, urejene v podzakonskem predpisu ter opozorila o nepreglednosti veljavnega ZSPDSLS in na njegovi podlagi izdane uredbe, zato je bil v zakon prenesen zajeten del podzakonskega predpisa, ki vsebinsko v mnogih točkah ne predstavlja povsem nove ureditve predstavlja pa bolj natančno ureditev. Ta prenos je bil deloma izveden tudi z namenom poenotenega ravnanja s stvarnim premoženjem države za vse državne organe in ne le organe državne uprave. Uredba bo v bodoče tako urejala le še posamezne ožje, bolj prožne vsebine.

Predlagani zakon uvaja bolj centraliziran način ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Na nivoju države na normativni ravni ureja izvedbo centraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki ga je predpisal Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-11) (Uradni list RS, št. 90/14), ki je v 19. členu določil, da se v obdobju do 1. januarja 2017 izvede prehod na centralizirano ravnanje z nepremičnim premoženjem države, in sicer tako, da Ministrstvo za javno upravo postopno postane upravljavec nepremičnega premoženja iz prvega odstavka 19. člena ZDU-11. V skladu z navedenim je v predlogu zakona določeno poglavje, ki določa, s katerim premoženjem v lasti države upravlja ministrstvo ter določa posebne pristojnosti oziroma ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, ki jih ima poleg drugih nalog upravljavca. Zakon vnaša tudi centraliziran nadzor nad sklepanjem pravnih poslov povezanih z nepremičninami v lasti države in v upravljanju oseb javnega prava in sicer tako, da so druge osebe javnega prava, ki so upravljavci nepremičnega premoženja države, pred sklenitvijo pravnega posla, katerega pogodbena vrednost presega 5.000 EUR, dolžne pridobiti predhodno pisno soglasje resornega ministrstva, ki je tudi obvezna priloga pravnega posla. Tudi na nivoju samoupravnih lokalnih skupnosti je na novo uveden centraliziran nadzorni mehanizem in sicer je organ, pristojen za izvrševanje proračuna

samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti, za pravne posle, katerih skupna pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR, dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti.

Predlog zakona v večji meri pri ravnanju s stvarnim premoženjem države upošteva tudi zakonske naloge samoupravnih lokalnih skupnosti, zato tako pri načelu gospodarnosti kot tudi pri nekaterih drugih institutih (oddaja v najem ali brezplačno uporabo) upošteva, dejstvo, da imajo samoupravne lokalne skupnosti lahko odvečno premoženje, ki ni potrebno zgolj za opravljanje lastnih upravnih in oblastvenih nalog, temveč ga lahko uporabi tudi za zagotavljanje drugih nalog, ki jih po predpisih o lokalni samoupravi lokalnemu prebivalstvu zagotavljajo samoupravne lokalne skupnosti.

Izrecno smo določili temeljni princip, kdo je lahko upravljavec in sicer se za upravljavca stvarnega premoženja države določi državni organ, pravosodni organ ali oseba javnega prava, ki uporablja stvarno premoženje, razen če je z zakonom določeno drugače oziroma če za drugačno določitev obstajajo utemeljeni razlogi ter je podano soglasje uporabnika. Če stvarno premoženje države ni v uporabi, se za upravljavca določi državni organ, pravosodni organ ali oseba javnega prava, ki je v imenu in za račun države pridobila stvarno premoženje razen če je bil kasneje upravljavec določen s sklepom vlade.

Z namenom ureditve vpisov upravljavcev skladno z Uredbo o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13) je predlog izrecno določil tudi zakonsko obveznost, da je pri pravnih poslih pridobivanja nepremičnin bodoči upravljavec, ki pridobiva nepremično premoženje v imenu države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, dolžan nemudoma predlagati vladi oziroma organu pristojnemu za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, da ga s sklepom določi za dokončnega upravljavca, pri čemer je določilo o bodočem upravljavcu tudi obvezna sestavina pravnega posla, s katerim se pridobi nepremično premoženje.

Zaradi nizke realizacije dosedanjih letnih načrtov in dejstva, da je predvsem načrtovanje razpolaganja povsem nerealni in se je iz dejanskega načrta ravnanja boj spremenilo v sezname odvečnega premoženja, v katere upravljavci uvrščajo stvarno premoženje »na zalogo« za primer, da se vendarle pojavi kupec, predlog zakona predvideva nov sistem načrtovanja in sicer bolj prožen sistem, kot ga nudi sprejemanje enkratnih letnih načrtov z odloki državnega zbora oziroma občinskih svetov ob sprejemanju državnega oz. občinskega proračuna. V skladu z navedenim je pristojnost za sprejemanje letnih načrtov prenesena na vlado, ki do 31. decembra sprejme letni načrt ravnanja za prihodnje leto, nato pa ga kvartalno dopolnjuje glede na realne načrte, spremenjene okoliščine in potrebe upravljavcev.

Predlog na enotnem mestu ureja tudi problematiko državnih pomoči in sicer skladno z Uredbo Komisije (EU) št. 1407/2013 z dne 18. decembra 2013 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči de minimis (Uradni list EU L 352, 24. 12. 2013), s Sporočilom komisije o elementih državne pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti (97/C 209/03) in odgovorom Evropske komisije, in sicer Generalnega direktorata za konkurenco. Predlog predvideva individualno prijavo državnih pomoči s strani upravljavca stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, ki je pred sklenitvijo takega pravnega posla dolžan, skladno s predpisi o spremljanju državnih pomoči, posredovati vse predpisane podatke vključno z osnutkom pravnega posla, ki je podlaga za dodelitev državne pomoči, ministrstvu, pristojnemu za finance ter pridobiti njegovo pozitivno mnenje. Predpisana je tudi dolžnost poročanja ministrstvu, pristojnemu za finance.

Na novo je bolj celovito in jasno določen postopek razpolaganja z nepremičninami, ki je v celoti obvezen za nepremičnine, ki omogoča in predpisuje tudi postopke nižanja vrednosti nepremičnin ter dopustnost razpolaganja do 50% ocenjene vrednosti nepremičnine.

Menjalna pogodba je določena kot samostojni institut in ne v okviru neposredne pogodbe o

razpolaganju z nepremičnim premoženjem.

Iz predloga je izločena možnost prodaje nepremičnega premoženja pod ocenjeno oziroma orientacijsko vrednostjo mimo postopkov, ki zagotavljajo tržno vrednost, saj se je v razgovorih s samoupravnimi lokalnimi skupnostmi in ministrstvom, pristojnim za področje gospodarstva izkazalo, da namen take ureditve ni skladen z namenom našega zakona temveč zasleduje poseben namen in sicer spodbujanje zasebnih investicij in podjetništva na območju samoupravnih lokalnih skupnosti. Zaradi neskladnosti ciljev razpolaganja ter velike nedorečenosti omenjene norme, ja bilo v začetku leta 2016 dogovorjeno, da bo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo v čim krajšem času pripravilo specialni zakon, ki bo omenjena nedorečena vprašanja iz prejšnjega odstavka enotno in strokovno uredil na sistemskem nivoju in sicer potrebne razvojne načrte samoupravnih lokalnih skupnosti, postopke za izbiro kupcev iz javnih razpisov (zasebnih investitorjev), kriteriji za uresničevanje ciljev in namenske rabe nepremičnin, kontrolnih mehanizmov namena pogodbe ter civilnopравниh sankcij v primeru neizpolnjevanja takih pogojev.

Ureditev brezplačne odsvojitve nepremičnega premoženja se vrača na ureditev, kot je veljala pred novelo Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti iz leta 2012, saj gre za izločitev predpostavke, da se pri prenosu med državo in samoupravno lokalno skupnostjo javni interes predpostavlja in da ne veljajo obveznosti, ki so namenjene nadzoru odsvojitelja nad uporabo brezplačno odsvojene nepremičnine za določen namen v javnem interesu. Javni interes je bolj natančno opredeljen in sicer se navezuje na javni interes, ki ga je potrebno izkazati v postopkih razlastitve ter sistemsko sledi poenotenju ureditvi, ki jo določajo drugi novejši zakoni, ki specialno urejajo ravnanja z nepremičnim premoženjem države (npr. Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije). Določbe o nadzoru pri brezplačni odsvojitvi se ne izvajajo le v primerih, kadar gre za brezplačno odsvojitve nepremičnega premoženja v lasti oseb javnega prava (javni zavodi, javne agencije in javni skladi) v korist njihovega ustanovitelja.

Novost je tudi ločeno urejena oddaja v najem za nepremično premoženje države in za nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti. Medtem ko država lahko odda v najem le začasno nepotrebno premoženje in premoženje, ki ga ne sme ali more odsvojiti, ostalo pa mora prodati, velja za občino obveznost zagotavljanja določenih dejavnosti za lokalno prebivalstvo, zaradi česar lahko občina oddaja v najem vsako premoženje. Predlog omejuje dolžino najemnih razmerij, ki se sklepajo za določen čas na maksimalno obdobje 5 let, medtem ko dopušča tudi oddajo v najem za nedoločen čas pri čemer za zagotavljanje prožnosti najemnih razmerij, ob morebitnih potrebah lastnika nepremičnine, skrajšuje odpovedni rok ter olajša način prekinitve najemnega razmerja glede na veljavni Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A).

Zakon kot izjemo omogoča tudi občasni najem nepremičnega premoženja po kratkih časovnih enotah in sicer po urah, posameznih dnevih, po tednih. Uporabnina se določi s ceniki, ki se izdajo v obliki pravilnika upravljavca, pri čemer mora uporabnina, ki se določi s cenikom, predstavljati tržno odmeno, ki se določi izkustveno oziroma s cenitvijo na način, da se z najemnino pokrijejo tako obratovalni stroški kot tudi stroški rednih vzdrževalnih. Obveznost objave namer tako zaradi kratkotrajnosti kot tudi zaradi dinamičnosti takih razmerij ni obvezna.

Zakon ob upoštevanju nove ureditve, na podlagi katere imajo samoupravne lokalne skupnosti lahko v lasti tudi odvečno premoženje, omogoča tudi obremenitev nepremičnega premoženja z ustanovitvijo hipoteke. Ureditev omogoča, da se za zavarovanje svojega dolga (dolga samoupravne lokalne skupnosti), lahko ustanovi zastavna pravica na nepremičninah v lasti samoupravne lokalne skupnosti pod pogoji in na način, ki jih določajo predpisi, ki urejajo javne finance, zadolževanje in financiranje samoupravnih lokalnih skupnosti. Kot je bilo že omenjeno se zastavna pravica lahko ustanovi le na nepremičninah, ki jih samoupravna lokalna skupnost trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, kar posledično pomeni, da zastavne pravice ni dopustno ustanoviti na nepremičnem

premoženju, ki skladno s predpisi, ki urejajo izvršbo in zavarovanje, ne more biti predmet izvršbe.

Določbam o evidencah stvarnega premoženja se je pridružila tudi določba, ki omogoča podlage za vzpostavitev spletne strani za ravnanje s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, druge državne organe ter druge upravljavce stvarnega premoženja države, ki bo na enem mestu omogočal pregledno objavljane javnih dražb, javnih zbiranj ponudb in namer o sklenitvi neposrednih pogodb v skladu z zakonom, ter drugih predpisov, aktov oziroma obvestil, pomembnih za ravnanje s stvarnim premoženjem države. V okviru enotnega spletnega portala se bodo v bodoče lahko izvajali tudi postopki elektronske javne dražbe, elektronskega javnega zbiranja ponudb, elektronskega zbiranja prijav in odjav za oddajo počitniških kapacitet in vodile zbirka elektronskih javnih dražb, zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb ter zbirka prijav na letovanje.

b. Način reševanja:

Predlagane spremembe veljavnih določil ZSPDSLS in uredbe so deloma posledica nove konceptualne ureditve ravnanja z nepremičninami v lasti države, ki je bila vpeljana z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-11) (Uradni list RS, št. 90/14), deloma pa kot posledica spremenjenih razmer, potreb upravljavcev ter usmeritev drugih organov državne uprave in državnih organov (Službe Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, Računskega sodišča Republike Slovenije in Komisije za preprečevanje korupcije).

Nekatere podrobnejše vsebine, ki jih Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ne ureja in ne posegajo v pravice in obveznosti drugih oseb, bo podrobneje določila še Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki bo izdana na podlagi predloženega zakona.

Zaradi poenotenja ureditve ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti bosta z dnem uveljavitve predloženega zakona prenehala veljati drugi in tretji odstavek 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO).

Zakon predvideva tudi, da vlada v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona uskladi uredbo, ki ureja način vpisa upravljavcev nepremičnin v lasti države z 9. členom predlaganega zakona, s čemer se bo med državami organi omogočil prenos pravice upravljanja na nepremičnem premoženju na način, ki ne bo posegal v njihovo funkcionalno neodvisnost.

c. Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlagani zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je usklajen z veljavno zakonodajo, z veljavnim pravnim redom ter s splošno veljavnimi načeli mednarodnega prava in mednarodnimi pogodbami, ki zavezujejo Republiko Slovenijo.

č) Usklajenost predloga zakona:

- s samoupravnimi lokalnimi skupnostmi,
- s civilno družbo oziroma ciljnim skupinami, na katere se predlog zakona nanaša (navedba neusklajenih vprašanj),
- s subjekti, ki so na poziv predlagatelja neposredno sodelovali pri pripravi predloga zakona oziroma so dali mnenje (znanstvene in strokovne institucije, nevladne organizacije in posamezni strokovnjaki ter predstavniki zainteresirane javnosti).

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

Predlog zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti nima finančnih posledic za državni proračun ali druga javnofinančna sredstva.

Predlog zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v nekaterih segmentih poenostavlja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države, s čimer ukinja določene administrativne dejavnosti. Po drugi strani uvaja večji nadzor nad ravnanjem s premoženjem v upravljanju posrednih proračunskih uporabnikov, s čemer naj bi se vzpostavilo bolj enotno in gospodarno ravnanje z državnim premoženjem, kar naj bi pripomoglo k večji enotnosti pravil ter prenosu dobrih praks. Samoupravnim lokalnim skupnostim se z uveljavitvijo možnosti zavarovanja zadolževanja z ustanovitvijo hipoteke, omogoči cenejši način zavarovanja obveznosti, kot jih predstavljajo bančne garancije. To ima pozitivne učinke na področju administrativnih stroškov, ki pa se v tem trenutku še ne dajo natančno ovrednotiti.

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

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

V prikazu ureditve v drugih pravnih sistemih so predstavljene ureditve pridobivanja in upravljanja stvarnega premoženja države ter razpolaganja z njim članicah EU, in sicer v Republiki Italiji, Zvezni republiki Nemčiji, Kraljevini Švedski, Republiki Avstriji in Republiki Hrvaški.

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 obstoječim premoženjem in usklajevanjem potreb, kar omogoča evidentiranje nepotrebne premoženja in njegovo prodajo, ter
- zniževanje stroškov upravljanja.

Podlaga za pripravo predloženega predloga zakona so bili tudi podatki, pridobljeni na podlagi preteklih primerjalnopравnih analiz za te evropske države<sup>1</sup> in aktualnega pregleda navedenih ureditev ravnanja in statusnih oblik subjektov, ki ravnajo s stvarnim premoženjem analiziranih držav.

#### 5.1 REPUBLIKA ITALIJA

Leta 2011 so se v Italiji, zaradi posledic gospodarske in finančne krize, začeli zametki novega načina upravljanja z državnimi nepremičninami. Spremembe so se začele odvijati v smer večje racionalizacije, ki naj bi zmanjšala število nepremičnin v državni lasti in hkrati povečala vrednost tistih, ki v državni lasti ostajajo. Prvo naj bi dosegli predvsem s prodajo državnih nepremičnin lokalnim skupnostim (provincam, regijam, občinam in mestnim občinam), drugo pa s povečanjem investicij v obnovo objektov. Italijanska vlada je ta proces racionalizacije poimenovala »postopek zveznega premoženja« (ita. *Procedura del federalismo demaniale*).

Danes je upravljanje s posameznimi državnimi nepremičninami prepuščeno resornim

---

<sup>1</sup> Podatki za Zvezno republiko Nemčijo, Republiko Italijo in Kraljevino Švedsko so pridobljeni tudi iz Primerjalnopравne analize upravljanja stvarnega premoženja v lasti države v romanskem pravnem območju (Republika Italija), v germanskem pravnem območju (Zvezna republika Nemčija) in skandinavskem območju (Kraljevina Švedska), avgust 2006, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani.



ministrstvom (npr. avtoceste in ceste državnega pomena upravlja Ministrstvo za infrastrukturo in transport s pomočjo posameznih delniških družb s koncesijo). Delniški družbi (Infrastrutture s.p.a. in Patrimonio dello Stato S.p.A.), ki sta od leta 2002 upravljali z državnim premoženjem sta namreč bili bodisi likvidirani (ali sta še v postopku likvidacije – Patrimonio dello Stato S.p.A.), bodisi prevzeti (s strani največje državne banke v Italiji, in sicer Casa depositi e Prestiti S.p.A. – Infrastrutture S.p.A.).

Večji del državnih nepremičnin je danes v upravljanju javnega podjetja Agenzia del Demanio, ki je opravljalo upravljavske naloge že v času delovanja omenjenih delniških družb. Agenzia del Demanio danes deluje pod okriljem Ministrstva za gospodarstvo in finance.

Agenzia del Demanio:

- pravna oblika: javno podjetje;
  - ustanovitev: leta 1999, v javno podjetje preoblikovano leta 2003;
  - naloge: upravlja predvsem z nepremičninami državne uprave, z disponibilnim premoženjem države in z nepremičninami posebne kulturne vrednosti. Z nepremičninami ravna v skladu z načeli tržnega gospodarstva: lahko jih odsvoji, obnovi, da v najem, pri tem jih ovrednoti in maksimira prihodke. Strokovno pomoč nudi tudi pri upravljanju z nepremičninami, ki so bile zasežene kriminalnim organizacijam.
  - delovanje: nadzoruje ga Ministrstvo za gospodarstvo in finance, ki javnemu podjetju letno pošilja smernice za upravljanje. Poleg tega sprejemata letno tudi dvostransko pogodbo znotraj katere, uredita vsa medsebojna razmerja (pravna in dejanska). Javno podjetje ima po celotnem državnem teritoriju razpršenih 16 regionalnih direktorats, ki jim predseduje generalni direktorat v Rimu.
  - obseg premoženja s katerim upravlja: 45.397 nepremičnin v vrednosti 59 milijard evrov.
- V skladu z vladno uredbo št. 98, z dne 6. julij 2011 je Ministrstvo za gospodarstvo in finance ustanovilo državno delniško družbo Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. – Invimit Sgr, ki je namenjeno predvsem upravljanju z nepremičninskimi skladi, ki so namenjeni nepremičnemu premoženju države. Razpoložljiva sredstva, v višini 5.7 milijonov evrov, so v izključni posesti Ministrstva za gospodarstvo in finance.

## 5.2 ZVEZNA REPUBLIKA NEMČIJA

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

Zavod za nepremičninske naloge:

- pravna oblika: je zvezna pravna oseba javnega prava z lastno odgovornostjo;
- nadzorni organ: je v pristojnosti Zveznega finančnega ministrstva (Bundesministerium der Finanzen),;
- cilj: enotno upravljanje premoženja ob upoštevanju podjetniških načel pri čemer je pretežna večina premoženja v uporabi zvezne vlade za potrebe njenega delovanja in prodaja premoženja, ki ga zvezna vlada ne potrebuje več za opravljanje svojih nalog;
- 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, leta 2015 pa že kar 22,4 milijarde evrov;
- pristojnosti: vzpostavitev enotnega in celostnega upravljanja nepremičnin v državi, ki nudi celostne storitve na enem mestu 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: zavod ima sedež v Bonnu poleg sedeža pa posluje še v okviru devetih direktorats ter 120 sekundarnih lokacij in zaposluje skupno okrog 6500 zaposlenih;

- naloge, povezane z nepremičninami:
  - zadovoljevanje nepremičninskih in prostorskih potreb za državne namene;
  - upravljanje in prodaja nepremičnin, ki se ne uporabljajo več za upravne namene države;
  - upravljanje lastnega portfelja in upravljanje nepremičnin, namenjenih za delovanje Zveznega ministrstva za finance;
  - »gospodarjenje z naravnim bogastvom« gozdne storitve, vključno z gozdnim gospodarjenjem in naravovarstveno oskrbo državnega premoženja;
  - izboljšanje energetske učinkovitosti stavb v svojem portfelju;
  - 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;
  - skrb za reševanje problematike namestitve beguncev in prisilcev za azil, itd.;
- finančni viri:
  - iz donosov upravljanja (samo v letu 2014 je od oddaje državnega premoženja pridobil 3,1 milijardo evrov);
  - iz unovčevanja/prodaje 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, je preizkušeno s strani neodvisnih podjetniških kriterijev in je podvrženo tudi nadzoru Zveznega računskega sodišča.

### 5.3 KRALJEVINA ŠVEDSKA

Kraljevina Švedska ima že stoletja dolgo tradicijo z razpolaganjem državnega premoženja. Sprva je bil model razpolaganja centralističen, kar pomeni, da je en državni organ imel v lasti celotno državno premoženje. S časom se je pokazalo, da tovrstni monopol ni najbolj učinkovit način ravnanja z državno lastnino. Težave so se namreč pokazale pri neučinkovitosti delovanja takega sistema, pretirani birokraciji in protekcionizmu.

Težnje po spremembi sistema so se dokončno realizirale leta 1993, ko je bil prvotni centralističen organ Nacionalni odbor za javne zgradbe (šve. *Byggnadsstyrelsen*) razdeljen na številna, neodvisna državna podjetja (*Vasakronan* in *Akademiska Hus*, kasneje tudi *Special fastigheter* in *Sveaslog*). Na ta način se je zadovoljilo takratnim političnim zahtevam, da naj se tudi z državno lastnino začne ravnati po načelih tržnega gospodarstva. Posamezni imetnik državnega premoženja tako samostojno in z vso skrbnostjo sprejema dolgoročne odločitve o upravljanju z državno lastnino. Upravljanje s premoženjem, ki ga je država označila kot »večna lastnina«, pa je bilo preneseno na novo ustanovljeni državni organ, t. i. Odbor švedskega državnega premoženja (šve. *Statens fastighetsverk* – SFV), medtem ko je obrambno strateške objekte podelila v upravljanje državni agenciji Fortifikationsverket.

Omenjeni državni organ in zgoraj naštetá državna podjetja, vsak zase upravljajo z določenim segmentom državnih nepremičnin. Tako državni organ skrbi za nepremičnine s kulturno vrednostjo, državna podjetja pa za nepremičnine visokega šolstva, obrambe, gozdove ter penitenciarne stavbe. Decentralizacija izpred dvajsetih let je tako poskrbela, da so upravljavci pri upravljanju samostojni in specializirani glede na posebnosti posamezne nepremične. Dobiček delniških družb se izplačuje državnemu proračunu v obliki dividend.

#### 1. Statens fastighetsverk – SFV:

- pravna oblika: državni organ;
- ustanovitev: leta 1993;
- naloge: skrbi predvsem za vzdrževanje stavb kulturnega pomena (mednje spadajo kraljeve palače, gledališča, muzeji in vladna poslopja), nepremičnin v tuji državni lasti (kot na primer

tuja veleposlaništva), posameznih zemljišč (kraljeva posestva in otočja v državni lasti). Med nalogami vzdrževanja teh nepremičnin spadajo obnove in rekonstrukcije obstoječih objektov ter novogradnje;

- delovanje: odločitve sprejema samostojno, v skladu z načeli tržnega gospodarstva in s težnjo po čim večji dostopnosti nepremičnin kulturnega pomena za širšo javnost. O svojem delovanju poroča Ministrstvu za finance;
- obseg premoženja s katerim upravlja: 2.300 nepremičnin na katerih stoji približno 3.000 objektov in 6.4 milijonov hektarjev zemljišč (ena sedmina celotne površine Švedske);
- organizacija: sedež v Stockholmu in s številnimi podružnicami po državi.

## 2. Fortifikationsverket:

- pravna oblika: državna agencija (deluje pod okriljem Ministrstva za finance);
- ustanovitev: leta 1994;
- naloge: upravljanje z nepremičninami, ki so namenjeni obrambi države. Mednje spadajo na primer vojaška letališča, vojašnice, vojaška vadbišča in strelišča. Če se objekti in zemljišča ne uporabljajo več, jih lahko tudi odsvoji;
- delovanje: finančno je neodvisna od države, saj se izključno financira iz prejetih najemnin;
- obseg premoženja s katerim upravlja: 11 tisoč objektov na skoraj 380.000 hektarjih zemljišč;
- organizacija: leta 2015 se je organizacija agencije spremenila. Od takrat dalje je sestavljena iz nadzornega dela, izvršnega dela in dela, ki skrbi za podporo podjetništva.

## 3. Vasakronan:

- pravna oblika: delniška družba (v skupni lasti prvega, drugega, tretjega in četrtega pokojninskega sklada na švedskem);
- ustanovitev: leta 1993, leta 2008 pa odkupljena s strani AP Fastigheter (lastnica vseh štirih pokojninskih stebrov na Švedskem), družbi se danes imenujeta Vasakronan;
- naloge: nepremičninsko podjetje, ki upravlja z lastnimi nepremičninami. Poglavitna naloga podjetja je dajanje nepremičnine v najem (gospodarskim subjektom, občinam, ...). To vključuje tudi njihovo vzdrževanje, s prenovo dotrajanih objektov vred. Podjetje sodeluje tudi pri projektih, ki načrtujejo gradnjo novih poslovnih prostorov in nove mestne četrti;
- delovanje: odločitve sprejema avtonomno, v skladu z načeli korporativnega upravljanja;
- obseg premoženja s katerim upravlja: s 181 nepremičninami, ki se razprostirajo na 240 hektarjev zemlje. Vrednost nepremičnin je ocenjena na 11 milijard evrov;
- organizacija: v štirih regijah - Stockholm, Uppsala, Gothenburg in Öresund.

## 4. Akademiska Hus:

- pravna oblika: državna delniška družba (Ministrstvo za izobraževanje in razvoj);
- ustanovitev: leta 1993;
- naloge: nepremičninsko podjetje, ki upravlja in vlaga v univerzitetne in druge visokošolske objekte, kjer je glavni poudarek na izobraževanju in raziskovanju. Nepremičnine oddaja v najem raziskovalnim inštitutom, raziskovalnim podjetjem, državnim organom in drugim organizacijam;
- delovanje: v skladu z načeli korporativnega upravljanja. Večina prihodkov izhaja iz oddajanja premoženja;
- obseg premoženja s katerim upravlja: vrednost 7 bilijonov evrov na 3.2 milijonov kvadratnih metrov zemljišč;
- organizacija: sedež ima v Göteborgu, regionalne enote Akademiska Hus se nahajajo v večjih univerzitetnih mestih.

## 5. Specialfastigheter:

- pravna oblika: državna delniška družba;
- ustanovitev: leta 1998 (Vasakronan je odsvojila novoustanovljeni družbi nepremičnine, ki so bile namenjene posebni rabi);
- naloge: nepremičninsko podjetje, ki ima v lasti varnostno občutljiva poslopja. Upravlja z

zapori, mladoletniškimi zapori in prevzgojnimi domovi, policijskimi in vojaškimi prostori ter sodišči;

- delovanje: vodenje in upravljanje poteka v skladu z načeli korporativnega upravljanja in smernicami za državna podjetja;
- obseg premoženja s katerim upravlja: vrednost 2.2 bilijonov evrov na 1.1 milijonov kvadratnih metrov zemljišč;
- organizacija: sedež ima v Linköpingu. Regionalne enote pa so v Göteborgu, Stockholmu, Orebru in Sundsvallu.

#### 6. Sveaskog:

- pravna oblika: državna delniška družba;
- ustanovitev: leta 1996;
- naloge: upravlja z gozdovi, ki jih ima v lasti. Vzdržuje gozdove in jih gospodarsko izrablja. Je namreč glavni dobavitelj lesa, lesa za proizvodnjo celuloze ter biomase za energetske družbe. Podjetje pridobi tudi zemljišča na katerih vzpostavi vetrnice za pridobivanje vetrne energije;
- delovanje: v skladu z načeli tržnega gospodarstva;
- obseg premoženja s katerim upravlja: v lasti ima 4.1 milijona hektarjev zemljišč (kar predstavlja 14 odstotkov celotnih gozdov v državi), v vrednosti 3.18 bilijonov evrov;
- organizacija: razdeljena je na tri geografska območja.

#### 5.4 NIZOZEMSKA

Z državnim premoženjem Nizozemske upravlja en sam, centralni organ, in sicer Nepremičninski svet (niz. *Raad voor Vastgoed*, RVR). Znotraj Nepremičninskega sveta so številne javne službe, ki so bile ustanovljene s strani različnih ministrstev. Predstavljajo nekakšno vezivo med vlado in nepremičninskim trgom. Vendar se, zaradi očitnega trenda krčenja nizozemske javne uprave, njihovo število zmanjšuje. Zadnja reorganizacija se je zaključila s 1. januarjem 2016, ko se je število javnih služb s prvotnih devet zmanjšalo na sedem. Svojevrstna racionalizacija že od leta 2008 poteka z združevanjem različnih služb v eno.

#### Raad voor Vastgoed, RVR:

- pravna oblika: centralni državni organ;
- ustanovitev: leta 2001;
- naloge: centralizirano upravljanje z državnim premoženjem;
- delovanje: odgovoren je za okrepitev vloge države na trgu nepremičnin. Država naj deluje na trgu močnejša in z dobro notranjo organizacijo. RVR skrbi za strateško delovanje javnih služb. Usklajuje izvajanje predpisov in pravila nepremičninske politike;
- višina premoženja s katerim upravlja: z več kot 100 milijardami nepremičnin (zemljišča, objekti in infrastruktura), ki predstavljajo kar 13,4 odstotka celotne površine Nizozemske. Celotna vrednost premoženja je ocenjena na 60 bilijonov evrov;
- organizacija: znotraj centralnega organa deluje sedem javnih služb.

V začetku letošnjega leta se je zaključila zadnja in največja združitev javnih služb. Z njo je pod okriljem Ministrstva za notranje zadeve nastala Osrednja nepremičninska vladna agencija (niz. *Rijksvastgoedbedrijf*), ki znotraj Nepremičninskega sveta upravlja z največjim delom državnega premoženja.

#### Rijksvastgoedbedrijf:

- pravna oblika: javna agencija;
- ustanovitev: leta 2016;
- naloge: pod njeno pristojnost spadajo objekti ministrstev, sodišča, zapori, vojašnice in preostali objekti namenjeni obrambi, muzeji, letališča ter pristanišča. Agencija te nepremičnine vzdržuje (obnavlja, gradi), če so za državo neuporabne jih lahko proda, pristojna pa je tudi za nakup novih.

- delovanje: pri sprejemanju odločitev vezana na smernice, ki jih postavi pristojno ministrstvo. Vlada jih enkrat letno potrjuje v obliki strategije ravnanja z državnimi nepremičninami. Vsebina strategije je odvisna predvsem od števila prebivalstva na določenih območjih, od stanovanjske politike (predvsem tisto, ki se nanaša na mlajše in starejše prebivalce), od razvoja urbanega okolja in od postavitve obnovljivih virov energij;
- obseg premoženja s katerim upravlja: 12.6 milijonov m<sup>2</sup> površine, ki jo sestavljajo tako zemljišča, objekti, kot tudi infrastruktura.

Preostalih šest javnih služb je znotraj Nepremičninskega sveta specializiranih predvsem za:

- policijske objekte (niz. *Nationale Politie*, ki deluje znotraj Ministrstva za pravosodje),
- gozdove (niz. *Staatsbosbeheer*, ki deluje znotraj Ministrstva za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj),
- kmetijska/podeželska zemljišča (niz. *Diens Landelijk Gebied*, ki deluje znotraj Ministrstva za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj),
- železniško infrastrukturo (niz. *ProRail BV*, ki deluje znotraj Ministrstva za infrastrukturo in prostor),
- javna dela in vodno gospodarstvo (niz. *Rijkswaterstaat*, ki deluje znotraj Ministrstva za infrastrukturo in prostor),
- objekte, ki so namenjeni uresničevanju azilne problematike (niz. *Centraal Orgaan opvang Asielzoekers*, ki deluje znotraj Ministrstva za pravosodje).

## 5.5 AVSTRIJA

Avstrija je svoje nepremičnine leta 1992 s ciljem centraliziranega upravljanja premoženja za javni sektor Republike Avstrije v celotni prenesla na državno nepremičninsko družbo (družba z omejeno odgovornostjo), ki je v 100-odstotni državni lasti (*»BIG Ltd«, Bundesimmobiliengesellschaft*). Pred tem je nepremično premoženje upravljal zvezna direkcija na Dunaju (*Bundesbaudirektion Wien*) za območje Dunaja v drugih pokrajinah pa uprave zveznih stavb uprave (*Bundesgebäudeverwaltungen*). Naloge lastnika in nadzor izvaja Zvezno ministrstvo za znanost, napredek in gospodarstvo. Družba je odgovorna za gospodarjenje in upravljanje portfelja nepremičnin od novogradnje do rušenja ter za razvoj in uresničevanje posebnih projektov. BIG Ltd pridobiva sredstva na trgu zasebnega kapitala in svoje dolgove poravnava iz sredstev, pridobljenih z upravljanjem približno 11 milijard evrov vrednih nepremičnin. Od leta 2012 s tržnimi nepremičninami, predvsem poslovnimi stavbami namenjenimi za pisarniško dejavnost in stanovanjskimi nepremičninami od jeseni 2012 aktivno gospodari s strani BIG Ltd. novoustanovljena hčerinska družba ARE Austrian Real Estate GmbH.

Večina najemnikov so državni organi, kar je posledica prenosa nepremičnin, ki so jih že prej uporabljali. Če se nepremičnine izprazniijo, jih družba lahko proda zasebnemu sektorju.

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 BIG Ltd so se opazno zmanjšale zahteve po prostorih, dosežena je bila večja stroškovno učinkovitost različnih vladnih resorjev, ki je temeljila na predpostavki, da notranji sistem najemanja zahteva od resorjev, da plačujejo najemnino za uporabo stavb, s čemer jih sili k racionalni uporabi prostora in omogoča alternativno rabo ali prodajo presežnih nepremičnin.);
- povečati odgovornost za letni proračun in izboljšati upravljanje z nepremičninami 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.

## 5.6 REPUBLIKA HRVAŠKA

Državni urad za upravljanje državnega premoženja (DUUDI), ki ga je decembra 2011 ustanovil Zakon o upravljanju in razpolaganju s premoženjem v lasti Republike Hrvaške, je usklajevalni organ za upravljanje državnega premoženja v razmerju do osrednjih organov državne uprave in drugih organov oziroma pravnih oseb ustanovljenih s posebnimi zakoni, ki so imetniki oziroma razpolagajo z državnim premoženjem.

- DUUDI skladno z zakonom izvaja lastniška upravičenja v zvezi z državnim premoženjem, ki je predmet urejanja omenjenega zakona, razen tistega premoženja, pri katerem lastninska upravičenja izvršuje Center za prestrukturiranje in prodajo (CERP), ter v primeru če s posebnim predpisom ni določen drug organ;

- Cilj: Sistematično, usklajeno, pregledno in optimalno dolgoročno vzdržno upravljanje s premoženjem v lasti Republike Hrvaške, ki temelji na načelih javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti in odgovornosti, ki je v službi doseganja gospodarskih, infrastrukturnih in drugih strateških razvojnih ciljev in zaščite nacionalnih interesov, z namenom za ohranitve premoženja in njegovega pomen za življenje in delo obstoječih in prihodnjih generacij.

- temeljne naloge:

- koordinira upravljanje in razpolaganje s premoženjem v lasti Republike Hrvaške v razmerju do osrednjih organov državne uprave in drugih organov
- izvaja lastniška upravičenja v zvezi z državnim premoženjem, ki je predmet urejanja omenjenega zakona
- opravlja koordinacijo in usklajevanje meril za upravljanje z državnim premoženjem in pripravlja načrte dokumentov za upravljanje (strategije, načrta za upravljanje, poročilo o načrtu upravljanja)
- sodeluje s pristojnimi ministrstvi in drugimi organi v določitvi smernic za izvajanje lastniške politike v podjetjih in drugih pravnih oseb, ki so strateškega in posebnega pomena za Republiko Hrvaško,
- upravlja in razpolaga s fondom stanovanj in poslovnih prostorov v lasti države, protokolarnimi objekti in nepremičninami, ki jih je ministrstvo za obrambo razglasila neperspektiven za vojaške namene in drugimi stavbnimi zemljišči v lasti države.

**OSNUTEK!**

**ZAKON  
O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI  
(ZSPDSLS -2)**

I. poglavje

**SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen  
(vsebina zakona)**

(1) Ta zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Ta zakon ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije delno prenašata 6. člen in točka f) priloge III Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1).

**2. člen  
(uporaba zakona)**

(1) Ta zakon se uporablja za vse stvarno premoženje v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če vsebine tega zakona niso s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti urejene drugače ali če uporaba določb tega zakona, ni s tem ali posebnim zakonom izrecno izključena.

(2) Ta zakon velja za vse upravljavce in uporabnike stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če ni s tem ali posebnim zakonom urejeno drugače.

(3) Določbe zakona, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti se smiselno uporabljajo tudi za vse ožje dele samoupravnih lokalnih skupnosti, ki imajo pravno subjektiviteto, če ni ravnanje s tem ali posebnim zakonom urejeno drugače.

(4) Za stvarno premoženje države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se nahaja v tujini, se uporabljajo le določbe o načelih ravnanja iz II. poglavja tega zakona.

(5) Določbe zakona se ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem;
- oddajo počitniških kapacitet v najem;
- oddajo drugih nepremičnin v najem v okviru lastne dejavnosti;
- oddajo stvarnega premoženja v najem;
- ravnanje s stvarnim premoženjem, ki je predmet koncesijskega razmerja;
- ravnanje s službenimi živalmi.

(6) Postopke ravnanja iz prejšnjega odstavka uredijo upravljavci oziroma drugi, z zakonom določeni organi z izdajo pravilnikov.

### **3. člen (pomen izrazov)**

Posamezni izrazi v tem zakonu pomenijo:

1. stvarno premoženje so nepremičnine in premičnine;
2. država je Republika Slovenija;
3. samoupravne lokalne skupnosti so občine in pokrajine, pri čemer je temeljna samoupravna lokalna skupnost občina;
4. ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja;
5. pridobivanje stvarnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava;
6. razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali brezplačne odsvojitve stvarnega premoženja;
7. upravljanje stvarnega premoženja pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževanje; pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa; oddajanje v najem; obremenjevanje s stvarnimi pravicami; dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno;
8. upravljavec premoženja, ki je pristojen za ravnanje s stvarnim premoženjem, je državni organ, samoupravna lokalna skupnost ali oseba javnega prava, pristojna za ravnanje s stvarnim premoženjem, ki ji je država ali samoupravna lokalna skupnost skladno s predpisi ali aktom o ustanovitvi dolžna zagotavljati stvarno premoženje kot pogoje za delovanje;
9. bodoči upravljavec premoženja je upravljavec iz prejšnje točke tega člena v fazi pridobivanja stvarnega premoženja, do določitve za upravljavca;
10. uporaba stvarnega premoženja pomeni neposredno oblast na posameznem stvarnem premoženju ali na njegovem delu in neposredno skrb zanj;
11. uporabnik stvarnega premoženja je državni organ, samoupravna lokalna skupnost in oseba javnega prava, ki stvarno premoženje neposredno uporablja na podlagi sporazuma o uporabi oziroma na podlagi 103. člena Zakona o upravi (Uradni list RS, št. 67/94);
12. osebe javnega prava so država, samoupravne lokalne skupnosti, javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad in Banka Slovenije;
13. državni organ je organ državne uprave, pravosodni organ in drug državni organ;
14. organ državne uprave je ministrstvo, organ v sestavi ministrstva, vladna služba in upravna enota;
15. drug državni organ je Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic, Urad predsednika Republike Slovenije, Informacijski pooblaščenec, Komisija za preprečevanje korupcije, Državna revizijska



- komisija, Fiskalni svet, Zagovornik načela enakosti in drug državni organ, ki ni pravosodni organ ali organ državne uprave;
16. pravosodni organ je sodišče, državno tožilstvo in državno pravobranilstvo;
  17. neposredna pogodba je metoda ravnanja, katere predmet je nepremičnina ali premičnina, pri kateri ni potrebno, da je pred njeno sklenitvijo izvedena katera od drugih metod razpolaganja;
  18. objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist;
  19. manjša vzdrževalna dela po tem zakonu pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so pleskanje, popravilo stavbnega pohištva, zamenjava poda, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmožljivosti inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmožljivosti, velikosti, namembnosti, zunanjega videza in vrednosti objekta;
  20. investicijska vzdrževalna dela pomenijo izvedbo vseh popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki presegajo dela iz prejšnje točke;
  21. ocenjena vrednost stvarnega premoženja je s cenitvijo ugotovljena vrednost stvarnega premoženja oziroma stvarne ali obligacijske pravice;
  22. izhodiščna oziroma izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma stvarne ali obligacijske pravice je vrednost, ki jo upravljavec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ocenjeni vrednosti ali je višja od te vrednosti;
  23. orientacijska vrednost stvarnega premoženja je vrednost, ki jo določi upravljavec stvarnega premoženja na podlagi cenitve premoženja ali na podlagi vrednosti nepremičnin, ki jo določa geodetska uprava, na podlagi predpisov, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, ob upoštevanju izkustvene vrednosti na podlagi primerjave prodaj primerljivega premoženja na trgu ter drugih podatkov, s katerimi se določa cena stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu;
  24. pogajanja so tudi ustna pogajanja, dopisovanje zaradi usklajevanja volj oziroma vsa druga dejanja in postopki, katerih cilj je doseganje čim višje kupnine ali čim ugodnejših pogojev razpolaganja.

## II. poglavje

### NAČELA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

#### **4. člen (načelo gospodarnosti)**

(1) Stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, je treba bodisi prodati bodisi z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. Samoupravne lokalne skupnosti upravljajo s svojim premoženjem na način, da zagotavljajo izvajanje izvornih nalog samoupravne lokalne skupnosti skladno s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo.

(2) Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za državo in samoupravne lokalne skupnosti.

## **5. člen (načelo odplačnosti)**

Stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ni dovoljeno odtujiti brezplačno, razen če je to dovoljeno z zakonom, odplačno pa samo pod pogoji in na načine, določene v tem zakonu.

## **6. člen (načelo enakega obravnavanja)**

Upravljavec stvarnega premoženja vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

## **7. člen (načelo preglednosti)**

Upravljavec stvarnega premoženja vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti na način, ki zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.

## **8. člen (načelo javnosti)**

Ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti je javno, razen kadar poseben zakon določa drugače.

### III. poglavje

## UPRAVLJAVCI STVARNEGA PREMOŽENJA

### **9. člen (upravljavci stvarnega premoženja države)**

(1) Za upravljavca stvarnega premoženja države se določi državni organ, pravosodni organ ali oseba javnega prava, ki uporablja stvarno premoženje, razen če:

- je z zakonom določeno drugače oziroma
- za drugačno določitev obstajajo utemeljeni razlogi ter je podano soglasje uporabnika.

Če stvarno premoženje države ni v uporabi, se za upravljavca določi državni organ, pravosodni organ ali oseba javnega prava, ki je v imenu in za račun države pridobila stvarno premoženje, razen, če je bil kasneje upravljavec določen na način iz drugega odstavka tega člena.

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

(3) V primeru, da se za upravljavca nepremičnega premoženja države določi drug državni organ, se poleg določitve upravljavca na način iz prejšnjega odstavka lahko upravljavec določi tudi z dogovorom o prenosu pravice upravljanja med starim in novim upravljavcem nepremičnega premoženja.

(4) Če za posamezno nepremičnino v lasti države ni mogoče ugotoviti, kdo je njen upravljavec, izda vlada sklep o določitvi upravljavca te nepremičnine na predlog ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. O dejstvu, da upravljavec ni znan, je treba nemudoma obvestiti ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem in ministrstvo, pristojno za finance.

(5) Sklep vlade o določitvi upravljavca nepremičnega premoženja države vlada v sedmih dneh od njegovega sprejetja elektronsko posreduje ministrstvu pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, če premoženje leži na območju Republike Slovenije pa tudi geodetski upravi.

(6) Upravljavci premičnega premoženja države so državni organi, pravosodni organi in osebe javnega prava, ki so to premoženje pridobili v uporabo na podlagi kupoprodajne pogodbe, menjalne pogodbe, pogodbe o brezplačni pridobitvi ali na podlagi drugega pravnega naslova. 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.

#### **10. člen**

##### **(posebna določba o upravljavcih stvarnega premoženja države)**

(1) Drugi državni organi so upravljavci stvarnega premoženja države, ki ga uporabljajo.

(2) Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije je upravljavec nepremičnin, ki sestavljajo komplekse, ki se uporabljajo za protokolarne dogodke.

(3) Ministrstvo za pravosodje je upravljavec nepremičnin, ki jih za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti ali v povezavi z njimi potrebujejo pravosodni organi.

(4) Ministrstvo za zunanje zadeve je upravljavec nepremičnin, potrebnih za delovanje diplomatskih predstavništev in konzulatov, vključno z rezidencami vodij predstavništev.

#### **11. člen**

##### **(več uporabnikov iste nepremičnine v lasti države)**

Kadar isto nepremičnino v lasti države uporablja več uporabnikov, je upravljavec te nepremičnine tisti uporabnik, ki zaseda njen največji del, razen če zakon ne določa drugače ali se uporabniki s pisnim sporazumom ne dogovorijo drugače.

#### **12. člen**

##### **(odločanje o sporu glede upravljavca iste nepremičnine v lasti države)**

Kadar dva ali več javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij ali javnih skladov meni, da so upravljavci iste nepremičnine, določi upravljavca nepremičnine vlada s sklepom, na predlog enega izmed njih.

**13. člen**  
**(upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti)**

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

**14. člen**  
**(sporazum o uporabi stvarnega premoženja)**

(1) Upravljavec stvarnega premoženja iz 11. člena tega zakona sklene z uporabnikom sporazum o uporabi stvarnega premoženja, s katerim uredita medsebojne pravice in obveznosti.

(2) Upravljavec in uporabnik s sporazumom iz prejšnjega odstavka določita zlasti obveznost plačila obratovalnih stroškov, stroškov tekočega vzdrževanja, stroškov zavarovanj in morebitnih drugih stroškov ter druge pravice in obveznosti, ki nastanejo na podlagi takega razmerja.

IV. poglavje

CENTRALIZIRANO RAVNANJE S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE

**15. člen**  
**(nepremičnine v centraliziranem upravljanju ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem)**

(1) Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, je upravljavec sledečih nepremičnin v lasti države:

- nepremičnin, ki jih za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti ali v povezavi z njimi potrebujejo vlada, vladne službe, ministrstva in organi v njihovi sestavi, upravne enote in posredni proračunski uporabniki, ki jih določi vlada;
- nepremičnin, ki predstavljajo poslovne prostore in njihova funkcionalna zemljišča na območju mejnih prehodov;
- nepremičnin, ki so kot zapuščina brez dedičev, ter nepremičnine, ki so zaradi omejitve dedovanja premoženja osebe, ki je uživala pomoč po predpisih o socialnem varstvu, postale last Republike Slovenije;
- stanovanj iz pristojnosti Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije in
- počitniških enot iz pristojnosti ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem ni upravljavec naslednjih nepremičnin:

- nepremičnin, ki jih za opravljanje posebnih nalog potrebujejo Slovenska obveščevalno-varnostna agencija, ministrstvo, pristojno za notranje zadeve in ministrstvo, pristojno za obrambo;
- nepremičnin, ki so skladno z veljavnimi predpisi posebnega pomena za obrambo države;
- nepremičnin, ki so skladno z veljavnimi predpisi posebnega pomena za zaščito, reševanje in pomoč;
- nepremičnin, katerih upravljavec je določen s posebnim zakonom;
- nepremičnin, ki so namenjene izvajanju nalog izvrševanja kazenskih sankcij;
- nepremičnin, ki imajo na podlagi posebnih predpisov status javnega dobra, gospodarske javne infrastrukture, javne kulturne infrastrukture, in nepremičnin, ki se uporabljajo za kulturne namene;
- nepremičnin, ki imajo status infrastrukture po drugih predpisih, in nepremičnin, ki so nujne za opravljanje javnih nalog, povezanih s to infrastrukturo, razen mejnih prehodov;
- nepremičnin, ki jih za opravljanje javnih nalog potrebujejo posredni proračunski uporabniki;
- nepremičnin za potrebe diplomatskih predstavništev in konzulatov Republike Slovenije v tujini;
  - nepremičnin, ki sestavljajo komplekse, ki se uporabljajo za protokolarne dogodke;
- nepremičnin, ki jih za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti ali v povezavi z njimi potrebujejo pravosodni organi in
- nepremičnin, ki jih za opravljanje svojih nalog potrebujejo nevladni neposredni proračunski uporabniki.

#### **16. člen** **(posebne pristojnosti pri centraliziranem upravljanju)**

Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem ima poleg nalog upravljavca tudi sledeče naloge:

- pridobiva in gradi nepremičnine ter izvaja druge postopke, vezane na pridobitev nepremičnin z namenom zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje uporabnikov;
- sklepa pravne posle, s katerimi najema nepremičnine, najema nepremičnine s postopnim odkupom in pridobiva nepremičnine v brezplačno uporabo za potrebe opravljanja nalog uporabnikov;
- vzpostavi in vodi centralno evidenco nepremičnin;
- vzpostavi in vodi enotni spletni portal;

- oblikuje predloge novih prostorskih rešitev za nepremičnine, ki jih ima v upravljanju in sodeluje pri pripravi prostorskih aktov;
- pripravlja predloge prostorskih standardov za potrebe različnih uporabnikov ter predloge meril in kriterijev za zagotavljanje poslovnih prostorov in drugih nepremičnin posameznim uporabnikom;
- sklene sporazum o uporabi in seznanja uporabnike z izvajanjem nalog upravljavca ter z načrti glede ravnanja z nepremičninami v uporabi uporabnikov;
- pripravlja selitvene načrte za racionalizacijo poslovnih prostorov za potrebe opravljanja nalog uporabnikov;
- spremlja potrebe uporabnikov in poroča vladi.

### **17. člen (ravnanje s stanovanji)**

Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem pridobiva, razpolaga in upravlja s stanovanji, namenjenimi za izvrševanje nalog Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije. Navedeni organ odloča o dodeljevanju, zamenjavi in odvzemanju stanovanj skladno s svojimi pravilniki in drugimi akti iz šestega odstavka 2. člena tega zakona, ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem pa zagotavlja izvajanje sprejetih odločitev.

## V. poglavje

### AKTI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

#### 1. Načrti ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti

### **18. člen (načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem)**

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

(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, sprejme vlada do 31. decembra za prihodnje leto. Vlada načrt ravnanja dopolnjuje kvartalno in sicer do 31. marca, do 30. junija in do 30. septembra za tekoče leto.

(3) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za druge državne organe za prihodnje leto sprejme in kvartalno za prihodnje četrletje dopolnjuje predstojnik državnega organa.

(4) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma za prihodnje proračunsko leto. 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) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba javnega prava, predstavlja sestavni del letnega načrta temeljne samoupravne lokalne skupnosti in se sprejema na način iz prejšnjega odstavka.

(6) Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ter način objave predpiše vlada z uredbo.

## **19. člen** **(načrt ravnanja s premičnim premoženjem)**

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

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

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

(3) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade, ki jih je ustanovila država, sprejme vlada do 31. decembra za prihodnje leto. Vlada načrt ravnanja dopolnjuje kvartalno in sicer do 31. marca, do 30. junija in do 30. septembra za tekoče leto.

(4) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za druge državne organe za prihodnje leto sprejme in kvartalno za prihodnje četrtletje dopolnjuje predstojnik državnega organa.

(5) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

(6) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka načrt ravnanja s premičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba javnega prava, predstavlja sestavni del letnega načrta temeljne samoupravne lokalne skupnosti in se sprejema na način iz prejšnjega odstavka.

(7) Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja s premičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.

**20. člen**  
**(obveznost vključitve stvarnega premoženja v načrte ravnanja s stvarnim premoženjem)**

(1) Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

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

(3) Odplačni način pridobitve lastninske pravice na premičnem premoženju v posamični vrednosti nad 10.000 eurov v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja premičnega premoženja.

(4) Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti v posamični vrednosti nad 10.000 eurov se lahko izvede, če je posamezno premično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem.

(5) Pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja oziroma razpolaganja z nepremičnim oziroma s premičnim premoženjem, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, mora biti na podlagi navedenega letnega načrta sklenjena najkasneje do 31.marca prihodnjega leta. Za začetek postopka pridobivanja oziroma razpolaganja se šteje objava javne dražbe, objava javnega zbiranja ponudb, objava namere za sklenitev neposredne pogodbe, v primerih kadar objava namere ni obvezna pa prejem predloga za sklenitev pravnega posla oziroma posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki.

**21. člen**  
**(izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)**

(1) V primeru spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz četrtega odstavka 18. člena tega zakona ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, lahko upravljavci nepremičnega premoženja 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 petega in šestega odstavka prejšnjega člena. Skupno vrednost pravnih poslov v skladu s tem odstavkom vsako leto določi svet samoupravne lokalne skupnosti ob sprejemu oziroma najkasneje v roku 30 dni po sprejemu proračuna.

(3) Upravljavci premičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti lahko sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnih načrtih ravnanja s premičnim premoženjem ob smiselni uporabi prejšnjih odstavkov.

2. Poročanje



## **22. člen**

### **(poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem)**

(1) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka 18. člena in realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem iz tretjega odstavka 19. člena tega zakona predloži vlada državnemu zboru v tekočem letu za preteklo leto.

(2) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz tretjega odstavka 18. člena in o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem iz četrtega odstavka 19. člena tega zakona predloži vlada na predlog drugih državnih organov državnemu zboru v tekočem letu za preteklo leto.

(3) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem in poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem predloži organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti v tekočem letu za preteklo leto, vendar najkasneje do sprejetja zaključnega računa proračuna.

## VI. poglavje

### POSTOPKI RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

#### 1. Splošne določbe

## **23. člen**

### **(odločanje o pravnem poslu)**

(1) O brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države odloča vlada, o drugih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države pa v imenu in za račun države odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca oziroma bodočega upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

(2) Osebe javnega prava, ki so upravljavci nepremičnega premoženja države, so pred sklenitvijo pravnega posla iz prejšnjega odstavka, katerega pogodbeni vrednost presega 5.000 eurov, dolžne pridobiti predhodno pisno soglasje resornega ministrstva. Pravni posli, ki so sklenjeni brez predhodnega pisnega soglasja resornega ministrstva so nični. Resorno ministrstvo o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči v roku 30 dni od prejema besedila pravnega posla, prejetega od predstojnika upravljavca.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki ga upravljajo drugi državni organi, odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca oziroma bodočega upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

(4) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek je organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti, za pravne posle, katerih skupna pogodbeni vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pridobiti predhodno

pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti je soglasje, ki je obvezna priloga pravnega posla, dolžan podati na prvi naslednji seji po prejemu besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

(6) Pravni posli, ki jih sklene predstavnik ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti brez predhodnega pisnega soglasja organa, pristojnega za izvrševanje proračuna temeljne samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Ne glede na to lahko predpis temeljne samoupravne lokalne skupnosti, ki je potreben za izvršitev proračuna samoupravne lokalne skupnosti določi, kateri pravni posli, ki jih sklene ožji del samoupravne lokalne skupnosti in v kakšni višini, so veljavni brez predhodnega soglasja organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

(7) Tudi za sklepanje pravnih poslov o spremembah in dopolnitvah pravnih poslov se uporabljajo določila iz prvega do šestega odstavka tega člena.

#### **24. člen (izbira metode)**

(1) V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost in preglednost postopkov in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem za državo oziroma samoupravno lokalno skupnost.

(2) Pri odločitvi o izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem upravljavec upošteva ekonomsko utemeljenost predvidenega ravnanja, in sicer pričakovane pozitivne ekonomske posledice predvidenega ravnanja v smislu zadovoljevanja operativnih potreb oziroma izboljšanja pogojev za delo, in s tem doseganje večje učinkovitosti.

#### **25. člen (pravni pregled)**

(1) Pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem mora upravljavec opraviti pravni pregled stvarnega premoženja.

(2) Pravni pregled stvarnega premoženja zajema pregled z vidika urejenosti lastništva, posesti, obligacijskih in stvarnopравnih pravic na stvarnem premoženju ter obveznosti države in samoupravnih lokalnih skupnosti do tretjih oziroma tretjih do države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Pravni pregled mora biti natančen zlasti:

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

(3) Pravni status stvarnega premoženja, ki ne omogoča pravilne izvedbe postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem, mora biti urejen pred sklenitvijo pravnega posla.

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

#### **26. člen** **(predmet in obseg stvarnega premoženja)**

(1) V pravnih poslih v zvezi z ravnanjem z nepremičnim premoženjem morajo biti nepremičnine opredeljene z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu oziroma solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju, in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem.

(2) Premičnine morajo biti v pravnih poslih opredeljene na način, ki omogoča jasno identifikacijo stvari, z natančnim opisom premičnine, podatkom o lastništvu, inventarno številko, tehničnimi podatki in morebitnimi drugimi podatki.

#### **27. člen** **(izpeljava posla)**

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

(2) Če nasprotna pogodbeni stranka ne realizira pravnega posla pravočasno oziroma če ne upošteva določil sklenjene pogodbe, mora upravljavec stvarnega premoženja kot pogodbeni stranka takoj oziroma v roku, določenem s predpisi oziroma s pogodbo, začeti uveljavljati pogodbene ali druge obligacijske pravice oziroma zahtevke zoper nasprotno pogodbeno stranko.

#### **28. člen** **(pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic)**

Pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic na stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ni dopustno. Pogodbeno določilo o ustanovitvi predkupne pravice na stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je nično.

2. Ocenjevanje vrednosti premoženja, nadomestila in najemnine

#### **29. člen** **(ocenitev vrednosti stvarnega premoženja)**

(1) Naročnik cenitve je upravljavec stvarnega premoženja.

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

(3) Cenitev stvarnega premoženja mora biti izkazana v eurih.

(4) Pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka

20.000 eurov, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec imenovan na podlagi zakona, ki ureja sodišča.

(5) Pred razpolaganjem s posameznim premožnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega vrednost je izkustveno višja ali enaka 10.000 eurov, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen cenilec vrednosti strojev in opreme, ki je imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec imenovan na podlagi zakona, ki ureja sodišča.

- (6) Premožnje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen:
- v primerih iz četrte alineje sedmega odstavka 48. 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, razglašeni za kulturni spomenik.

### **30. člen** **(ocenitev vrednosti stvarnih pravic)**

(1) Kadar se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja stavbna pravica in višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 5.000 eurov, se opravi cenitev. Iz ceniitve morata biti jasno razvidni vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice ter vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice.

(2) Kadar se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja druga stvarna pravica, višina nadomestila pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila.

### **31. člen** **(ocenitev vrednosti najema)**

Kadar se stvarno premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine najemnine.

### **32. člen** **(standardi ocenjevanja)**

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

### **33. člen** **(veljavnost ceniitve)**

Cenitev stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti na dan sklenitve pravnega posla, ne sme biti starejša od dvanajst mesecev.

**34. člen**  
**(revizija cenitve)**

Upravljavec se lahko odloči za revizijo cenitve.

**35. člen**  
**(vrednosti)**

Vse vrednostne meje, ki jih določa zakon, predstavljajo vrednosti brez pripadajočih davkov.

3. Državne pomoči

**36. člen**  
**(državne pomoči)**

(1) Kadar se pravni posli sklepajo s pravno osebo, ki opravlja gospodarsko dejavnost, in sicer ne glede na njen pravni status in način financiranja ali s fizično osebo, ki ima registrirano gospodarsko dejavnost (samostojni podjetnik) mora biti uporaba določb o:

- brezplačni odsvojitvi stvarnega premoženja (52. člen in 75. člen);
- brezplačni uporabi nepremičnega premoženja (63. člen);
- oddaji v najem pod ocenjeno vrednostjo (57. člen);
- brezplačnem obremenjevanju s stvarnimi pravicami (66. člen)

skladna z Uredbo Komisije (EU) št. 1407/2013 z dne 18. decembra 2013 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči de minimis (Uradni list EU L 352, 24.12.2013).

(2) Upravljavec stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti je pred sklenitvijo takega pravnega posla dolžan, skladno s predpisi o spremljanju državnih pomoči, posredovati vse predpisane podatke vključno z besedilom pravnega posla, ki je podlaga za dodelitev državne pomoči, ministrstvu, pristojnemu za finance ter pridobiti njegovo pozitivno mnenje.

(3) Po sklenitvi pravnega posla, je upravljavec dolžan poročati o dodeljeni de minimis pomoči skladno s predpisi o spremljanju državnih pomoči ministrstvu, pristojnemu za finance.

(4) Upravljavec stvarnega premoženja mora hraniti evidence o individualni pomoči de minimis 10 let od datuma dodelitve pomoči.

**37. člen**  
**(ureditev v podzakonskem aktu)**

Vlada na predlog ministra, pristojnega za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem, predpiše natančnejše pogoje in postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

4. Postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem

a) Pridobivanje nepremičnega premoženja

### **38. člen**

#### **(namen, obseg in kvaliteta pridobivanja nepremičnega premoženja države)**

(1) Nepremično premoženje, katerega lastnik postane država, se lahko pridobiva v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog bodočega upravljavca, brez nepotrebnih zalog.

(2) Za stavbe, ki jih za svoje delovanje potrebujejo ministrstva, organi v njihovi sestavi, upravne enote, vladne službe, pravosodni organi in drugi državni organi, se ob pridobivanju zagotavlja kakovost, kakor jo določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v zvezi z zahtevami glede energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije.

(3) Pridobivanje nepremičnin, katerih lastnik postane država, mora biti izvedeno skladno s predpisi, ki urejajo standarde in normative prostorov in opreme državnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, razen če posebni predpisi ne določajo drugače.

(4) Predpis iz prejšnjega odstavka za organe državne uprave izda minister, pristojen za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

### **39. člen**

#### **(namen, obseg in kvaliteta pridobivanja nepremičnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti)**

Nepremično premoženje, katerega lastnik postane samoupravna lokalna skupnost, se lahko pridobiva v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog bodočega upravljavca, in izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo, brez nepotrebnih zalog.

### **40. člen**

#### **(določitev upravljavca in obvestilo geodetski upravi)**

(1) Bodoči upravljavec, ki pridobiva nepremično premoženje v imenu države oziroma v imenu samoupravne lokalne skupnosti in ni upravljavec na podlagi zakona ali akta o ustanovitvi, je dolžan nemudoma predlagati vladi oziroma organu pristojnemu za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, da ga s sklepom določi za dokončnega upravljavca.

(2) Obvezna sestavina pravnega posla, s katerim država v last pridobi nepremično premoženje, je pogodbeno določilo o določitvi upravljavca nepremičnine.

### **41. člen**

#### **(brezplačno pridobivanje)**

Nepremično premoženje se lahko pridobi brezplačno, razen če bi taka pridobitev povzročila večje stroške ali če bi bilo lastništvo povezano s pogoji, ki bi povzročili nesorazmerne obveznosti za državo in samoupravne lokalne skupnosti glede na koristi brezplačne pridobitve.

b) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem

#### **42. člen (splošno)**

(1) Upravljavec nepremičnega premoženja je odgovoren za izvedbo pravnega in zakonitega postopka razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

(2) Vse stroške, ki nastanejo državi oziroma samoupravni lokalni skupnosti v zvezi s postopkom razpolaganja z nepremičnim premoženjem, nosi upravljavec nepremičnega premoženja, lahko pa jih prenese na nasprotno pogodbeno stranko.

#### **43. člen (kupnina)**

(1) Rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši kot 30 dni od sklenitve pogodbe oziroma izdaje računa.

(2) Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljavec nepremičnine izroči po prejemu celotne kupnine.

#### **44. člen (metode razpolaganja)**

(1) Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:

- javna dražba;
- javno zbiranje ponudb in
- neposredna pogodba.

(2) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja kupnina.

(3) Postopek prodaje po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb vodi komisija najmanj treh članov, imenovana s strani predstojnika upravljavca.

#### **45. člen (javna dražba)**

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

(2) Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani upravljavca, kadar je to v skladu z načelom gospodarnosti pa tudi na drug, krajevno običajen način oziroma na svetovnem spletu.

(3) Med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme poteči manj kot 20 dni in več kot 60 dni.

(4) Javna dražba se lahko izvede elektronsko.

(5) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec, člani komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo, in z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se po tem členu štejejo:

- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do drugega kolena, ali če je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, ali cenilcem v zakonu ali v svaštvu do četrtega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza prenehala ali ne;
- oseba, ki je s članom komisije oziroma z osebo, ki vodi javno dražbo, ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja;
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo, ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije osebe, ki vodi javno dražbo, ali cenilca.

(6) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice oziroma po pridobitvi soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu lahko ponudnik podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, ponudnik zadrži njegovo varščino.

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

#### **46. 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 na spletni strani upravljavca, kadar je to v skladu z načelom gospodarnosti pa tudi na drug, krajevno običajen način oziroma na svetovnem spletu.

(3) Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 in več kot 60 dni.

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

(5) Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

(6) Javno zbiranje ponudb se lahko opravi elektronsko.

(7) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v predpisanem roku, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

(8) 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.



#### **47. člen (neposredna pogodba)**

(1) Kadar se pravni posel razpolaganja z nepremičnim premoženjem sklepa po metodi neposredne pogodbe, se namera o sklenitvi neposredne pogodbe objavi na spletni strani upravljavca, kadar je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način oziroma na svetovnem spletu.

(2) Namera o sklenitvi pogodbe se objavi najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni.

(3) Namere o sklenitvi neposredne pogodbe ni treba objaviti, če se neposredna pogodba sklepa zaradi:

-vojaške pomoči države v skladu s predpisi o obrambi ali zaradi pomoči države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ob naravni ali drugi nesreči ali

-zagotavljanja potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi ali zaradi varovanja tajnih podatkov pri izvajanju obveščevalnih in varnostnih nalog.

(4) V postopku razpolaganja z nepremičnim premoženjem na podlagi metode neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o ceni oziroma o drugih pogojih pravnega posla.

(5) Pri sklenitvi pravnih poslov brezplačne odsvojitve, brezplačne ustanovitve stvarne služnosti in brezplačne ustanovitve stavbne pravice na podlagi javnega interesa po metodi neposredne pogodbe, ni obveznosti objave in obveznosti pogajanj po tem členu.

#### **48. člen (postopek prodaje nepremičnin)**

(1) Prodaja nepremičnine v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti se izvede po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb in je uspešna, če je pri javni dražbi dosežena vsaj izhodiščna cena, pri javnem zbiranju ponudb pa vsaj ocenjena oziroma orientacijska vrednost nepremičnine.

(2) Če v postopku prodaje vrednost iz prejšnjega odstavka ni bila dosežena in je bil postopek prodaje neuspešen, se lahko v obdobju do izteka veljavnosti ceno izvede postopek javnega zbiranja ponudb, pri katerem se najnižja vrednost za uspešno prodajo ne objavi.

(3) V primeru, da je v postopku javnega zbiranja ponudb iz prejšnjega odstavka, prispela ena ali več ponudb, katerih ponujena cena je enaka ali višja od 50% ocenjene oziroma orientacijske vrednosti nepremičnin, komisija iz tretjega odstavka 44. člena tega zakona poda obrazložen predlog z vidika gospodarnosti za sklenitev pravnega posla pristojnim osebam, ki skladno s 23. členom tega zakona odločijo ali se z najugodnejšim ponudnikom sklene pogodba.

(4) V postopku razpolaganja z nepremičnim premoženjem iz prejšnjega odstavka, se z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o ceni.

(5) V primeru, da so v postopku javnega zbiranja ponudb, prispele ponudbe, katerih ponujena cena je nižja od 50% ocenjene oziroma orientacijske vrednosti nepremičnin, se postopek kot neuspešen zaključi.

(6) Upravljavec oziroma organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika postopek prodaje lahko

ustavita do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem oziroma ponudnikom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

(7) Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se ne glede na določbe tega člena lahko proda po metodi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50%, ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik ali
- je posamezna orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 eurov ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava.

#### **49. člen (menjalna pogodba)**

Menjalna pogodba nepremičnin se po metodi neposredne pogodbe lahko sklene pod pogojem, da se vrednost državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20%, vendar največ 80.000 eurov. Izjemoma lahko razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami preseže 20% oziroma 80.000 eurov pod pogojem, da je ta razlika v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

#### **50. člen (brezplačna odsvojitve)**

(1) Nepremično premoženje države in samoupravne lokalne skupnosti se lahko brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj oseba javnega prava in je izražen javni interes, in sicer izključno za gradnjo javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in je tak namen nedvoumno določen z državnim oziroma občinskim prostorskim načrtom, z državnim oziroma občinskim lokacijskim načrtom in občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali občinskim prostorskim načrtom.

(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 brezplačno odsvojene nepremičnine za najmanj pet let, v korist odsvojitelja in ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo. Prepoved obremenitve ne velja za ustanovitev stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

(3) Pravno dejstvo, da je za nepremično premoženje, ki je predmet brezplačne odsvojitve, pogodbeno dogovorjena prepoved odtujitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine v korist odsvojitelja, se zaznamuje v zemljiški knjigi na podlagi overjene pogodbe o brezplačni odsvojitvi. Vpis zaznambe v zemljiško knjigo predlaga odsvojitelj, stroške vpisa pa nosi pridobitelj.

(4) 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.

(5) Kadar se brezplačna odsvojitve iz tega člena izvede s prenosom lastništva z osebe javnega prava na njenega ustanovitelja, ki je oseba javnega prava, se drugi, tretji in četrti odstavek tega člena ne uporabljajo.

#### c) Upravljanje nepremičnega premoženja

##### **51. člen**

##### **(smiselna uporaba določb o metodah razpolaganja)**

Kadar se pri pravnih poslih upravljanja z nepremičnim premoženjem uporabljajo metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe, se zanje uporabijo določbe iz 44. do 47. člena tega zakona.

##### **52. člen**

##### **(upravljanje in nosilec upravljanja)**

- (1) Upravljanje nepremičnega premoženja obsega zlasti:
- skrb za pravno in dejansko urejenost;
  - investicijska vzdrževalna dela;
  - nastopanje v vlogi investitorja (pridobitelja dovoljenj po predpisih, ki urejajo graditev objektov) v imenu in za račun zemljiškoknjižnega lastnika, 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) Upravljavec nepremičnega premoženja, ki ni sam neposredni uporabnik tega premoženja, lahko podeli pooblastilo uporabniku nepremičnega premoženja oziroma izda soglasje za izvajanje naslednjih nalog, in sicer:
- skrb za dejansko urejenost;
  - izvajanje investicije, za katero si uporabnik kot upravičenec pridobi sredstva iz drugih virov;
  - pooblastilo z usmeritvami za udeležbo in glasovanje na zborih etažnih lastnikov.
- (4) V primerih iz prejšnjega odstavka je za izvedbo upravljavskih nalog odgovoren predstojnik upravljavca.

##### **53. člen**

##### **(skrb za pravno in dejansko urejenost)**

- (1) Skrb za pravno urejenost nepremičnega premoženja zajema zlasti:
- urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine;
  - urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster;
  - urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja;
  - urejena medsebojna razmerja med etažnimi lastniki;
  - urejeno obratovanje in razmerja z dobavitelji energentov;
  - zavarovanje stvarnega premoženja.
- (2) Upravljavec nepremičnine lahko, kadar lastninsko stanje nepremičnine ni jasno ali ko v zvezi z lastništvom nepremičnine tečejo sodni ali upravni spori, s posebnim

dogovorom z nasprotno stranko uredi posamezna razmerja, ki se nanašajo na sporno nepremičnino. Pri tem mora upravljavec pri končnem obračunu medsebojnih obveznosti upoštevati načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem in načelo preglednosti.

(3) Skrb za dejansko urejenost nepremičnega premoženja zajema manjša vzdrževalna dela.

#### **54. člen (investicijska vzdrževalna dela)**

(1) Upravljavci skrbijo za investicijsko vzdrževanje nepremičnega premoženja.

(2) Sredstva, potrebna za investicijsko vzdrževanje nepremičnega premoženja, se zagotovijo v finančnem načrtu upravljavca skladno s predpisi, ki urejajo javne finance.

#### **55. člen (obseg zavarovanja)**

(1) Nepremično premoženje se mora zavarovati, če zakon tako določa. Zavaruje se na način, kot ga predpisuje zakon, ali na način, ki je za stvarno premoženje najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.

(2) O zavarovanju stvarnega premoženja odloča predstojnik upravljavca ob upoštevanju analize stroškov in koristi zavarovanja v preteklih petih letih, pri tem pa mora upoštevati načeli učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s proračunskimi sredstvi.

#### **56. člen (oddaja v najem)**

(1) Nepremično premoženje v lasti države, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem.

(2) Nepremično premoženje v lasti samoupravne lokalne skupnosti, ki ga ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem.

(3) Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjeno poslovnih dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponudbami skladnimi z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

#### **57. člen (čas trajanja oddaje v najem)**

(1) Nepremično premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, lahko upravljavci oddajo v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od treh mesecev.

(2) Ne glede na določila zakona, ki ureja najemna razmerja poslovnih stavb in poslovnih prostorov, se najemno razmerje za nedoločen čas tudi za poslovne stavbe in poslovne prostore v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti odpove z

odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od treh mesecev in sicer s pisno odpovedjo, ki se jo najemniku posreduje s priporočeno pošiljko ali na drug ustrezen način, iz katerega je razviden datum vročitve. Odpovedni rok prične teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

(3) Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavec ponovno odda nepremično premoženje v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

### **58. člen (postopek oddaje v najem)**

(1) Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se odda v najem po eni od metod iz prvega odstavka 44. člena tega zakona in po postopku iz 48. člena tega zakona.

(2) V primerih iz tretjega odstavka 56. 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 tudi določilo o sankcijah za primer kršitve pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Nepremično 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 je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 5.000 eurov;
- če oddaja stvarnega premoženja v najem po eni od metod iz 1. in 2. točke prvega odstavka 44. 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;
- če se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti v javnem interesu, za katere so ustanovljene in jim je zanje podeljen status;
- če se nepremično premoženje v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno, odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje) ter ob upoštevanju predpisov, ki urejajo dodeljevanje državnih pomoči;
- če se odda nepremično premoženje, ki ga je socialno podjetje dotlej uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 62. člena tega zakona;
- če se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, varnost, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov.

(4) V primerih iz sedme in osme alineje prejšnjega odstavka ne velja obveznost objave namere o oddaji nepremičnega premoženja v najem na spletni strani upravljavca.

### **59. člen (postopek oddaje v občasno uporabo)**

(1) Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se lahko oddaja po posameznih urah, dnevih, pri čemer oddaja po urah ne sme preseči povezanih 23 ur, oddaja po dnevih pa ne povezanih 31 dni.

(2) Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja države se v primerih iz prejšnjega odstavka določi s cenikom, ki ga v obliki pravilnika izda predstojnik upravljavca. Kadar je upravljavec oseba javnega prava, k pravilniku poda soglasje resorno ministrstvo. Cenik mora biti objavljen na javnem mestu.

(3) Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti se v primerih iz prvega odstavka tega člena določi s cenikom, ki ga v obliki pravilnika izda pristojni organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

(4) Uporabnina, ki se določi s cenikom, mora predstavljati tržno odmeno, ki se določi izkustveno oziroma s cenitvijo na način, da se z uporabnino pokrijejo tako obratovalni stroški kot tudi stroški rednih vzdrževalnih del.

(5) V primerih iz tega člena ni obvezna objava namere o oddaji nepremičnega premoženja v uporabo.

#### **60. člen (oddaja v podnajem)**

Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko odda v podnajem samo na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca (upravljavca) k konkretnemu pravnemu poslu oddaje v podnajem. Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca (upravljavca) je ničen. Najemnik je najemodajalcu dolžan vrniti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem.

#### **61. člen (brezplačna uporaba)**

(1) Nepremično premoženje države, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik in nepremično premoženje samoupravne lokalne skupnosti, ki ga ne potrebuje noben uporabnik, se lahko da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb oziroma z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog ali
- nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti v javnem interesu, za katere so ustanovljene in jim je zanje podeljen status ali
- socialnemu podjetju oziroma nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije skladno z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: nepridobitna pravna oseba), v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljena ali
- mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

(2) Nepridobitna pravna oseba oziroma socialno podjetje državi ali samoupravnim lokalnim skupnostim za brezplačno uporabo nepremičnega premoženja na podlagi tretje alineje prvega odstavka tega člena povrne neupravičeno prejeto korist v višini običajno določene najemnine za tovrstno uporabo:

- od dneva začetka uporabe nepremičnega premoženja, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi, če se nepridobitna pravna oseba, v roku šestih mesecev od sklenitve pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje oziroma
- od dne pravnomočnosti odločbe o prepovedi poslovanja kot socialno podjetje.

(3) Višina neupravičeno prejete koristi iz prejšnjega odstavka se določi v pogodbi o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe tega zakona.

(4) Uporabniki iz prvega odstavka tega člena, ki sklenejo pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja, krijejo obratovalne stroške, stroške manjših vzdrževalnih del, stroške zavarovanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.

(5) Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je dano v brezplačno uporabo je prepovedano oddati v najem ali v brezplačno uporabo. Tak pravni posel je ničen. Uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi je dolžan upravljavcu nepremičnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti vrniti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v najem.

(6) Določba iz prejšnjega odstavka ne velja za javne sklade, katerih javna naloga je oddaja nepremičnega premoženja v najem.

## **62. člen** **(čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo)**

(1) Nepremično premoženje, se lahko odda v brezplačno uporabo, za obdobje, ki ne sme biti daljše od petih let.

(2) V primeru, da noben uporabnik premoženja ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let. Nadaljnja oddaja v brezplačno uporabo je dopustna na podlagi novo izvedenega postopka.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena, se v primerih iz tretje alineje prvega odstavka 61. člena lahko pogodba o brezplačni uporabi sklene:

- s socialnim podjetjem, za obdobje, ki ni daljše od treh let;
- z nepridobitno pravno osebo za čas postopka registracije socialnega podjetja, a največ za obdobje šestih mesecev, pri čemer se z dnem registracije, skladno z določbo prejšnje alineje, sklene nova pogodba o brezplačni uporabi.

(3) Ne glede na prva dva odstavka tega člena se lahko stvarno premoženje odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ne sme biti daljše od 20 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, zaščite, reševanja ter pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

## **63. člen** **(obremenjevanje s stvarnimi pravicami)**

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

(2) Ustanavljanje služnosti in stavbne pravice na premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava oziroma v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni ali posredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu in sicer izključno za gradnjo javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in je tak namen nedvoumno določen z državnim oziroma občinskim prostorskim načrtom, z državnim oziroma občinskim lokacijskim načrtom in občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali občinskim prostorskim načrtom.

(3) Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravnih lokalnih skupnosti oziroma ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti v korist države je brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen gradnje ali vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture.

(4) Ne glede na določbe stvarnopravnega zakonika pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravne lokalne skupnosti iz drugega odstavka tega člena, lastnik zemljišča imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju ni dolžan izplačati nadomestila, kar je obvezna sestavina pogodbe o brezplačni ustanovitvi stavbne pravice, sicer je pogodba nična. Zgradbe, ki je predmet brezplačne stavbne pravice, imetnik ne sme odtujiti oziroma obremeniti z zastavno pravico.

#### **64. člen (služnost)**

(1) Pogodba o ustanovitvi služnosti se sklene po metodi neposredne pogodbe, pri čemer obveznost objave namere ni potrebna.

(2) V pogodbi o ustanovitvi služnosti je treba služnost določiti v čim manjšem obsegu, racionalno in gospodarno, tako da čim manj obremenjuje nepremičnino v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

#### **65. člen (stavbna pravica)**

(1) Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice se sklene po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe.

(2) Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je upravljavec dolžan pripraviti načrt ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, ki vsebuje utemeljitev:

- razlogov za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednostih glede na prodajo nepremičnine,

- uporabnosti stavbe, ki je predmet stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča oziroma odločitve, da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje,

- ekonomske utemeljenosti, iz katere je razvidna višina nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice, in načrta zagotovitve finančnih sredstev za



plačilo nadomestila, ki ga bo država oziroma samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

(3) K načrtu ustanovitve stavbne pravice je upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla dolžan pridobiti soglasje ministrstva, pristojnega za finance.

**66. člen**  
**(nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice)**

Višina nadomestila, ki ga mora država oziroma samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice znaša polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

**67. člen**  
**(izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)**

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti oziroma stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljavec nepremičnine izroči po prejemu celotnega nadomestila, pri periodičnem odplačevanju nadomestila pa po plačilu prvega obroka nadomestila, ki znaša vsaj 20 % celotnega nadomestila, v kolikor se nadomestilo plačuje v periodično zapadlih obrokih.

**68. člen**  
**(ustanavljanje stavbne pravice in služnosti v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti)**

Kadar se v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja služnost ali stavbna pravica na stvarnem premoženju, se smiselno uporabljajo določbe 63.- 67. člena tega zakona.

**69. člen**  
**(ustanavljanje hipotek na nepremičnem premoženju samoupravne lokalne skupnosti)**

(1) Samoupravna lokalna skupnost lahko za zavarovanje svojega dolga ustanovi zastavno pravico na nepremičninah v svoji lasti pod pogoji in na način, ki jih določajo predpisi, ki urejajo javne finance, zadolževanje in financiranje samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Zastavna pravica se lahko ustanovi na nepremičninah, ki jih samoupravna lokalna skupnost trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog. Zastavne pravice ni dopustno ustanoviti na nepremičnem premoženju, ki skladno s predpisi, ki urejajo izvršbo in zavarovanje, ne more biti predmet izvršbe.

(3) Pogodbeni dogovor o prehodu lastninske pravice in prodaji zastavljene nepremičnine po določeni ceni med samoupravno lokalno skupnostjo in zastavnim upnikom ni dopusten. Tak pravni posel je ničen.

5. Postopki ravnanja s premoženjem

**70. člen**  
**(splošno)**

Za postopke ravnanja s premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti se smiselno uporabljajo 38. do 62. člen zakona, če ni v tem podpoglavju drugače določeno.

#### **71. člen (neposredna pogodba)**

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

- je knjigovodska vrednost nič ali je premičnina izločena iz uporabe in bi bili ocenjeni stroški razpolaganja na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb višji od predvidene kupnine ali
- je posamezna vrednost premičnine nižja od 4.000 eurov ali
- gre za nastanek zavarovanega škodnega dogodka in s tem povezanim razpolaganjem s premičnino v skladu s pravicami in obveznostmi države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki izhajajo iz sklenjene zavarovalne pogodbe ali
- gre za rabljeno vojaško opremo in oborožitev, ki se ne uporablja več za obrambne potrebe; k predmetnemu pravnemu poslu da predhodno soglasje vlada.

#### **72. člen (izjeme od načela odplačnosti)**

(1) Premično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko brezplačno prenese z neposredno pogodbo na osebo javnega prava, če je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe.

(2) Premično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko brezplačno prenese z neposredno pogodbo na drugo osebo, če:

- je njegova knjigovodska vrednost nič, je izločeno iz uporabe in so bili postopki razpolaganja na podlagi drugih metod neuspešni ter se prenaša na nevladne organizacije in druge pravne osebe, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu ali
- je predmet prenosa posebna tehnična oprema, ki se prenaša v last njenega imetnika, za katerega ima posebno subjektivno vrednost in ni več primerna za opravljanje nalog upravljavca ali
- je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe ter bi bili stroški uničenja višji od pričakovane kupnine ali
- gre za vojaško pomoč države v skladu s predpisi o obrambi ali
- gre za pomoč ob naravni ali drugi nesreči ali za zagotavljanje potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi.

#### **73. člen (oddaja v najem in odpovedni rok)**

(1) Premično premoženje se poleg ob smiselni uporabi 58. člena lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je letni prihodek od oddaje v najem premičnin pa nižji od 2.500 eurov.

(2) Premično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, upravljavci lahko oddajo v najem za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od treh mesecev.

## VII. poglavje

### NAJEMANJE STVARNEGA PREMOŽENJA

#### **74. člen (najemanje stvarnega premoženja)**

(1) Država in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je država, lahko najemajo nepremično premoženje, skladno s prvim in tretjim odstavkom 38. člena tega zakona, ki ureja namen, obseg in kvaliteto pridobivanja stvarnega premoženja države.

(2) Za stavbe, ki jih za svoje delovanje potrebujejo ministrstva, organi v njihovi sestavi, upravne enote, vladne službe, pravosodni organi in drugi državni organi, se ob najemanju zagotavlja kakovost, kakor jo določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v zvezi z zahtevami glede energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije.

(3) Samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je samoupravna lokalna skupnost lahko najemajo nepremično premoženje, skladno z 39. členom tega zakona, ki ureja namen, obseg in kvaliteto pridobivanja stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti.

## VIII poglavje

### RAZMERJA MED DRŽAVO IN SAMOUPRAVNIMI LOKALNIMI SKUPNOSTMI TER RAZMERJA MED SAMOUPRAVNIMI LOKALNIMI SKUPNOSTMI

#### **75. člen (nasprotje postopkovnih pravil)**

(1) Pri sklepanju pravnih poslov med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi ali med samoupravnima lokalnima skupnostma na podlagi tega zakona se uporabijo določbe tega zakona, ki urejajo postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti ali oddajanja tega premoženja v najem.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se za rok plačila uporablja določba predpisa, ki ureja izvrševanje proračuna, v delu, ki se nanaša na pridobivanje nepremičnin.

## IX. poglavje

### EVIDENCA PREMOŽENJA V LASTI OZIROMA UPORABI DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

#### **76. člen (evidenca)**

(1) Ministrstvo, pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti države razen nepremičnin v lasti države in upravljanju Slovenske obveščevalno varnostne agencij, kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč in zemljišč v lasti države, na katerih se nahajajo avtoceste ter je na njih v korist Družbe za avtoceste Republike Slovenije z zakonom ustanovljena stavbna pravica.

(2) Ministrstvo, pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti tretjih oseb, ki jih najemajo ali na podlagi drugega pravnega naslova uporabljajo organi državne uprave, pravosodni organi in drugi državni organi.

(3) Ministrstvo, pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem v okviru navedenih evidenc vodi evidenco stroškov povezanih z nepremičnim premoženjem v lasti države oziroma v lasti tretjih oseb in uporabi organov državne uprave.

(4) Upravljalci nepremičnega premoženja v lasti države oziroma resorna ministrstva so odgovorni za ažurnost in pravilnost vnosa, spremembe in izbris podatkov o nepremičninah v lasti države v navedenih evidencah.

(5) Upravljalci nepremičnega premoženja so vpise po prejšnjem odstavku dolžni izvršiti v roku 15 dni po nastanku pravnega posla ali drugega dogodka, ki predstavlja podlago za vpis v evidenco.

(6) Samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

(8) Evidence iz tega člena se vodijo z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

## **77. člen** **(evidenca nepremičnin v lasti države in najemi)**

(1) Evidence iz prvega, drugega in tretjega odstavka prejšnjega člena se z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem lahko povezujejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot in katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin.

(2) Povezovalni znak za vse evidence je ID znak nepremičnine.

(3) Za parcelo se zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem vodijo in iz evidenc iz prvega odstavka tega člena lahko prevzamejo naslednji podatki:

- a) iz zemljiškega katastra se lahko prevzamejo podatki o:
  - velikosti parcele;

- vrsti/vrstah dejanske rabe zemljišča ter
- grafični podatki o parceli.

b) iz registra nepremičnin se lahko prevzamejo podatki o:

- vrsti/vrstah namenske rabe zemljišča in velikosti;
- posplošeni tržni vrednosti parcele.

c) iz evidence trga nepremičnin se lahko prevzamejo podatki o:

- morebitnem najemu parcele;
- najemodajalcu (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO);
- najemjemalcu naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO);
- vrsti najemnega pravnega posla;
- datumu sklenitve najemne pogodbe ter morebitnega dodatka k najemni pogodbi oz. prekinitvi pogodbe;
- datumu začetka najema;
- datumu prenehanja najema;
- mesečni najemnini.

d) iz zemljiške knjige se lahko prevzamejo podatki o:

- lastniku oziroma javnem dobrem;
- lastniškem deležu;
- služnostih (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO služnostnega upravičenca);
- stavbni pravici (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO imetnika stavbne pravice).

(4) Za stavbo z delom stavbe se lahko iz evidenc iz tretjega odstavka tega člena prevzamejo naslednji podatki:

a) iz registra nepremičnin se lahko prevzamejo naslednji podatki o stavbi:

- leto zgraditve;
- leto obnove strehe;
- leto obnove fasade;
- material nosilne konstrukcije;
- podatek o dvigalu ter
- grafični podatki o stavbi.

b) iz katastra stavb oz. registra nepremičnin se lahko prevzamejo naslednji podatki o delu stavbe:

- naslov dela stavbe;
- vrsta rabe dela stavbe (CC SI klasifikacija);
- velikost dela stavbe (neto tlorisna in uporabna površina);
- leto zamenjave oken;
- posplošena tržna vrednost dela stavbe;

c) iz evidence trga nepremičnin (ETN), kjer se vodijo podatki o najemih, se na osnovi ID znaka nepremičnine lahko prevzamejo podatki o:

- najemodajalcu (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO);
- najemjemalcu (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO);
- vrsti najemnega pravnega posla;

- datumu sklenitve najemne pogodbe ter morebitnega dodatka k najemni pogodbi oz. prekinitvi pogodbe;
- datumu začetka najema;
- datumu prenehanja najema;
- mesečni najemnini vseh oddanih površin;
- tem ali mesečna najemnina vključuje tudi obratovalne stroške;
- opombah;
- oddanih površinah (naselje, ulica, hišna številka, občina, šifra katastrske občine, ime katastrske občine, zaporedna številka, vrsta oddane površine, številka stavbe, številka dela stavbe, velikost oddane površine, mesečna najemnina, podatek o opremljenosti oddane površine).

d) iz zemljiške knjige se lahko prevzamejo podatki o:

- lastniku oziroma javnem dobrem;
- lastniškem deležu;
- služnostih (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO služnostnega upravičenca).

(5) Iz katastra gospodarske javne infrastrukture (GJI) se na podlagi matične številke upravljavca lahko prevzamejo podatki o:

- lastniku;
- upravljavcu;
- ID znaku objekta,
- šifri in imenu katastrske občine;
- parcelnih številkah nepremičnin, na katerih stoji objekt;
- vrsti rabe in velikost objekta (šifrant CC SI za objekte);
- grafični podatki o objektu.

(6) Z evidenco, ki jo o kmetijskih zemljiščih v lasti države vodi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, se lahko vzpostavi povezava, ki evidenci nepremičnin posreduje podatek o tem ali je določena nepremičnina v lasti države že vpisana v evidenci kmetijskih zemljišč, ki jo vodi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

## X. POGLAVJE ENOTNI SPLETNI PORTAL

### **78. člen (enotni spletni portal stvarnega premoženja)**

(1) Ministrstvo, pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi enotni spletni portal stvarnega premoženja v lasti države in v upravljanju organov državne uprave, drugih državnih organov in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je država.

(2) Na enotnem spletnem portalu se na enem mestu pregledno objavljajo predpisi, akti oziroma obvestila, pomembna za ravnanje s stvarnim premoženjem države, objave javnih dražb, javna zbiranja ponudb in namere o sklenitvi neposrednih pogodb v skladu z zakonom in drugimi predpisi.

(3) V okviru enotnega spletnega portala se lahko izvajajo tudi postopki elektronske javne dražbe, elektronskega javnega zbiranja ponudb, elektronskega zbiranja prijav in odjav

za oddajo počitniških kapacitet in vodijo zbirka elektronskih javnih dražb, zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb ter zbirka prijav na letovanje. Prijava v postopek elektronske javne dražbe in elektronskega javnega zbiranja ponudb se izvede s spletnim kvalificiranim digitalnim potrdilom.

(4) Aplikacije in zbirke se v okviru enotnega spletnega portala z namenom pridobivanja in zagotavljanja točnosti ter pravilnosti podatkov lahko povezujejo z evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, z registrom prostorskih enot, s centralnim registrom prebivalstva, s poslovnim registrom Slovenije, s centralno kadrovsko evidenco državne uprave, ki se vodi v okviru sistema MFERAC ter z registrom proračunskih uporabnikov.

(5) Povezave z evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, z registrom prostorskih enot in z registrom proračunskih uporabnikov omogočajo prevzem podatkov, ki se nanašajo na nepremičnine v lasti države ali na proračunske uporabnike državnega proračuna in sicer:

- šifro in ime katastrske občine, lastniški delež, parcelno številko, številko stavbe, številko dela stavbe, površino naslov in druge relevantne podatke o nepremičnini. Podatki iz te alineje se prevzamejo na podlagi ID znaka nepremičnine
- podatke o aktualnih proračunskih uporabnikih, prevzem aktualnega seznama proračunskih uporabnikov državnega proračuna.

(6) Na podlagi povezovanja s centralnim registrom prebivalstva prijavni sistem na podlagi vnesenih podatkov dražitelja elektronske javne dražbe oziroma udeleženca elektronskega javnega zbiranja ponudb preveri in potrdi oziroma zavrne pravilnost vnesenih podatkov v centralnem registru prebivalstva in sicer ime in priimek, EMŠO, naslov stalnega in začasnega prebivališča ter davčno številko. Zbirke se povezujejo na podlagi EMŠO, ki jo vpiše dražitelj oziroma udeleženec.

(7) Na podlagi povezovanja s poslovnim registrom Slovenije prijavni sistem dražitelju elektronske javne dražbe oziroma udeležencu elektronskega javnega zbiranja ponudb omogoči avtomatski prevzem podatkov iz poslovnega registra in sicer uradni naziv pravne osebe, davčno številko, naslov sedeža in podatke o zastopnikih. Zbirke se povezujejo na podlagi matične številke pravne osebe.

(8) Na podlagi povezovanja s centralno kadrovsko evidenco državne uprave, ki se vodi v okviru sistema MFERAC, prijavni sistem na podlagi vnesenih podatkov o javnih uslužbencih, ki jih vnesejo uslužbenci sami, preveri in potrdi oziroma zavrne pravilnost vnesenih podatkov in sicer ime in priimek zaposlenega, EMŠO, davčno številko, naziv delodajalca in dolžino delovne dobe zaposlenega. Zbirke se povezujejo na podlagi EMŠO javnega uslužbenca.

## **79. člen**

### **(vsebina zbirk enotnega spletnega portala stvarnega premoženja)**

- (1) Zbirka elektronskih javnih dražb vsebuje sledeče osebne podatke:
- priimek in ime oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, davčna številka, EMŠO oziroma matična številka, telefonska številka oziroma elektronski naslov in številko bančnega računa dražitelja;
  - pooblastilo za zastopanje dražitelja, če ima ta pooblaščenca;
  - uspešnost v postopku;
  - značilnosti pravnega posla;
  - dokazila o izpolnjevanju drugih pogojev za udeležbo v postopku elektronske javne dražbe.

(2) Zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb vsebuje sledeče osebne podatke:

- priimek in ime oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, davčna številka, EMŠO oziroma matična številka, telefonska številka oziroma elektronski naslov in številko bančnega računa ponudnika;
- pooblastilo za zastopanje ponudnika, če ima ta pooblaščenca;
- uspešnost v postopku;
- značilnosti pravnega posla;
- dokazila o izpolnjevanju drugih pogojev za udeležbo v postopku elektronskega javnega zbiranja ponudb.

(3) Zbirka prijav na letovanje vsebuje sledeče osebne podatke:

- datum prejema prijavnice;
- priimek in ime, letnica rojstva, naslov stalnega prebivališča, davčna številka, telefonska številka in elektronski naslov nosilca letovanja;
- podatke o času, kraju in počitniški enoti letovanja;
- zaposlitev in skupna delovna doba nosilca letovanja za zaposlene v organih državne uprave in pravosodnih organih;
- leto in kraj preteklih 6 sezon letovanj nosilca za zaposlene v organih državne uprave in pravosodnih organih ter upokojene zaposlene v organih državne uprave in pravosodnih organih;
- ime in priimek, leto rojstva, sorodstveno razmerje in status oseb, ki letujejo z nosilcem letovanja.

(4) Podatke za stike (telefonska številka in elektronski naslov) se pridobiva na podlagi pisne privolitve posameznika.

(5) Podatki se v zbirki elektronskih javnih dražb in zbirki elektronskih javnih zbiranj ponudb v primerih ravnanja s premičnim premoženjem hranijo 5 let po sklenitvi pravnega posla oziroma prenehanju pravnega razmerja, v primerih ravnanja z nepremičnim premoženjem pa 10 let. Podatki v zbirki prijav na letovanje se hranijo 5 let od odločitve o oddaji počitniških kapacitet.

## XI. POGLAVJE

### PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### **80. člen (prenehanje veljave zakona in uredbe)**

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13- ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-1I, 14/15-ZUUJFO in 76/15) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).



(2) Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) se v delu, ki ni v nasprotju s tem zakonom uporablja do sprejetja nove uredbe.

#### **81. člen (podzakonski predpis)**

(1) Vlada v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona izda uredbo, s katero uredi vprašanja iz 18., 19., 37., 45. in 46. člena zakona.

(2) Vlada v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona uskladi uredbo, ki ureja način vpisa upravljavcev nepremičnin v lasti države iz 9. člena zakona.

(3) Predpis iz 37. člena izda minister, pristojen za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(4) Pravilnike iz šestega odstavka 2. člena in drugega ter tretjega odstavka 59. člena zakona izdajo predstojniki upravljavcev v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

#### **82. člen (Zakon o lokalni samoupravi)**

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati drugi in tretji odstavek 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO).

#### **83. člen (prehodno obdobje)**

(1) Določbe 18. in 19. člena tega zakona se začnejo uporabljati pri pripravi sprememb državnega proračuna oziroma sprememb proračuna samoupravne lokalne skupnosti za leto 2019.

(2) Postopki sprejetja letnih načrtov pridobivanja stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti iz 18. in 19. člena ZSPDSLS ter razpolaganja s tem premoženjem za leto 2018 in 2019, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se dokončajo po predpisih, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona.

(3) Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona, se izvedejo po predpisih, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona. Za začetek postopka razpolaganja oziroma pridobivanja nepremičnega premoženja ter drugih postopkov ravnanja se šteje bodisi objava izvedbe javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb na krajevno običajen način v lokalni skupnosti oziroma na svetovnem spletu bodisi objava namere o ravnanju s stvarnim premoženjem na spletni strani upravljavca.

#### **84. Člen (prehodno obdobje za stavbe za delovanje organov državne uprave)**

Stavbe za delovanje organov državne uprave, za pridobitev katerih je bil ob uveljavitvi tega zakona in Uredbe o spremembah in dopolnitvah uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. in 58/16) pravni posel že sklenjen,

lastninska pravica pa še ni prešla na pridobitelja, ali za pridobitev ali najem katerih pogajanja oziroma postopek za sklenitev pravnega posla ob uveljavitvi te uredbe že teče, se pridobijo ali najamejo v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14), ki v tem delu ostane v uporabi.

**85. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

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

## **OBRAZLOŽITVE K ČLENOM**

### **K 1. členu**

Predlagani uvodni člen jasno določa tri temeljna vsebinska področja, ki jih ureja predlog zakona. Prvo vsebinsko področje tvori urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga sestavljajo temeljna načela, načrtovanje in postopki pridobivanja, razpolaganja in upravljanja premoženja v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. To vsebinsko področje se torej nanaša tako na tisto stvarno premoženje, ki je v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, kot tudi na tisto premoženje, ki ga država oziroma samoupravna lokalna skupnost šele pridobiva od tretjih kot kupec, najemnik ali imetnik stvarnih pravic. Drugo vsebinsko področje ureja področje evidence stvarnega premoženja v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Hkrati se s tem zakonom v pravni red Republike Slovenije delno prenašata tudi 6. člen in točka f) priloge III Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1), preostali del prenosa pa predstavlja Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16).

### **K 2. členu**

Predlagani zakon je na področju urejanja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti splošni zakon, kar pomeni, da velja za celotno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, razen če s posameznimi določbami tega zakona oziroma s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja določeno vprašanje ni urejeno drugače.

Prav tako bo veljal zakon za vse upravljavce in uporabnike stvarnega premoženja, razen izjem, ki jih določajo posamezni predpisi.

Ker se skladno s 18. členom in 19.c členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) na območju posamezne samoupravne lokalne skupnosti lahko ustanovijo ožji deli (krajevne, vaške in četrtne skupnosti), ki imajo pravno subjektiviteto, se določbe o ravnanju s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti smiselno uporabljajo tudi za vse ožje dele lokalne samouprave, razen če ni ravnanje s tem ali posebnim zakonom urejeno drugače.

Za ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se nahaja v tujini se uporabljajo zgolj načela ravnanja (načelo gospodarnosti, načelo odplačnosti, načelo enakega obravnavanja, načelo preglednosti, načelo javnosti), saj izvedba postopkov ravnanja kot jih predvideva predloženi zakon, v tujini mnogokrat ni izvedljiva, ker metode ravnanja oziroma instituti, ki jih predvideva zakon, v tujini niso poznani ali pa bi bilo ravnanje povezano s povsem nesorazmernimi stroški ter posledično negospodarno. Vsak upravljavec premoženja v tujini pa je kljub navedenemu pri ravnanju s stvarnim premoženjem dolžan spoštovati temeljna načela zakona.

Predlagani zakon se zaradi specifičnosti premoženja oziroma ureditve ravnanja s tem premoženjem ne uporablja za: oddajo službenih stanovanj v najem, oddajo počitniških kapacitet, oddajo drugih nepremičnin v najem v okviru lastne dejavnosti, oddajo stvarnega premoženja v najem, ravnanje s stvarnim premoženjem, ki je predmet koncesijskega razmerja, za ravnanje s službenimi živalmi. Postopke ravnanja s tovrstnim premoženjem bodo uredili upravljavci oziroma drugi pristojni organi z izdajo pravilnikov.

### **K 3. členu**

Glede na to, da gre za krovni zakon s področja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, predlog zakona uvodoma za potrebe tega zakona definira temeljne pojme, ki se pojavljajo v besedilu zakona. Tako so definirani pojmi stvarnega premoženja, ravnanja s stvarnim premoženjem, pridobivanja, razpolaganja, upravljanja, pojem upravljavca in uporabnika, pojem osebe javnega prava, itd..

**K 4. členu:**

Predlagani člen poudarja temeljno načelo ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, to je načelo gospodarnosti. Pri tem poudarja vsebinski in postopkovni vidik tega načela, ki po eni strani zagotavlja gospodarno izrabo vsega stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer po postopkih, ki ob čim manjših stroških zagotavljajo ekonomsko najugodnejši rezultat za državo oziroma za samoupravno lokalno skupnost. Samoupravne lokalne skupnosti načelo izvajajo na način, da skladno s predpisi lokalne samouprave zagotavljajo izvajanje njihovih izvornih nalog.

**K 5. členu:**

Za prakso izredno pomembno načelo je načelo odplačnosti. Stvarno premoženje se odplačno lahko odtuji le pod pogoji in na način, ki je predviden v tem zakonu. Brezplačna odtujitev stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti je v načelu prepovedana, razen, če tako odtujitev dopušča ta ali drug zakon. S takim določilom je dokaj zožen krog možnosti za brezplačno odtujitev stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, splošno načelo o prepovedi brezplačne odtujitve pa pomeni vodilo in razlago praksi pri odločanju v mejnih primerih, ki se v dvomu razlagajo restriktivno.

**K 6. členu:**

Vsebina načela enakega obravnavanja je v tem, da je upravljavec stvarnega premoženja dolžan postopke ravnanja s tem premoženjem voditi na tak način, da je v teh postopkih zagotovljeno enakopravno obravnavanje vseh udeležencev.

**K 7. členu:**

Z načelom enakega obravnavanja je povezano tudi načelo transparentnosti, saj je dolžnost upravljavca, da postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države vodi na tak način, da je pri tem zagotovljena preglednost vodenja samih postopkov, kot tudi preglednost sprejemanja odločitev.

**K 8. členu:**

V skladu s sodobnimi pogledi na načelo javnosti, kot tudi v skladu z veljavnimi predpisi je ravnanje s stvarnim premoženjem države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti javno. Pri tem predlog zakona sam ne predvideva nobenih izjem, zato je odstopanje od tega načela možno le v primerih, ko tako izjemo določa poseben zakon.

**K 9. členu:**

Predlog zakona predvideva, da je upravljavec stvarnega premoženja tisti subjekt, ki mu zakon daje največ pravic in nalaga največ obveznosti ter je v prvi vrsti odgovoren za ravnanje s stvarnim premoženjem države. Predmetni člen ureja način in postopek določitve upravljavca nepremičnine v primeru nakupa ali drugačne pridobitve lastninske pravice na nepremičnini ter tudi v primerih, ko je posamezna nepremičnina brez določenega upravljavca.

Upravljavci nepremičnega premoženja v lasti države so lahko državni organi, pravosodni organi in osebe javnega prava, ki uporabljajo stvarno premoženje, razen če ni z zakonom določeno drugače (npr. centralizirano ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti države) oziroma če za drugačno ureditev obstajajo utemeljeni razlogi ter je podano soglasje uporabnika.

Za pridobitev statusa upravljavca nepremičnine zakon predvideva tudi posebno pravno podlago, saj upravljavec postane šele tisti, ki je kot upravljavec določen z zakonom, podzakonskim predpisom, aktom o ustanovitvi, sklepom vlade oziroma z dogovorom o prenosu pravice upravljanja med starim in novim upravljavcem. Dejstvo, da nekdo dejansko upravlja nepremično premoženje tako ni dovolj za pridobitev statusa upravljavca. Dogovor o prenosu pravice upravljanja med starim in novim upravljavcem velja le za druge državne organe, saj zaradi načela delitve oblasti in zagotavljanja funkcionalne neodvisnosti o določitvi

upravljavca ali v primeru spremenjenih prostorskih potreb o spremembi upravljavca, ne more s sklepom odločati Vlada Republike Slovenije.

V kolikor je nepremičnina v lasti države brez določenega upravljavca, je potrebno o tem dejstvu nemudoma obvestiti ministrstvo, pristojno za finance in ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

Z namenom ureditve evidenc nepremičnega premoženja države in uradnih evidenc Geodetske uprave Republike Slovenije vlada v roku sedmih dni s sklepom o določitvi upravljavca nepremičnine, elektronsko seznaniti ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, za nepremičnine, ki se nahajajo na območju Republike Slovenije pa tudi Geodetsko upravo Republike Slovenije, kar bo skladno z Uredbo o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13) štelu za prijavo za vpis upravljavca nepremičnega premoženja države.

Upravljavci premoženja v lasti države so lahko državni organi, pravosodni organi in osebe javnega prava, ki uporabljajo premoženje ter so premoženje pridobili na podlagi različnih pravnih naslovov (prodajne pogodbe, menjalne pogodbe, pogodbe o brezplačni pridobitvi,...). Znotraj lastništva države se novi upravljavec premoženja določi na podlagi dogovora o prenosu, ki ga skleneta stari in novi upravljavec, pri čemer se podatke o novem upravljavcu ustrezno evidentira v vseh potrebnih aplikacijah, evidencah, v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje.

#### **K 10. členu:**

Navedena zakonska določba posebej z zakonom določa upravljavce glede na posebnosti njihovega položaja. Zaradi zagotavljanja funkcionalne neodvisnosti državnih organov, ki je ena od pomembnih predpostavk izvedbe načela delitve oblasti zakon druge državne organe določa za upravljavce nepremičnega premoženja, ki ga uporabljajo. To so predvsem Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče, Varuha človekovih pravic, Urad predsednika Republike Slovenije, Informacijskega pooblaščenca, Komisijo za preprečevanje korupcije, Državno revizijsko komisijo, Fiskalni svet, Zagovornika načela enakosti in za druge državne organe, ki niso upravni ali pravosodni organi. Posamezni sklopi nepremičnin so zaradi njihove specifičnosti v upravljanju natančno določenih upravljavcev, zato v tem delu zakon sledi posebnim ureditvam določitve upravljavcev nepremičnin. Tako je upravljavec kompleksov nepremičnin, ki se uporabljajo za protokolarnе dogodke Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije.

Upošteva predpise, ki urejajo odnos med ministrstvom, pristojnim za pravosodje ter pravosodnimi organi na področju zagotavljanja pogojev za delovanje pravosodnih organov, zakon določa, da je Ministrstvo za pravosodje upravljavec tistega nepremičnega premoženja, ki ga uporabljajo pravosodni organi.

Upravljavec nepremičnin, ki so potrebne za delovanje diplomatskih predstavništev in konzulatov, vključno z rezidencami vodij predstavništev pa je Ministrstvo za zunanje zadeve.

#### **K 11. členu**

Velikokrat se zgodi, da isto nepremičnino v lasti države uporablja več uporabnikov, zato predlagani člen z namenom zagotavljanja čimbolj gospodarnega ravnanja s stvarnim premoženjem in ob dejstvu, da je upravljavec nepremičnine eden, saj soupravljalstva ne poznamo, določa, da je v takih primerih upravljavec nepremičnine tisti uporabnik, ki zaseda njen največji del, v kolikor z zakonom ni določeno drugače oziroma se uporabniki s pisnim sporazumom ne dogovorijo drugače.

#### **K 12. členu**

V primeru spora med več organi (javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad) o tem, kdo je upravljavec nepremičnine, o upravljavcu odloči vlada s sklepom, na predlog enega izmed njih. Sklep je nato tudi podlaga za vpis dokončnega upravljavca v evidencah Geodetske uprave Republike Slovenije.

#### **K 13. členu**

Ker predlog zakona ureja tudi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, je upravljavec stvarnega premoženja lahko samoupravna lokalna skupnost oziroma oseba javnega prava, ki jih kot upravljavce določi organ, pristojen za izvrševanje proračuna, s svojim aktom.

#### **K 14. členu**

V primerih, ko je upravljavec nepremičnega premoženja eden od uporabnikov (tisti, ki zaseda njegov največji del, ali pa uporablja premoženo pretežni del časa) drug državni organ ali druga oseba javnega prava pa ima določeno stvarno premoženje zgolj v uporabi, je tak državni organ ali druga oseba javnega prava definirana kot uporabnik stvarnega premoženja. Ker je med upravljavci in uporabniki stvarnega premoženja večkrat prihajalo do nejasnosti v zvezi z njihovimi medsebojnimi pravicami in obveznostmi, zakon določa, da je le-te potrebno urediti s sporazumom o uporabi premoženja. S sporazumom naj bi upravljavec in uporabnik določila zlasti obveznost plačevanja obratovalnih stroškov, stroškov tekočega vzdrževanja, stroškov zavarovanj, pa tudi druge medsebojne pravice in obveznosti, ki izhajajo iz konkretnega razmerja med njima.

#### **K 15. členu**

Predlagani 15. člen temelji na določilih Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14 in 51/16, v nadaljnjem besedilu ZDU-1) v povezavi z Zakonom o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14, v nadaljnjem besedilu ZVRS), na podlagi katerih Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem opravlja naloge na področju systemskega urejanja ravnanja s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti, centraliziranega ravnanja s stvarnim premoženjem države, načrtovanja in koordiniranja prostorskih potreb organov državne uprave ter drugih nalog na področju ravnanja s stvarnim premoženjem v skladu s predpisi ali aktom vlade.

Predlagani 15. člen določa nepremičnine v centraliziranem upravljanju ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem in glede obsega tega premoženja z navedbo nepremičnin in izjemami povzema določila 19. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 90/14, v nadaljnjem besedilu ZDU-1I).

#### **K 16. členu**

Predlagani 16. člen določa dodatne naloge in pristojnosti ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, ki jih ima poleg običajnih nalog upravljavca v primerih upravljanja s centraliziranim premoženjem v skladu z zakoni in akti navedenimi v obrazložitvi 15. člena. Prav z navedenimi dodatnimi nalogami in pristojnostmi se namreč zasledujejo in zagotavljajo cilji centraliziranega upravljanja nepremičnin.

#### **K 17. členu**

Predlagani 17. člen natančno razmejuje med pristojnostmi in nalogami Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije in ministrstvom, pristojnim za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem v zvezi s stanovanji, namenjenimi za izvrševanje nalog Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, pri čemer skladno z namenom fonda navedenih stanovanj ključne vsebinske odločitve za izvajanje kadrovske politike vlade, to je odločanje o dodelitvi, zamenjavi oziroma odvzemu stanovanja, še vedno prepušča Stanovanjski komisiji Vlade Republike Slovenije.

#### **K 18. členu**

Prvi odstavek določa vsebino načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim

premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Zakon zaradi nizke realizacije dosedanjih načrtov ravnanja ureja nov način sprejemanja načrta 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 tako, da ga po novem namesto državnega zbora sprejme vlada do 31. decembra za prihodnje leto. Vlada načrt ravnanja dopolnjuje kvartalno in sicer do 31. marca, do 30. junija in do 30. septembra za tekoče leto. Navedena ureditev je namenjena realnejšemu načrtovanju, saj so se letni načrti, ki jih je sprejemal državni zbor namesto realnih načrtov pridobivanja oz. razpolaganja, spremenili, pri pridobivanju v načrt potreb, ki niso bile načrtovane realno oziroma pri razpolaganju pa v seznam odvečnega premoženja, pripravljenega za primer, če se interesent za nakup vendarle pojavi. Bistveno višja je bila realizacija na podlagi dopustnega odstotka ravnanja izven letnega načrta prav zaradi manjše časovne oddaljenosti načrtovanja in aktualnosti dejanskih spremenjenih potreb upravljavcev oziroma okoliščin na trgu, ki so terjale hiter odziv. Naveden člen s temeljnim načrtom do 31. decembra za prihodnje leto in možnimi kvartalnimi dopolnitvami, upravljavcem omogoča realno načrtovanje namesto načrtovanja za vsak slučaj.

Enak sistem je določen tudi načrte ravnanja z nepremičnim premoženjem za druge državne organe za prihodnje leto sprejme in kvartalno za prihodnje četrletje dopolnjuje predstojnik državnega organa.

Načrti ravnanja z nepremičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti ostaja nespremenjen. Je pa dodana ureditev načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba javnega prava, tako, da le-ti predstavljajo sestavni del letnega načrta temeljne samoupravne lokalne skupnosti in se sprejemajo na način, kot je previden za sprejetje načrtov temeljne samoupravne lokalne skupnosti.

Zakon predvideva, da vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ter način objave predpiše vlada z uredbo.

#### **K 19. členu**

Zakon še vedno vrednostno omejuje vključevanje v letni načrt ravnanja (pridobivanje in razpolaganje) s premoženjem na posamično vrednosti nad 10.000. Načrt ravnanja vsebuje vsebinske sklope, ki so se v praksi pokazali kot primerni, in sicer so to motorna vozila, informacijska oprema in drugo premoženje. Glede določitev postopkov sprejemanja načrtov ravnanja s premoženjem je obrazložitev vsebinsko smiselno enaka kot pri prejšnjem členu.

#### **K 20. členu**

Navedeni člen določa, da je pridobivanje in razpolaganje z nepremičnim premoženjem v breme proračunskih sredstev dopustno le na podlagi veljavnih načrtov.

Z namenom zagotavljanja čimbolj učinkovitega poslovanja, zakon predvideva možnost zaključka že začetega postopka ravnanja na podlagi starega načrta. Zakon ob tem postavlja časovno omejitev, in sicer mora biti pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim oziroma s premoženjem, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, na podlagi navedenega letnega načrta sklenjena najkasneje do 31. marca prihodnjega leta. Za začetek postopka pridobivanja oziroma razpolaganja se šteje objava javne dražbe, objava javnega zbiranja ponudb, objava namere za sklenitev neposredne pogodbe, v primerih kadar objava namere ni obvezna, pa prejem predloga za sklenitev pravnega posla oziroma posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki. Začetek postopka ravnanja je vezan na element javnosti (objava oziroma drug

element vzpostavljanja pogodbenega razmerja z nasprotno pogodbeno stranko, kot je prejem predloga za sklenitev pravnega posla oziroma posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki).

#### **K 21. členu**

Ker sistem za samoupravne lokalne skupnosti ostaja nespremenjen in vezan na sprejemem oziroma spremembe občinskih proračunov, so kot do sedaj z namenom fleksibilnosti ravnanja predvidene dopustne izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so še vedno določene v višini največ 20% skupne vrednosti načrtov ravnanja.

#### **K 22. členu**

Z namenom izvajanja nadzora Državnega zbora Republike Slovenije nad ravnanjem upravljavcev stvarnega premoženja države, ostane obveznost poročanja vlade in drugih državnih organov navedeni instituciji nespremenjena. Prav tako ostane na nivoju samoupravna lokalne skupnosti nespremenjena obveznost poročanja organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti.

#### **K 23. členu**

Predlagani člen ohranja jasno ureditev glede sprejema odločitve o posameznem pravnem poslu. Predstojnik upravljavca, bodočega upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti, odloči in sklene pravne posle v zvezi z vsem stvarnim premoženjem v njihovem upravljanju, Vlada RS pa bo odločala le brezplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države. Tovrstni pravni posli namreč pomenijo poseg v državno premoženje, s katerim se zmanjša njegova vrednost, zato odločitev o tem ne more biti prepuščena predstojnikom upravljavcev, temveč Vladi RS.

Zakon predvideva, da bi ne glede na zgornjo ureditev predstojniki samostojnih državnih organov – Državni zbor RS, Državni svet RS, Ustavno sodišče RS, Računsko sodišče RS, Varuh človekovih pravic in drugi državni organi, ki niso organi državne uprave – samostojno odločali o vseh poslih, ki spadajo na področje ravnanja s stvarnim premoženjem, ki ga upravljajo.

V samoupravnih lokalnih skupnostih sta odločitev o sklenitvi in sama sklenitev pravnega posla pridržani organu, pristojnemu za izvrševanja proračuna samoupravne lokalne skupnosti, tj. županu oziroma osebi, ki jo le-ta za to pooblasti.

Novost, ki jo zakon vnaša pa je centraliziran nadzor nad sklepanjem pravnih poslov povezanih z nepremičninami v lasti države in v upravljanju oseb javnega prava in sicer tako, da so osebe javnega prava, ki so upravljavci nepremičnega premoženja, dolžne pred pravnim poslom, ki presega vrednost 5.000, 00 EUR pridobiti soglasje resornega ministra, sicer je kazen ničnost pravnega posla. Tudi na nivoju samoupravnih lokalnih skupnosti je na novo uveden centraliziran nadzorni mehanizem. In sicer, je organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti, za pravne posle, katerih vrednost presega 500.000, 00 EUR dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti, sicer je pravni posel ničen. Ob tem se z zakonom vnaša obveznost, da mora imeti svet dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom. Pregled le-tega je nujen z vidika načela gospodarnosti. Navedena obveznost velja tako za pravne posle pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki so vsebina načrtov ravnanja kot tudi za pravne posle upravljanja kot so ustanovitev stvarnih pravic, najemne pogodbe, oddaje v najem, itd.

Centraliziran nadzor je urejen tudi za ožje dele samoupravnih lokalnih skupnosti, ker je za sklenitev pravnega posla potrebno predhodno pisno soglasje organa, pristojnega za izvrševanje proračuna temeljne samoupravne lokalne skupnosti. Tudi tu je za neupoštevanje določila predvidena najhujša kazen, t.j. ničnost pravnega posla. Hkrati pa gre za dispozitivno



normo, saj zakon dopušča, da lahko predpis temeljne samoupravne lokalne skupnosti, ki je potreben za izvršitev proračuna samoupravne lokalne skupnosti določi, kateri pravni posli, ki jih sklene ožji del samoupravne lokalne skupnosti, in v kakšni višini, so veljavni brez predhodnega soglasja organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Predpisano obvezno vsebino za veljavno sklenitev osnovnega pravnega posla, je potrebno upoštevati tudi za vse morebitne nadaljnje spremembe in dopolnitve, kar pomeni, da je za sklenitev dodatka (aneksa) k pogodbi pristojen isti subjekt kot za sklenitev temeljnega pravnega posla ter je za sklenitev potrebno pridobiti tudi vsa morebitna soglasja, ki jih predvideva navedeni člen.

#### **K 24. členu**

Predlog člena določa, usmeritve za izbiro ustrezne metode ravnanja s stvarnim premoženjem, ki izhajajo iz dosedanje prakse na področju ravnanja s stvarnim premoženjem. Pravilna izbira metode ravnanja s stvarnim premoženjem je bistvena za doseganje zelenih najugodnejših končnih rezultatov določenega ravnanja s stvarnim premoženjem ter pripomore k zagotovitvi javnosti in preglednosti postopkov ravnanja s premoženjem. Iz tega razloga je smotrno in nujno, da upravljavec sprejme odločitev o izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem glede na cilje, ki jih želi z izbrano metodo doseči. Kot cilj zakon navaja predvsem ekonomsko utemeljenost predvidenega ravnanja ter vnaša pričakovane pozitivne ekonomske posledice predvidenega ravnanja, v smislu zadovoljevanja operativnih potreb oziroma izboljšanja pogojev za delo.

#### **K 25. členu**

Pravni pregled stvarnega premoženja ima izjemen pomen pri sklepanju pravnih poslov z nepremičnim premoženjem, prav tako pa ni zanemarljiv niti pri ravnanju s premičninami. Natančen pravni pregled stvarnega premoženja znatno zmanjšuje možnosti sodnih sporov po opravljenem pravnem prometu s premoženjem po eni strani, po drugi strani pa omogoča določitev nadaljnjih aktivnosti, kadar premoženje z upravljavskega vidika ni urejeno. Pravni status nepremičnine mora biti urejen pred samo sklenitvijo pravnega posla.

#### **K 26. členu**

Vsebina določila se iz podzakonskega predpisa prenaša v zakon z isto vsebino, saj se osnovni princip glede stvarnega premoženja ne spreminja. Premoženje, ki je predmet določenega ravnanja upravjavca, mora biti v pravnih poslih opisano na način, ki omogoča njegovo natančno identifikacijo, ter omogoča razvid vseh pomembnih lastnosti tega premoženja. Natančen opis premoženja namreč pripomore k hitri izvedbi postopka ravnanja s stvarnim premoženjem in zmanjšuje možnosti morebitnih zapletov v njegovih nadaljnjih fazah.

#### **K 27. členu**

Določilo ne spreminja dosedanje ureditve, ki jo je urejal podzakonski predpis. Z vidika skrbnosti in zasledovanja načela gospodarnosti je nujno potrebno, da se pravni posel skrbno spremlja od začetka postopka do njegove realizacije. Tako z vidika upravjavca, kot z vidika nasprotnih pogodbenih strank, je v vsakem posameznem civilnopravnem razmerju, ki je ravnanje s stvarnim premoženjem, potrebno, da se določi skrbnika pogodbe. Le-ta na strani upravjavca spremlja pravilno izvedbo pravnega posla, od začetka postopka za sklenitev pravnega posla, do njegove realizacije. Hkrati pa zakon določa izrecno obveznost upravjavca, da je v primeru če na strani nasprotne pogodbene stranke ne pride do realizacije pravnega posla v skladu s pogodbenimi določili, potrebno takojšnje reagiranje in uveljavitev potrebnih zahtevkov, za uveljavitev pogodbenih ali drugih obligacijskih pravic.

#### **K 28. členu**

Pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic na stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti se sedaj z zakonom izrecno prepoveduje, saj bi bilo v nasprotnem primeru kršeno načelo enakega obravnavanja udeležencev v postopkih

razpolaganja in tudi načelo gospodarnosti. Praksa razpolaganja s stvarnim premoženjem namreč kaže, da se interes morebitnih kupcev zmanjša, v kolikor na predmetu razpolaganja obstoji predkupna pravica. Za kršitev navedene prepovedi je predvidena civilno pravna sankcija, to je ničnosti pogodbenega določila o ustanovitvi pogodbene predkupne pravice. Navedeno ne pomeni ničnosti celotnega pravnega posla.

#### **K 29. členu**

Ohranja se temeljno načelo, po katerem mora biti premoženje države in samoupravne lokalne skupnosti, pred izvedbo postopka razpolaganja, ocenjeno.

Naročnik cenitve je upravljavec, saj je to nujno z vidika načela gospodarnosti v smislu varnostnega mehanizma, cenitev mora biti izkazana v uradni valuti, cenilca pa je potrebno seznaniti z namenom cenitve in morebitnimi drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost. Praksa je namreč več kot dokazala, da prav okoliščine, ki jih ob naročilu cenitve poda naročnik lahko bistveno vplivajo na ocenjeno vrednost premoženja.

Glede na dosedanjo prakso, je še naprej predvideno, da cenijo vrednost nepremičnega premoženja in premičnega premoženja, ki ga je treba oceniti, cenilci imenovani na podlagi Zakona o revidiranju, ali sodno zapriseženi cenilci.

Določilo četrtega odstavka določa vrednostno mejo, nad katero je cenitev nepremičnega premoženja obvezna, to je kadar je posamična vrednost izkustveno višja ali enaka 20.000 eurov. Posledično je s tem določena tudi izjema pri cenitvah nepremičnin, in sicer tistih, katerih vrednost je izkustveno nižja od 20.000 EUR. Razlog za takšno ureditev so namreč stroški, ki nastanejo s cenitvijo nepremičnin, ki so lahko nesorazmerni glede na vrednost nepremičnine, ki je predmet upravljanja oziroma razpolaganja. Navedena določba se ohranja, saj se je tudi v praksi izkazala za dobro. Ravno tako to velja za določilo petega odstavka, ki ureja vrednostno mejo za premičnine. Ta je sedaj višja in sicer je s 5.000 eur dvignjena na 10.000 eur, kar v postopkih razpolaganja sovpada z obveznostjo vključitve v letni načrt.

Zakon izrecno določa, da se premoženje ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo in taksativno našteva izjemi. Poleg primerov znižanja cene zaradi neuspešne metode javne prodaje je predvidena tudi prodaja ali menjava državnega premoženja pod ocenjeno vrednostjo, kadar je kupec pravna oseba javnega prava. V obravnavanem primeru gre za situacijo, ko premoženje ostaja v javni sferi in se uporablja za uresničevanje nekega javnega interesa.. Kot druga izjema pa je predvidena prodaja ali menjava pod ocenjeno vrednostjo, kadar gre za prodajo ali menjavo zaradi 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 oziroma ležijo na območju, razglašenem za kulturni spomenik, kot v do sedaj veljavni ureditvi.

#### **K 30. členu**

Ker ima tudi ustanovitev stvarnih pravic na stvarnem premoženju države, ki predstavlja omejitev lastninske pravice, finančne vidike in je predmet določitve denarnega nadomestila, je predvidena tudi obveznost ocenitve vrednosti stvarnih pravic. Se pa tudi s predmetno določbo skuša doseči večjo fleksibilnost in hitrejši odziv na zahteve v praksi, pri ustanavljanju stvarnih pravic na premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, z določitvijo smiselne vrednostne meje, enako kot pri razpolaganju z nepremičnim in premičnim premoženjem. Pri nadomestilu za ustanovitev stavbne pravice je ohranjena obveznost cenitve, kadar višina nadomestila izkustveno preseže 5.000,00 EUR v enem letu (gre za precejšnje omejitve lastninske pravice, zaradi česar je vrednostna meja nižja), pri drugih stvarnih pravicah pa, kadar višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 10.000,00 EUR. Obe navedeni rešitvi sta se v praksi izkazali za dobri.

#### **K 31. členu**

S tem določilom se v zakon z enako vsebino vnaša dosedanje določilo podzakonskega predpisa. Vrednostna meja, ki predvideva obveznost cenitve, je določena z isto mejno

vrednostjo, to je kadar višina najemnine v enem letu preseže 10.000,00 EUR. Navedena meja se je v praksi izkazala kot dobra, saj se tako najemna razmerja lahko sklepajo hitreje, država in samoupravne lokalne skupnosti pa lažje zasledujejo načelo gospodarnosti, z zagotovitvijo čimbolj gospodarne rabe začasno nepotrebne premoženja.

### **K 32. členu**

Namen določila je doseči, da je premoženje ne glede na izbiro cenilca, ocenjeno po enotnih standardih ocenjevanja vrednosti premoženja, ki so predpisani s strani Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

### **K 33. členu**

Ureditev obdobja veljavnosti cenitve zasleduje izkušnje iz prakse in dosedanjo ureditev. Cenitev, ki na dan sklenitve pravnega posla ni starejša od dvanajst mesecev, še jasno in realno odraža stanje premoženja in trenutne razmere na trgu.

### **K 34. členu**

Na podlagi tega člena, se upravljavec lahko odloči za revizijo opravljene cenitve. Upravljavec se, v kolikor oceni, da je v posameznem primeru to potrebno, odloči za revizijo cenitve, upoštevajoč splošno načelo gospodarnosti. Revizija se lahko izvede z izdelavo nove cenitve ali z drugim postopkom preveritve njene pravilnosti. S tem se zasleduje ohranitev kvalitete opravljenih cenitev, posledično pa tudi doseganje optimalnih ekonomskih učinkov ravnanja s stvarnim premoženjem.

### **K 35. členu**

S predmetnim členom se jasno določa, da so vse nominalne vrednosti navedene v zakonu, vrednosti brez pripadajočih oziroma morebitnih davkov, saj so se v praksi pogosto zastavljala vprašanja o tem, predvsem v primerih različnih davčnih stopenj, za posamezno vrsto stvarnega premoženja.

### **K 36. členu**

Zakon na enem mestu določa ureditev tistih pravnih poslov v zakonu, pri katerih bi lahko prišlo do državne pomoči, in sicer v primerih kadar se naštetih pravnih poslov sklepajo s pravno osebo, ki opravlja gospodarsko dejavnost, in sicer ne glede na njen pravni status in način financiranja ali z fizično osebo, ki ima registrirano gospodarsko dejavnost (samostojni podjetnik). V navedenem primeru je pri sklepanju pravnih poslov potrebno določbe o:

- brezplačni odsvojitvi stvarnega premoženja (premičnega in nepremičnega);
- brezplačni uporabi nepremičnega premoženja;
- oddaji v najem pod ocenjeno vrednostjo;
- brezplačnem obremenjevanju s stvarnimi pravicami,

uporabiti tako, da je ravnanje skladno z Uredbo Komisije (EU) št. 1407/2013 z dne 18. decembra 2013 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči de minimis (Uradni list EU L 352, 24.12.2013). Sistem državnih pomoči je zasnovan na način, da je upravljavec vsak pravni posel, ki bi lahko imel elemente državne pomoči dolžan priglasiti na Ministrstvo za finance. Upravljavec je izpolnjevanje pogojev iz Uredbe Komisije (EU) št. 1407/2013 z dne 18. decembra 2013 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči de minimis (Uradni list EU L 352, 24.12.2013) dolžan zagotoviti v okviru pravnega posla.

Upravljavec stvarnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti je pred sklenitvijo takega pravnega posla dolžan, skladno s predpisi o spremljanju državnih pomoči, to je trenutno veljavni Zakon o spremljanju državnih pomoči (Uradni list RS, št. 37/04) posredovati vse predpisane podatke vključno z besedilom pravnega posla, ki je podlaga za dodelitev državne pomoči, ministrstvu, pristojnemu za finance ter pridobiti njegovo pozitivno mnenje. Zakon o spremljanju državnih pomoči namreč ureja postopek priglasitve, obveznost poročanja in evidentiranja državnih pomoči ter presojo skladnosti državnih pomoči, ki jih ni potrebno priglasiti Evropski komisiji

Določba navedenega člena ureja tudi obveznost poročanja in sicer je upravljavec po sklenitvi pravnega posla, dolžan poročati o dodeljeni de minimis pomoči ministrstvu, pristojnemu za finance.

Skladno z navedenim členom je upravljavec stvarnega premoženja dolžan hraniti evidence o individualni pomoči de minimis 10 let od datuma dodelitve pomoči.

#### **K 37.členu**

Zakonodajalec daje zakonsko pooblastilo vladi, da z uredbo predpiše natančnejše pogoje in postopke ravnanja s stvarnim premoženjem.

#### **K 38.členu**

Ker je temeljni namen odplačnega pridobivanja nepremičnega premoženja zagotavljanje materialnih pogojev za opravljanje svojih nalog, zakon izrecno določa, da se nepremično premoženje, katerega lastnik postane država, lahko pridobiva v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog bodočega upravljavca, brez nepotrebnih zalog. Navedena določba je skladna z načelom gospodarnosti, saj je stvarno premoženje države, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, treba bodisi prodati bodisi z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo, zato odplačno pridobivanje odvečnega premoženja ni dopustno.

Določba zakona, da se za stavbe, ki jih za svoje delovanje potrebujejo ministrstva, organi v njihovi sestavi, upravne enote, vladne službe, pravosodni organi in drugi državni organi, ob pridobivanju zagotavlja kakovost, kakor jo določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v zvezi z zahtevami glede energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije, v pravni red Republike Slovenije delno prenaša 6. člen in točka f) priloge III Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1), preostali del prenosa pa predstavlja Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16).

Z namenom zagotavljanja gospodarnosti kot tudi funkcionalne primernosti nepremičnin, ki jih upravljavci primarno pridobivajo za potrebe opravljanje svojih nalog, mora biti pridobivanje nepremičnin, katerih lastnik postane država, izvedeno skladno s predpisi, ki urejajo standarde in normative prostorov in opreme državnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, razen če posebni predpisi ne določajo drugače. Zakonsko pooblastilo za izdajo navedenega predpisa je za organe državne uprave podeljeno ministru, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

#### **K 39.členu**

Ker je temeljni namen odplačnega pridobivanja nepremičnega premoženja zagotavljanje materialnih pogojev za opravljanje svojih nalog, zakon tudi za samoupravne lokalne skupnosti izrecno določa, da se nepremično premoženje, katerega lastnik postane samoupravna lokalna skupnost, lahko pridobiva v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog bodočega upravljavca, in izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo, brez nepotrebnih zalog. Samoupravne lokalne skupnosti prav z namenom izvajanja nalog iz 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) še dodatno lahko pridobivajo nepremično premoženje tudi za izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti po predpisih, ki urejajo lokalno samoupravo, vendar le v takem obsegu ter taki kvaliteti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje navedenih nalog.

#### **K 40.členu**

Navedena določba z namenom ureditve uradnih evidence Geodetske uprave Republike Slovenije vzpostavlja obveznost bodočega upravljavca, da poskrbi za izvedbo postopka določitve za dokončnega upravljavca, na način ki skladno z Uredbo o načinu vpisa

upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13) predstavlja podlago za vpis upravljavca v uradnih evidencah.

Zaradi velikega obsega nepremičnin v lasti države je prav z namenom lažjega ugotavljanja upravljavca, obvezna sestavina pravnega posla, s katerim država v last pridobi nepremično premoženje, tudi pogodbeno določilo o določitvi upravljavca nepremičnine.

#### **K 41. členu**

Zakon ohranja dosedanje ureditev, ki omogoča brezplačno pridobitev nepremičnega premoženja. Ta ureditev pa ni brezpogojna. Brezplačna pridobitev ni dopustna, če bi imela za posledico večje stroške oziroma bi povzročila nesorazmerne obveznosti za državo. Večji stroški oziroma nesorazmerne obveznosti se pri tem tehtajo v primerjavi s koristmi brezplačne pridobitve, pri čemer je za pravilnost in predvsem gospodarnost sprejete odločitve o brezplačni pridobitvi odgovoren tisti, ki v skladu s 23. členom predloga zakona odloči o sklenitvi pravnega posla.

#### **K 42. členu**

Predlagani člen še dodatno izrecno izpostavlja, da je upravljavec nepremičnega premoženja tisti, ki je odgovoren za pravilno in zakonito izvedbo postopka razpolaganja ter v imenu lastnika nosi vse stroške, nastale s postopkom razpolaganja. Skladno z načelom dispozitivnosti in upoštevajoč gospodarnost ravnanja z javnimi sredstvi pa lahko stroške postopka razpolaganja v okviru pogodbenega razmerja prenese na nasprotno stranko.

#### **K 43. členu**

Predlagani člen v primerih, ko se razpolaga z nepremičnim premoženjem, določa rok za plačilo kupnine, ki ne sme biti daljši kot 30 dni od sklenitve pogodbe oziroma od izdaje računa. V praksi se je izkazalo, da gre za realno določen rok, v katerem kupci lahko poravnajo celotni znesek kupnine. Že po sedANJI praksi je upravljavec stvarnega premoženja izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stvarne ali obligacijske pravice po prejemu celotne kupnine, v izogib morebitnem sporu zaradi neplačila dela kupnine, sedaj pa je to predvideno še v predlaganem členu zakona.

#### **K 44. členu**

Predlog člena v glavnem povzema rešitve, ki jih že poznajo veljavni predpisi in so se uveljavile v praksi. Prav tako predlog člena med mogočimi metodami daje prednost metodi javne dražbe, uporabo drugih metod pa dopušča le, kadar upravljavec stvarnega premoženja lahko z njihovo uporabo pričakuje ugodnejši ekonomski učinek. Metode razpolaganja (in na podlagi določila 51. člena predloga zakona zaradi širše smiselne uporabe tudi ravnanja) z nepremičnim premoženjem so: javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba. Zaradi gospodarnosti in transparentnosti postopke prodaje nepremičnega premoženja po metodi javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb, vodi komisija sestavljena iz najmanj treh članov, ki je imenovana s strani predstojnika upravljavca. Vodilo upravljavca pri izbiri ustrezne metode prodaje je čim višja kupnina.

#### **K 45. členu**

Predlagani člen opredeljuje pojem javne dražbe po tem zakonu ter določa obveznost objave nameravane izvedbe posamezne javne dražbe na spletni strani upravljavca. V kolikor le-ta skladno z načelom gospodarnosti presodi, da bo pritegnil večje število interesentov za nakup, besedilo javne dražbe objavi tudi na drug, krajevno običajen način (oglasna deska, krajevno glasilo,...) oziroma na svetovnem spletu, torej npr. v dnevnem časopisju, v Uradnem listu Republike Slovenije, na oglasnih mestih oziroma na spletnih straneh oziroma portalih, ki se ukvarjajo s trženjem nepremičnin. Med objavo besedila javne dražbe in samo izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. V kolikor ima upravljavec tehnične možnosti, se prodaja nepremičnine z metodo javne dražbe lahko izvede tudi elektronsko. Z namenom preprečitve zlorab in zagotovitve enakega obravnavanja in položaja vseh so podane so tudi omejitve, kdo na javni dražbi ne more sodelovati kot

dražitelj. Nadalje predlog člena ureja tudi sam postopek sklenitve pogodbe po uspešno zaključeni javni dražbi oziroma postopek ravnanja v primeru, ko po uspešno končani javni dražbi do podpisa pogodbe ne pride zaradi razloga, nastalega na strani dražitelja. Vsebinsko, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine za izvedbo javne dražbe po predpisala vlada z uredbo.

#### **K 46. členu**

Predlog 46. člena opredeljuje pojem javnega zbiranja ponudb ter določa obveznost njegove objave na spletni strani upravljavca oziroma na drug, krajevno običajen način oziroma na svetovnem spletu, v kolikor upravljavec presodi, da je takšna objava gospodarna ter bo na tak način dosegel najugodnejši učinek prodaje. Javno zbiranje ponudb se izvede kot povabilo k oddaji ponudbe, ki je naslovljeno na nedoločen oziroma na določljiv krog oseb, ki se lahko izvede tudi elektronsko, v kolikor so za to izpolnjeni tehnični pogoji. Enako kot pri prodaji z metodo javne dražbe tudi med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Z interesi za nakup se opravijo še dodatna pogajanja, z namenom dosega najugodnejšega rezultata za prodajalca. Nadalje predlog člena ureja tudi sam postopek sklenitve pogodbe po uspešno zaključenih pogajanjih oziroma sankcije za kupca, ki v predpisanem roku ni sklenil pogodbe. Vsebinsko, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine za izvedbo javnega zbiranja ponudb bo predpisala vlada z uredbo.

#### **K 47. členu**

Zakon celovito ureja tudi situacijo, ko se kot metoda razpolaganja uporabi neposredna pogodba in sicer je ob uporabi navedene metode prav z namenom zagotavljanja temeljnih načel zakona, kot so načelo javnosti, načelo enakega obravnavanja, načelo gospodarnosti in načelo preglednosti, predpisana obveznost objave in obveznost pogajanj.

Dejstvo, da se na enem mestu uporaba metode neposredne pogodbe ureja celovito pomeni, da se pri posameznih vrstah pravnih poslov (prodaja nepremičnin pod 20.000 eur, najemna pogodba, ustanovitev stavbne pravice, oddaja v brezplačno uporabo, itd), kjer se navedena metoda lahko uporabi, obveznosti povezane z navedeno metodo neposredne pogodbe (obveznost objave namere in obveznost pogajanj), ne predpisujejo več ločeno v posebnem členu.

V izogib morebitnim zlorabam je novost, ki se nanaša na objavo, da je poleg navedbe koliko časa pred sklenitvijo neposredne pogodbe je potrebno namero objaviti določen tudi minimalni čas objave, kar pomeni, da mora biti namera objavljena najmanj 15 dni.

Določene so tudi splošne izjeme, ki so utemeljene z nujnostjo ravnanja in to so primeri, če se neposredna pogodba sklepa zaradi vojaške pomoči države v skladu s predpisi o obrambi ali zaradi pomoči države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ob naravni ali drugi nesreči ali zaradi zagotavljanja potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi ali zaradi varovanja tajnih podatkov pri izvajanju obveščevalnih in varnostnih nalog. Navedeni člen z namenom zagotavljanja načela gospodarnosti določa tudi obveznost upravljavca, da z zainteresiranimi osebami, torej v primeru ko je zainteresiranih oseb več, opravi pogajanja o ceni oziroma o drugih pogojih pravnega posla.

Izjemo od zgoraj nevednih obveznosti predstavlja sklenitev pravnih poslov brezplačne odsvojitve, brezplačne ustanovitve stvarne služnosti in brezplačne ustanovitve stavbne pravice na podlagi javnega interesa po metodi neposredne pogodbe, kjer ni obveznosti objave in obveznosti pogajanj po tem členu. Navedeni pravni posli omejeni tako z vidika pogodbenih strank (osebe javnega prava po tem zakonu) kot tudi z vidika zasledovanja javnega interesa, ki se izkazuje z ustreznimi navedenimi prostorskimi akti. Prav tako zaradi brezplačnosti niso smiselna pogajanja o ceni ter tudi niso obvezna pogajanja o drugih pogojih pravnega posla.

#### **K 48. členu**

Za prodajo nepremičnine v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti, določba ureja dvofazni postopek prodaje. Postopek je prilagojen posebnostim majhnega slovenskega nepremičninskega trga ter sočasno upošteva tudi Sporočilo Komisije o elementih državnih pomoči pri prodaji zemljišč in objektov s strani javnih oblasti (97/C 2019/03).

V prvi fazi se postopek prodaje obvezno izvede po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb in je uspešen, če je pri javni dražbi dosežena vsaj izhodiščna cena, pri javnem zbiranju ponudb pa vsaj ocenjena oz. orientacijska vrednost nepremičnine.

V drugi fazi pa se v primeru neuspešnosti prodaje na podlagi metod iz prvega odstavka (po ocenjeni oziroma izhodiščni ceni) postopek izvede prek brezpogojnega ponudbenega postopka in sicer tako, da se lahko v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede postopek javnega zbiranja ponudb, pri katerem se najnižja vrednost za uspešno prodajo ne objavi. Navedeni postopek zagotavlja pridobitev tržne cene in sicer preko metode javnega zbiranja ponudb. Javno zbiranje ponudb se skladno s členom, ki ureja navedeno metodo objavi na spletni strani upravljavca, kadar je to v skladu z načelom gospodarnosti pa tudi na drug, krajevno običajen način oziroma na svetovnem spletu, pri čemer med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 in več kot 60 dni. Določba nato v nadaljevanju tudi v primeru pridobitve tržne cene določa, da prodaja pod 50 % ocenjene oz. orientacijske vrednosti ni dopustna, vendar pa v primeru, da je v postopku javnega zbiranja ponudb prispela ena ali več ponudb, katerih ponujena cena je enaka ali višja od 50% ocenjene vrednosti nepremičnin, komisija ki vodi postopek javnega zbiranja ponudb, poda obrazložen predlog z vidika gospodarnosti za sklenitev pravnega posla pristojnim osebam za odločitev o pravnem poslu (23.člen). Te osebe na podlagi obrazloženega predloga komisije in utemeljenih razlogov za prodajo odločijo ali se z najugodnejšim ponudnikom sklene pogodba.

Tudi v primeru javnega zbiranja ponudb iz drugega odstavka, se v postopku razpolaganja z nepremičnim premoženjem iz tretjega odstavka tega člena, z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o ceni, kar zasleduje načelo gospodarnosti.

V primeru, da so v postopku javnega zbiranja ponudb, prispеле ponudbe, katerih ponujena cena je nižja od 50% ocenjene vrednosti nepremičnin, se postopek kot neuspešen zaključi in se preveri ali je bila cenitev pravilna.

Določba predpisuje tudi izrecno zakonsko možnost ustavitve postopka prodaje do sklenitve pravnega posla, ter obveznosti prodajalca do dražiteljev oziroma ponudnikov, ki se jim povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

V navedenem členu so taksativno naštetih tisti izjemni primeri, ko je mogoče z nepremičnim premoženjem države razpolagati s sklenitvijo neposredne pogodbe brez poprejšnje izvedbe ene od mogočih metod prodaje. Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko proda 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, ki jih zaseda solastnik ali
- je posamezna orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 eurov ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava.

V navedenih primerih ureditev lastniških razmerij s solastniki, nizka vrednost nepremičnine oziroma prodaja med osebami javnega prava, ki se financirajo iz javnih sredstev, opravičuje izjemo od obvezne uporabe drugih metod razpolaganja.

Pri uporabi navedenih izjem je potrebno postopek izvesti na način kot ga predvideva 47.člen predloga zakona, ki ureja uporabo metode neposredne pogodbe.

#### **K 49.členu**

Predlog ločuje sklepanje menjalnih pogodb od ostalih izjem razpolaganja z nepremičninami na podlagi metode neposredne pogodbe, saj gre menjalna pogodba združuje tako elemente pridobivanja kot tudi razpolaganja. Pogoji za dopustnost menjalne pogodbe še vedno temeljijo na sorazmernosti glede vrednosti nepremičnin, ki so predmet menjave in se določba v tem delu ne spreminja. Izjemoma je dopustna tudi večja razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami pod pogojem, da je ta razlika v korist države oziroma

samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. Ker so splošna ureditev metode neposredne pogodbe in iz nje izhajajoče obveznosti objave namere in pogajanj urejene v 47.členu se v navedenem členu obveznost objave menjalne pogodbe in pogajanj o ceni dodatno v ločenem členu ne navaja več.

#### **K 50.členu**

Določba o brezplačni odsvojitvi v prvem odstavku po novem natančneje opredeljuje, kdaj je izkazan javni interes, ki je podlaga za prenos nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti na osebe javnega prava kot jih opredeljuje ta zakon v 3.členu. Z namenom poenotenja zakonskih ureditev z drugimi sorodnimi predpisi (Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije) je brezplačna odsvojitve vezana na izražen javni interes, in sicer izključno za gradnjo javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in je tak namen nedvoumno določen z državnim prostorskim načrtom, državnim oziroma občinskim lokacijskim načrtom in občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali občinskim prostorskim načrtom. Omenjena dikcija javnega interesa upošteva le prilagoditve, ki so vezane za izkazovanje javnega interesa v primeru prenosa na državo, oziroma druge osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je država.

Ker so brezplačni prenosi izvršeni z namenom zagotavljanja javnega interesa, sta ponovno kot bistveni sestavini pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti določni opredelitev javnega interesa ter določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine za najmanj pet let. Zaradi zagotavljanja postavitve infrastrukture in razreševanja drugih nujnih med sosedskih razmerij so kot izjeme od prepovedi obremenjevanja brezplačno odsvojenih nepremičnin določene stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

Z namenom zagotovitve vpisa pravnega dejstva prepovedi odtujitve in obremenitve na podlagi tega zakona v zemljiški knjigi, zakon vsebuje izrecno določilo, ki poleg zaznambe pravnih dejstev po ZZK-1, vsebuje podlago, da se pogodbeno dogovorjena prepoved odtujitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine, zaznamuje v zemljiški knjigi na podlagi overjene pogodbe o brezplačni odsvojitvi, ter določbo o predlagatelju in subjektu, ki nosi stroške zaznambe.

Prav tako sta za zakonom za zavarovanje javnega interes predvideni obveznost letnega poročanja in sankcija za primer, ko se nepremičnina ne uporablja več za uresničevanje pogodbeno opredeljenega javnega interesa. Neuporaba za predviden namen pogodbe predstavlja razvezni razlog na strani odsvojitelja in sicer do izteka pogodbeno določenega obdobja veljavnosti prepovedi odtujitve in obremenitve.

Določba vsebuje tudi posebno ureditev za primer, kadar se brezplačna odsvojitve iz tega člena izvede s prenosom lastništva z osebe javnega prava na njenega ustanovitelja, ki je oseba javnega prava, saj v navedenih primerih poročanje ter prepoved odtujitve in obremenitve zaradi samega ustanoviteljskega razmerja med navedenima subjektoma nekatera določila niso smiselna.

#### **K 51. členu**

Ker so metode javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba natančneje urejene v poglavju o razpolaganju, vendar se tudi določeni pravni posli upravljanja (oddaja v najem, oddaja v brezplačno uporabo, ustanovitev stvarne služnosti in ustanovitev stavbne pravice) sklepajo na podlagi metod ravnanja iz poglavja o razpolaganju se zanje uporabijo določbe iz 44. do 47. člena tega zakona. Navedena novost je pomembna predvsem pri uporabi metode neposredne pogodbe, saj sedaj pri vsakem posamičnem institutu, kjer je navedeno, da se sklepa neposredna pogodba sli po metodi neposredne pogodbe, ni več navedena obveznost objave namere in pogajanj v primeru večjega interesa, ko je



upravljaavec z zainteresiranimi osebami (kadar je teh več) dolžan opraviti pogajanja o ceni oziroma o drugih pogojih pravnega posla. Obveznost objave namere in pogajanj izhaja v vseh omenjenih primerih iz skupne določbe, ki ureja metodo neposredne pogodbe.

#### **K 52. členu**

Predlog člena sistematično navaja bistvene naloge upravljanja nepremičnega premoženja, ki zajema skrb za pravno in dejansko urejenost tega premoženja, investicijsko vzdrževalna dela, oddajo v najem, brezplačno uporabo in obremenjevanje s stvarnimi pravicami, pri čemer je tudi jasno določeno, da mora vse postopke upravljanja nepremičnega premoženja izvajati upravljaavec. Kaj dejansko pomeni oziroma kakšne pravice in dolžnosti nalaga osnutek zakona za posamezno dejanje, je opredeljeno v posameznih členih v nadaljevanju osnutka predpisa. Smiselno je izpostaviti tretjo alinejo prvega odstavka, ki določa, da je naloga upravljavca tudi nastopanje v vlogi investitorja v imenu in za račun zemljiškoknjižnega lastnika ter skrb za pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah postopka. Predložena rešitev jasno navaja, da gre za nastopanje v imenu in za račun lastnika in ne za nastopanje v lastnem imenu. Osnutek člena opredeljuje tudi podelitev pooblastila oziroma soglasja uporabniku nepremičnega premoženja za opravljanje taksativno določenih nalog, ter odgovornost predstojnika upravljavca v primeru podelitve pooblastila.

#### **K 53. členu**

V predlogu člena sta za potrebe tega zakona opredeljene naloge, ki izhajajo iz pojma pravne in dejanske urejenosti nepremičnega premoženja.

#### **K 54. členu**

Predlagani člen izrecno pove, da pomeni upravljanje tudi skrb za investicijsko vzdrževanje nepremičnega premoženja, ter glede zagotavljanja sredstev napotuje na predpise, ki urejajo javne finance.

#### **K 55. členu**

Predlog člena predpisuje obseg zavarovanja stvarnega premoženja in nalaga dolžnost predstojnika upravljavca, da ob upoštevanju načela učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s proračunskimi sredstvi, odloči o zavarovanju stvarnega premoženja.

#### **K 56. členu**

Predlagani člen določa, da lahko upravljavci nepremičnega premoženja v lasti države, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik oddajo v najem. Skladno s predlogom besedila zakona država namreč ne se imeti nepotrebnih zalog premoženja.

Prav tako lahko upravljavci nepremičnega v lasti samoupravne lokalne skupnosti v najem oddajo premoženje v njeni lasti, v kolikor ga ne potrebuje noben uporabnik. Kljub temu, da se za upravljanje z nepremičnim premoženjem uporabljajo iste metode kot za razpolaganje, predlog določa, da lahko samoupravna lokalna skupnost pod ocenjeno vrednostjo odda tisto nepremično premoženje, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti, pri čemer mora najemodajalec kot merilo za izbor najugodnejšega ponudnika upoštevati ekonomsko najugodnejšo ponudbo, skladno z razvojnimi programom.

#### **K 57. členu**

Predlagani člen določa čas trajanja najema in odpovedni rok. Nepremično premoženje v lasti države in samoupravne lokalne skupnosti se lahko odda v najem za določen čas petih let oziroma za nedoločen čas, z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od treh mesecev. Predlagana ureditev je smiselna predvsem v primerih, ko država in samoupravne lokalne skupnosti ugotovijo, da nepremično premoženje, ki je oddano v najem, potrebujejo za lastne potrebe.

Predlog člena določa tudi novost pri odpovedi najemnih razmerij glede poslovnih stavb in poslovnih prostorov, v lasti države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti. Ne glede na

določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A) se najemno razmerje v tovrstnih primerih lahko pisno odpove z odpovednim rokom treh mesecev. Rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

V kolikor upravljavec nepremičnega premoženja po izteku najemnega razmerja za določen čas ugotovi, da premoženja še vedno ne potrebuje za izvrševanje svojih nalog, ga lahko ponovno odda v najem na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem. Na naveden način se omogoči enako obravnavanje zainteresiranih najemnikov in izvršuje načelo gospodarnosti. Z namenom, da se ne vzpostavi obdobje, ko bi premoženje ne bilo oddano, zakon omogoča izvedbo postopka oddaje v najem pred iztekom najemnega razmerja.

#### **K 58. členu**

Predlog člena določa, da se za upravljanje, kamor sodi tudi oddaja v najem uporabljajo metode in postopek, ki veljajo za razpolaganje s stvarnim premoženjem.

V kolikor je predmet oddaje v najem nepremično premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se lahko odda v najem pod ocenjeno vrednostjo (premoženje namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti,...) je potrebno uporabiti metodo javnega zbiranja ponudb. Predlog člena določa tudi sestavine, ki jih mora vsebovati objava.

V predlogu člena so taksativno določene tudi izjeme, torej v katerih primerih je dovoljeno nepremično premoženje oddati v najem po metodi neposredne pogodbe. Znesek letne najemnine, do katerega je dopustna oddaja po metodi neposredne pogodbe je na predlog izvedenih revizij znižan z 10.000 eurov na 5.000 eurov, saj nekatere občine pri oddaji nepremičnega premoženja zaradi visokih zneskov, drugih metod kot neposredne pogodbe sploh niso uporabljale.

#### **K 59. členu**

Vsebina predlaganega člena ureja oddajo nepremičnega premoženja v občasno uporabo, po posameznih urah, dnevih. Gre predvsem za primere oddaje, ko upravljavec oziroma uporabnik premoženja ne potrebuje 24 ur na dan, 7 dni v tednu, (npr. telovadnica v popoldanskem času, čez vikende, itd.). Gre za primere, ko se najemno pogodbeno razmerje, kot ga poznamo sicer, ne vzpostavi.

Predlog določa tudi pristojne organe na strani države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki s pravilnikom sprejmejo cenike, torej odmene za oddaje premoženja v začasno uporabo. S cenikom določena uporabnina mora biti vsaj v takšni višini, da se z njo pokrijejo obratovalni stroški in stroški rednih vzdrževalnih del.

Ker gre za občasno oddajo nepremičnega premoženja, objava namere na spletni strani upravljavca ni potrebna.

#### **K 60. členu**

Odločitev o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti v podnajem je prepuščena najemodajalcu, ki je upravljavec nepremičnega premoženja. Pogoj za dopustnost za oddajo v podnajem je izrecno predhodno pisno soglasje najemodajalca (upravljavca) k konkretnemu pravnemu poslu oddaje v podnajem. Navedeno pomeni, da morajo biti ob podaji predhodnega pisnega soglasja znani vsi elementi pravnega posla oddaje v podnajem (stranke, trajanje, predmet, višina podnajemnine, ostale pravice in obveznosti). Na podlagi konkretnega pravnega razmerja in ob upoštevanju načela gospodarnosti, se nato najemodajalec nepremičnega premoženja odloči ali soglasje poda ali ne. Kot posledica takšne ureditve je splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti v podnajem nično, kar lahko pomeni delno ničnost najemnega razmerja, in sicer v delu, ki se nanaša na določbo o dopustnosti oddaje v podnajem. V izogib izigravanja navedenih določil so predvidene civilno pravne sankcija in sicer ničnost pravnega posla o oddaji nepremičnega

premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti v podnajem ter dolžnost vrniti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist na podlagi oddaje v podnajem.

#### **K 61. členu**

Na podlagi izkušenj in potreb prakse se ohranja institut brezplačne uporabe nepremičnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti. V kolikor upravljavec oziroma uporabnik začasno ne potrebuje premoženja, ga je mogoče oddati v brezplačno uporabo taksativno naštetim osebam, ki delujejo bodisi v javnem interesu bodisi v okviru socialnega podjetništva, mednarodnih organizacij in podobno. Z uporabo premoženja pa se bo zagotavljalo izvajanje dejavnosti, za katero je taka pravna oseba ustanovljena. Zakon tudi predvideva, da bi pravna oseba, ki dobi premoženje v brezplačno uporabo, krila najmanj obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške zavarovanja oziroma stroške, za katere se stranke dogovorijo v pogodbi. Novost je, da se upravljavec odloči, ali bo premoženje oddal na podlagi neposredne pogodbe ali z javnim zbiranjem ponudb. Slednje je primerno uporabiti predvsem v primerih, kadar prostorov za vse subjekte, ki za določen namen želijo pridobiti nepremičnine v brezplačno uporabo, ni dovolj. V takih primerih bi bilo smiselno izvesti javno zbiranje ponudb za izvedbo določenih programov (kultura, šport) in izbor ponudnikov izvesti na podlagi ocene kriterijev, ki jih predhodno določi objava javnega zbiranja ponudb.

Država oziroma samoupravna lokalna skupnosti poslovne prostore odda v brezplačno uporabo mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in ki imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izpolnitev obveznosti, ki jih imajo države članice do mednarodne organizacije.

V brezplačno uporabo dano premoženje, je prepovedano oddajati v podnajem, v kolikor do le-tega pride, je uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi dolžan upravljavcu povrniti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist. Navedeno namreč izhaja iz dejstva, da se premoženje oddaja v podnajem za opravljanje nalog in sicer v obsegu, ki je za to nujno potreben, zato oddaje v podajnem ali brezplačno uporabo niso dopustne. Saj mora upravljavec, v primeru, da brezplačni uporabnik premoženja v takem obsegu ne potrebuje, nepremično premoženje po ustreznem postopku sam oddati najem ali v brezplačno uporabo in ob tem preveriti izpolnjevanje zakonskih pogojev.

#### **K 62. členu**

Predlagani člen določa čas oddaje nepremičnega premoženja v brezplačno uporabo, ki so specifični glede na namen oddaje .

#### **K 63. členu**

Tudi v tem členu, ki govori o obremenjevanju nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, zakon v prvem odstavku jasno določa odplačnost in zasleduje splošno načelo odplačnosti.

V drugem in tretjem odstavku pa sta določeni izjemi od načela odplačnosti. Brezplačno je možno služnost ali stavbno pravico podeliti, v kolikor gre za osebo javnega prava oz. v korist izvajalca, ki je v 100 – odstotni posredni ali neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu in sicer izključno za gradnjo javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter objektov za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in je tak namen v skladu z natančno določenimi državnimi prostorskimi akti oziroma prostorskimi akti samoupravnih lokalnih skupnosti. Vsebina drugega odstavka tega člena je sedaj glede javnega interesa bolj razdelana, javni interes je tako določen natančno in sicer se navezuje na javni interes, ki ga je potrebno izkazati v postopkih razlastitve ter sistemsko sledi poenotenju ureditve, ki jo določajo drugi novejši zakoni (npr. Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti RS). Javni interes ugotovi tisti, ki je odgovoren za posamezen pravni posel.

V tretjem odstavku se ohranja dikcija iz obstoječega predpisa. Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravne lokalne skupnosti in obratno, je

brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen gradnje ali vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture. Določba je razbremenitev finančnih obveznosti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjanja tudi uravnoteženju javnih financ.

V četrtem odstavku je zakonska ureditev *lex specialis* glede na določbe Stvarnopravnega zakonika. In sicer določa, da po preteku stavbne pravice, ki je v korist imetnika ustanovljena brezplačno, lastnik zemljišča imetniku ni dolžan izplačati nadomestila. V nasprotnem primeru je pogodba nična. Na predmetu stavbne pravice, ki je bila ustanovljena v korist njenega imetnika brezplačno, tudi ni dovoljeno ustanavljati zastavne pravice – hipoteke. V praksi bi lahko namreč prišlo do tega, da imetnik stavbne pravice pred iztekom stavbne pravice zgradbo zastavi, ta pa s prenehanjem stavbne pravice postane last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti. S tem država oziroma samoupravna lokalna skupnost, postaneta tudi zavezanki za izpolnitev sicer dolga prejšnjega imetnika stavbne pravice.

#### **K 64. členu**

Na podlagi izkušenj in potreb prakse zakon določa, da je metoda po kateri se odloči in sklene pravni posel za ustanovitev služnosti, neposredna pogodba. Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe ni potrebna, saj gre v praksi pogosto za ustanavljanje služnosti, kjer ni več morebitnih upravičencev (gre za ustanovitev v korist konkretne osebe ali konkretne nepremičnine kot gospodujočega zemljišča).

Lastninska pravica je temeljna in najširša oblastna pravica na stvari, omejitev njene uporabe pa lahko določa samo zakon. Drugi odstavek predmetnega člena zato določa, da naj se lastninsko pravico obremenjuje in omejuje v čim manjšem obsegu, toliko kot je to potrebno za dosego namena ustanovitve služnosti.

#### **K 65. členu**

Ker ustanovitev stavbne pravice za obdobje ustanovitve pomeni hud poseg v lastninsko pravico, ob zaključku pa je lastnik nepremičnine kot ustanovitelj stavbne pravice imetniku stavbne pravice dolžan plačati tudi nadomestilo, je upravljavec pred sklenitvijo pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, dolžan pripraviti ustrezen načrt. Vsebina načrta je natančno določena. Pri ustanovitvi stavbne pravice gre za izredno obsežen poseg v lastninsko pravico, ki praviloma traja razmeroma dolgo. Obstoje stavbne pravice na nepremičnini pomeni za lastnika dolgotrajno nezmožnost uporabe obremenjene nepremičnine, zaradi česar je treba skrbno presoditi in utemeljiti vse v členu določene dejavnike: prednosti ustanovitve stavbne pravice pred prodajo, uporabnost stavbe oziroma zemljišča po prenehanju stavbne pravice, ekonomsko utemeljenost ter način zagotovitve finančnih sredstev ob izteku obdobje za katerega se stavbna pravica ustanavlja.

Novost, ki jo zakon vnaša, je obvezna pridobitev soglasja ministrstva, pristojnega za finance, k načrtu ustanovitve stavbne pravice. V vsakem posameznem primeru ustanovitve stavbne pravice gre namreč za obremenjevanje javnih financ, zato se na tak način uvaja nadzor nad porabo javnih sredstev.

#### **K 66. členu**

Predlagana ureditev določa, da znaša višina nadomestila, ki ga mora država oziroma samoupravna lokalna skupnost kot lastnik nepremičnine plačati po preteku stavbne pravice, polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Določilo je v okviru določb, ki jih že ureja Stvarnopravni zakonik, hkrati pa zakon tem členom vnaša tudi predvidljivost in jasno določitev nadomestila ob prenehanju pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice. S tem je olajšana tudi priprava finančnega dela načrta iz prejšnjega člena zakona. Namen določbe pa je zagotoviti čim manjšo še dopustno in s Stvarnopravnim zakonikom skladno, porabo javnih sredstev.

#### **K 67. členu**

S tem členom se sledi že dosedanji ureditvi in praksi, da se zemljiškoknjižno dovolilo izda po plačilu celotnega nadomestila, saj je s tem izpolnjena glavna obveznost na strani pridobitelja. V nadaljevanju pa je v skladu z osnovnim principom smiselno oblikovana dikcija pri

periodičnem odplačevanju nadomestila. In sicer, se pri periodičnem odplačevanju nadomestila, zemljiškoknjižno dovolilo izda, ko je plačan prvi obrok nadomestila, ki znaša vsaj 20% celotnega nadomestila.

#### **K 68. členu**

V zakon se vnaša dosedanja ureditev iz podzakonskega predpisa, vsebina pa v praksi ne povzroča težav. Smiselno se prilagodi vsebina 63.- 67. člena, kadar kot imetnika stavbne pravice nastopata država ali samoupravna lokalna skupnost.

#### **K 69. členu**

Zakon je že v načelo gospodarnosti vnesel določilo, ki v večji meri upošteva zakonske naloge samoupravnih lokalnih skupnosti po predpisih o lokalni samoupravi. S premoženjem samoupravne lokalne skupnosti upravljajo tako, da zagotavljajo izvajanje svojih izvornih nalog. Upoštevajoč to temeljno predpostavko, da imajo samoupravne lokalne skupnosti lahko v lasti tudi odvečno premoženje, zakon sedaj v večji meri omogoča tudi obremenitev nepremičnega premoženja z ustanovitvijo hipoteke. Za zavarovanje svojega dolga, lahko samoupravna lokalna skupnost ustanovi zastavno pravico na nepremičnini v svoji lasti, pod pogoji in na način, ki jih določajo predpisi, ki urejajo javne finance, zadolževanje in financiranje samoupravnih lokalnih skupnosti. Zastavna pravica se lahko ustanovi le na nepremičninah, ki jih samoupravna lokalna skupnost ne potrebuje za opravljanje svojih nalog (torej na odvečnem premoženju), kar posledično pomeni, da zastavne pravice ni dopustno ustanoviti na premoženju, ki skladno s predpisi, ki urejajo izvršbo in zavarovanje, ne more biti predmet izvršbe.

#### **K 70. členu**

Določbe poglavja o ravnanju z nepremičnim premoženjem se uporabljajo tudi za ravnanje s premičnim premoženjem, če niso posamezna vprašanja v posebnem poglavju urejena drugače.

#### **K 71. členu**

Predlog člena taksativno določa pogoje za uporabo metode neposredne pogodbe pri sklepanju razpolagalnih pravnih poslov v zvezi s premičnim premoženjem države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti. Gre za podajo premičnin, katerih vrednost je nižja od 4.000 evrov, premičnin, ki so že amortizirane, izločene iz uporabe ter bi bila uporaba druge metode pri razpolaganju negospodarna.

Možnost odprodaje iz operativne uporabe izločene vojaške opreme in oborožitve je predvidena že z Zakonom o službi v Slovenski vojski (Uradni list RS, št. 68/07 in 58/2008-ZSPJS-I). Rabljene vojaške opreme in oborožitve, ki je posebej namenjena izvajanju vojaških nalog, ni mogoče prodajati na trgu, temveč je zato treba izvesti ustrezne varnostne ukrepe. Glede na specifičnost je opremo mogoče odprodati le v drugo državo, kjer kot kupec nastopa država oziroma uradna vojaška organizacija. Pred prodajo pa je treba od proizvajalca pridobiti ustrezna dovoljenja za prenos take opreme, saj je že pred nabavo blaga treba pridobiti certifikat o končnem uporabniku. Zaradi navedenih razlogov je mogoče s tovrstnim premičnim premoženjem razpolagati le po metodi neposredne pogodbe. Prav zaradi specifičnosti predmetnega premičnega premoženja pa je treba pred sklenitvijo pravnega posla pridobiti soglasje vlade.

#### **K 72. členu**

Predlagani člen določa izjeme, v katerih se premično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti lahko z metodo neposredne pogodbe prenese na osebo javnega prava oziroma na drugo osebo. V tem členu je nekoliko olajšan sistem brezplačne odsvojitve premičnin, ki ga določa prvi odstavek in sicer, ko gre za prenos oz. odsvojitve na osebe javnega prava po tem zakonu.

#### **K 73. členu**

Tudi pri oddaji premožnega premoženja v najem, je potrebno smiselno uporabljati določbe o prodaji nepremičnega premoženja, pri čemer upravljavec lahko izbere metodo neposredne pogodbe, če je prihodek od oddaje v najem nižji od 2.500 EUR. V kolikor premoženo premoženje začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem z odpovednim rokom največ treh mesecev.

#### **K 74. členu**

Navedeni člen napotuje na smiselno uporabo določil o pridobivanju nepremičnega premoženja, zato je tudi obrazložitev smiselno enaka.

Določba zakona, da se za stavbe, ki jih za svoje delovanje potrebujejo ministrstva, organi v njihovi sestavi, upravne enote, vladne službe, pravosodni organi in drugi državni organi, ob najemanju zagotavlja kakovost, kakor jo določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v zvezi z zahtevami glede energetske učinkovitosti in obnovljivih virov energije, v pravni red Republike Slovenije delno prenaša 6. člen in točka f) priloge III Direktive 2012/27/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o energetske učinkovitosti, spremembi direktiv 2009/125/ES in 2010/30/EU ter razveljavitvi direktiv 2004/8/ES in 2006/32/ES (UL L št. 315 z dne 14. 11. 2012, str. 1), preostali del prenosa pa predstavlja Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 52/16).

Tudi za najemanje nepremičnega premoženja za potrebe samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je samoupravna lokalna skupnost gre za sklicevanje na 39. členom tega zakona, ki ureja namen, obseg in kvaliteto pridobivanja stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti, zato je tudi obrazložitev smiselno enaka.

#### **K 75. členu**

Ureditev ostaja v tem delu nespremenjena. Zakon velja tako za upravljavce stvarnega premoženja na ravni države kot tudi za upravljavce stvarnega premoženja na ravni samoupravnih lokalnih skupnosti, zato je nujna kolizijska določba, po kateri se pri sklepanju pravnih poslov med državo in samoupravno lokalno skupnostjo oziroma med dvema samoupravnima lokalnima skupnostma uporabljajo pravila, ki urejajo postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem oziroma oddajanja tega premoženja v najem. Edina izjema je predvidena pri roku plačila, pri katerem se uporabi tista določba predpisa o izvrševanju proračuna, ki se nanaša na pridobivanje.

#### **K 76. členu**

Ministrstvo, pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti države, razen nepremičnin v lasti države in upravljanju Slovenske obveščevalno varnostne agencij, kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč in zemljišč v lasti države, na katerih se nahajajo avtoceste ter je na njih v korist Družbe za avtoceste Republike Slovenije z zakonom ustanovljena stavbna pravica.

Vzpostavi in vodi tudi evidenco nepremičnin v lasti tretjih oseb, ki jih najemajo ali na podlagi drugega pravnega naslova uporabljajo organi državne uprave, pravosodni organi in drugi državni organi.

V okviru navedenih evidenc se vodi evidenca stroškov, povezanih z nepremičnim premoženjem v lasti države, oziroma v lasti tretjih oseb in v uporabi organov državne uprave. Upravljavci nepremičnega premoženja v lasti države oziroma resorna ministrstva so odgovorni za ažurnost in pravilnost vpisa v evidenco, z vsemi spremembami in izbris podatkov o nepremičninah v lasti države v navedenih evidencah v primeru razpolaganja. Vpis spremenjenih podatkov so dolžni izvršiti v roku 15 dni po nastanku pravnega posla ali drugega dogodka, ki predstavlja podlago za vpis v evidenco.

Samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti.

Evidence premoženega premoženja v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti se vodijo v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premoženega premoženja.

Evidence se vodijo z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

#### **K 77. členu:**

Evidence, katerih namen je zagotavljanje preglednosti, točnosti, ažurnosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem se lahko povezujejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot in katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin. Povezovalni znak za vse evidence je ID znak nepremičnine.

Določba zakona natančno določa, kateri podatki se za parcelo se lahko prevzamejo iz zemljiškega katastra, iz registra nepremičnin, iz evidence trga nepremičnin, iz zemljiške knjige. Prav tako navedeni člen natančno določa kateri podatki, ki se nanašajo na stavbo z delom stavbe, se bodisi za stavbo bodisi za njen del lahko prevzamejo iz katastra stavb oz. registra nepremičnin, iz evidence trga nepremičnin (ETN) in kateri iz zemljiške.

V evidenco nepremičnin v lasti države se bo lahko prevzelo tudi natančno določene podatke iz katastra gospodarske javne infrastrukture.

Predvidena je tudi povezava z evidenco o kmetijskih zemljiščih v lasti države, ki jo vodi Sklad kmetijskih zemljišč Republike Slovenije, in sicer na način, ki evidenci nepremičnin posreduje podatek o tem, ali je določena nepremičnina v lasti države že vpisana v evidenci kmetijskih zemljišč, ki jo vodi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije.

#### **K 78. členu**

Zakon vnaša novo poglavje, ki ureja Enotni spletni portal stvarnega premoženja. Z določbo je ustvarjena podlaga za vzpostavitev spletne aplikacije za ravnanje s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, druge državne organe ter druge upravljavce stvarnega premoženja države. Za vzpostavitev in vodenje portala je pristojno ministrstvo, pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem države. Z vzpostavitvijo enotnega spletnega portala bo na enem mestu omogočeno pregledno objavljane javnih dražb, javnih zbiranj ponudb in namer o sklenitvi neposrednih pogodb, v skladu z zakonom ter drugih predpisov, aktov oziroma obvestil, pomembnih za ravnanje s stvarnim premoženjem države. V okviru enotnega spletnega portala se bodo v bodoče izvajali postopki elektronske javne dražbe, elektronskega javnega zbiranja ponudb, elektronskega zbiranja prijav in odjav za oddajo počitniških kapacitet in vodile zbirka elektronskih javnih dražb, zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb ter zbirka prijav na letovanje.

Natančno so določene aplikacije in zbirke, ki se bodo z enotnim spletnim portalom povezovale, vse navedeno pa je usklajeno tudi s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov. Enotni spletni portal se bo povezoval z evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, in sicer za prevzem podatkov, ki se nanašajo na nepremičnine. S povezavo s centralnim registrom prebivalstva za prevzem podatkov, se bo preverjalo pravilnost vnesenih podatkov o udeležencu javne prodaje, s povezavo z poslovnim registrom Slovenije bo omogočen avtomatski prevzem podatkov o pravni osebi kot udeleženci v postopkih javnih prodaj, s centralno kadrovske evidenco, pa se bo preverjalo pravilnost vnesenih podatkov o javnih uslužbencih. Kadar se iz uradnih evidenc preverja zgolj pravilnost vnesenih podatkov, podatke prostovoljno sama vnese oseba, na katero se podatki nanašajo.

#### **K 79. členu**

Vsebina člena našteva in določa vsebino posameznih zbirk podatkov enotnega spletnega portala, to so zbirka elektronskih javnih dražb, zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb in zbirka prijav na letovanje. Vsebina oz. podatki, ki jih bo posamezna zbirka vsebovala so natančno določeni, vsa vsebina pa je usklajena s predpisi o varstvu osebnih podatkov.

Podatke za stike se pridobiva na podlagi pisne privolitve posameznika. Predpisano je tudi obdobje hrambe podatkov, glede na predmet pravnega posla, sklenjena na javnih prodajah ter hramba podatkov v zbirki prijav na letovanje, upoštevajoč zahtevo, da se podatki po poteku relevantnega časovnega obdobja, ko niso več potrebni, prenehajo hraniti in se brišejo iz naštetih zbirk.

**K 80. členu**

Omenjen člen predvideva prenehanje veljavnosti sedaj veljavnega zakona in na njegovi podlagi sprejete uredbe z dnem uveljavitve predloga tega zakona.

**K 81. členu**

Navedeni člen določa roke za sprejem posameznih podzakonskih predpisov, ki jih predvideva zakon.

**K 82. členu**

Z namenom odprave nejasne ureditve, se z zakonom opravi tudi nujna sprememba Zakona o lokalni samoupravi.

**K 83. členu**

Gre za ureditev prehodnega obdobja glede priprave letnih načrtov in zaključkov postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem.

**K 84. členu**

Ker bi bilo neupravičeno odstopanje od pogajanj ali sklenitve oziroma realizacije pravnega posla pridobivanja stavbe z nakupom ali novega najemanja stavbe, lahko negospodarno ali celo škodljivo, se za stavbe za delovanje organov državne uprave, za pridobitev katerih je ob uveljavitvi te uredbe pravni posel že sklenjen, lastninska pravica pa še ni prešla na pridobitelja, ali za pridobitev ali najem katerih pogajanja oziroma postopek za sklenitev pravnega posla ob uveljavitvi te uredbe že teče, se pridobijo ali najamejo v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14).

**K 85. členu**

Gre za končno določbo, ki ureja veljavnost zakona 15 dni po objavi v uradnem listu.