



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 7400
F: 01 478 7425
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Številka: 007-353/2015
Datum: 21. 1. 2016

Irena MAJCEN
MINISTRICA

Zadeva: Predlog za objavo osnutka predpisa v svetovnem spletu

Spoštovani,

v prilogi posredujemo gradivo osnutka Pravilnika o metodologiji za določanje vrednosti vodnih in priobalnih zemljiščih v postopkih razpolaganja, pridobivanja in obremenjevanja teh zemljišč s stavbnimi pravicami, ki se objavi v svetovnem spletu.

Prosimo za podpis oziroma potrditev objave osnutka predpisa na spletnih straneh ministrstva.

Na predlog:
Leon Behin
Generalni direktor

Leon Behin



Irena Majcen

Potrijum objavo:
Irena MAJCEN
MINISTRICA

Priloga:

- *Pravilnik o metodologiji za določanje vrednosti vodnih in priobalnih zemljiščih v postopkih razpolaganja, pridobivanja in obremenjevanja teh zemljišč s stavbnimi pravicami*

Ime predpisa: Pravilnik o metodologiji za določanje vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč v postopkih razpolaganja, pridobivanja in obremenjevanja teh zemljišč s stavbnimi pravicami

Št. zadeve:
007-353/2015 (EVA 2015-2550-0163)

Datum objave: 27. 1. 2016

Rok za sprejem mnenj in pripomb: 10. 2. 2016

Ime odgovorne osebe in e-naslov:
Mateja Žnidaršič, gp.mop@gov.si

Obrazložitev:

Pravilnik o metodologiji za določanje vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč v postopkih razpolaganja, pridobivanja in obremenjevanja teh zemljišč s stavbnimi pravicami (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik) ureja osnovo za določitev vrednosti zemljišč, brezplačno pridobivanje, metode razpolaganja, osnovo in višino za določitev nadomestila za obremenjevanje s stavbnimi pravicami.

Pravna podlaga za izdajo tega pravilnika je določena v 10. odstavku 21. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 – ZGO-1, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15, v nadaljnjem besedilu: ZV-1), ki določa, da minister predpiše metodologijo za določanje vrednosti zemljišč in višine nadomestil v postopkih pridobivanja, razpolaganja in obremenjevanja s stvarnimi pravicami iz prejšnjega odstavka. Glede na deveti odstavek 21. člena ZV-1 se za razpolaganje z vodnimi in priobalnimi zemljišči, ki jim je prenehal status naravnega vodnega javnega dobra, pridobivanje vodnih in priobalnih zemljišč ter obremenjevanje vodnih in priobalnih zemljišč v upravljanju ministrstva s stvarnimi pravicami, ne uporabljajo predpisi, ki urejajo stvarno premoženje države.

Ta Pravilnik se ne uporablja za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije, ki so urejene s Pravilnikom o metodologiji za določanje nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 35/11, 18/13 in 59/14).

Prav tako Pravilnik razširja možnosti metod razpolaganja z zemljišči (neposredna ponudba in zbiranje ponudb). Pravilnik določa, da se vodno zemljišče v korist države lahko pridobi brezplačno, v kolikor ni pridobitev v nasprotju s cilji upravljanja z vodami ali če bi bilo lastništvo povezano s pogoji, ki bi povzročili nesorazmerne obveznosti države glede na koristi brezplačne pridobitve.

V prehodnih določbah je določeno, da se vloge o ustanovitvi stavbne pravice na vodnem ali priobalnem zemljišču, o katerih na dan uveljavitve tega pravilnika še ni bilo odločeno (pogodba o ustanovitvi stavbne pravice še ni bila sklenjena), obravnavajo po tem Pravilniku.

Na podlagi desetega odstavka 21. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15) izdaja ministrica za okolje in prostor

Pravilnik o metodologiji za določanje vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč v postopkih ravnanja s temi zemljišči

I. SPLOŠNE DOLOČBE

**1. člen
(vsebina)**

Ta pravilnik določa metodologijo za določanje vrednosti zemljišč oziroma nadomestil v postopkih:

- razpolaganja z vodnimi in priobalnimi zemljišči v lasti države, ki jim je prenehal status naravnega vodnega javnega dobra (v nadaljnjem besedilu: status NVJD), status grajenega vodnega javnega dobra (v nadaljnjem besedilu: GVJD) ali status vodne infrastrukture,
- pridobivanja vodnih in priobalnih zemljišč, zemljišč GVJD in zemljišč z vodnimi objekti in napravami,
- obremenjevanja vodnih in priobalnih zemljišč s stavbnimi pravicami na teh zemljiščih.

Ta pravilnik ne določa metodologije glede nadomestil za služnosti na vodnih in priobalnih zemljiščih v lasti Republike Slovenije.

**2. člen
(izrazi)**

V tem pravilniku uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

1. letno poročilo GURS je zadnje letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije z objavljenimi povprečnimi cenami nepremičnin in zemljišč po območjih Slovenije, ki je objavljeno na spletni strani (<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>);
2. orientacijska vrednost je vrednost vodnega in priobalnega zemljišča, ki ni v lasti države, in ki je v postopkih pridobivanja, določena z namenom čim večjega približka vrednosti po tem pravilniku;
3. vodno ali priobalno zemljišče v lasti države je zemljišče, s katerim upravlja ministrstvo pristojno za vode.

II. DOLOČANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ V POSTOPKIH RAVNANJA

3. člen (osnova za določitev vrednosti zemljišč)

(1) Osnova za določitev vrednosti zemljišč iz prve alineje 1. člena tega pravilnika je letno poročilo GURS v povezavi s potrdilom o namenski rabi prostora za območje, v katerem se zemljišče nahaja.

(2) Osnova za določitev vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč v lasti države je letno poročilo GURS o povprečni ceni kmetijskih zemljišč na območju, na katerem se ta nahajajo.

(3) Orientacijska vrednost vodnega in priobalnega zemljišča, zemljišča na katerem je zgrajen vodni objekt ali objekt vodne infrastrukture, ki ni v lasti države, se določi na način, kot je opredeljen v prejšnjem odstavku.

4. člen (brezplačno pridobivanje)

Vodno zemljišče v korist države se lahko pridobi brezplačno, razen:

- če bi bila pridobitev v nasprotju s cilji upravljanja z vodami;
- če bi bilo lastništvo povezano s pogoji, ki bi povzročili nesorazmerne obveznosti države glede na koristi brezplačne pridobitve.

5. člen (metode razpolaganja)

Metode razpolaganja z zemljišči so: neposredna pogodba ali zbiranje ponudb.

6. člen (neposredna pogodba)

(1) Z zemljišči ki jim je prenehal status NVJD se lahko razpolaga na podlagi neposredne pogodbe, če:

- gre za menjavo zemljišč, pod pogojem, da se vrednost državnega zemljišča z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20%, vendar največ 80.000 EUR. Izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže 20% oziroma 80.000 EUR pod pogojem, da je ta razlika v korist države;
- gre za menjavo zemljišč, na podlagi predložitve listin o sklenjenem pravnem poslu, ki zemljiško-knjižno niso izvedeni ali drugih listinskih dokazih, iz katerih je jasno

razvidna namera države, da se pravni posej sklene, kar izkazujejo že opravljene regulacije vodotokov;

- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja ali
- gre za dosego javnega interesa.

(2) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na svetovnem spletu, in sicer na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe.

7. člen (zbiranje ponudb)

(1) Zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim zemljiščem.

(2) Zbiranje ponudb se objavi na svetovnem spletu, in sicer na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred začetkom postopka.

(3) Objava vsebuje:

1. navedbo zemljišča, ki je predmet razpolaganja,
2. obliko in pogoje, pod katerimi mora ponudnik predložiti ponudbo oziroma elemente, ki naj jih ponudba vsebuje, in morebitno navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki izvedla dodatna pogajanja,
3. morebitne omejitve v zvezi s postopkom prodaje,
4. način in rok plačila kupnine,
5. navedbo, da je plačilo kupnine v roku, ki je določen, bistvena sestavina pravnega posla,
6. rok za oddajo ponudbe,
7. rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo,
8. kontaktne osebe upravljavca in
9. morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati najugodnejši ponudnik.

(4) Po preteku roka za oddajo ponudb se lahko s ponudniki opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za upravljavca ugodnejša ponudba.

(5) Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri.

III. DOLOČANJE NADOMESTIL ZA STAVBNE PRAVICE

8. člen (osnova za določitev nadomestila)

Osnova za določitev nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na vodnem ali priobalnem zemljišču v lasti države, ki se določi kot enkratno nadomestilo, je letno poročilo GURS o povprečni ceni zemljišč za gradnjo stavb na območju, v katerem se zemljišče nahaja.

9. člen
(višina nadomestila)

(1) Višina nadomestila za stavbno pravico, ustanovljeno za 99 let je enaka vrednosti zemljišča za gradnjo stavb, skladno z letnim poročilom o povprečnih cenah na slovenskem trgu Geodetske uprave Republike Slovenije glede na območje, v katerem se nahaja zemljišče.

(2) Višina nadomestila za stavbno pravico, krajšo od 99 let, je premosorazmerno manjša od nadomestila za 99 let.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena znaša višina nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za javne dostopne poti (mostovi, brvi, ceste, ipd.) 5 odstotkov nadomestila za obdobje 99 let.

IV. PREHODNA DOLOČBA

10. člen
(prehodna določba v zvezi z nerešenimi vlogami glede stavbnih pravic)

Vloge o ustanovitvi stavbne pravice na vodnem ali priobalnem zemljišču o katerih na dan uveljavitve tega pravilnika še ni bilo odločeno (pogodba o ustanovitvi stavbne pravice še ni bila sklenjena), se obravnavajo po tem pravilniku.

V. KONČNA DOLOČBA

11. člen
(začetek veljavnosti)

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

Št.: 007-353/2015
Ljubljana, dne:
EVA: 2015-2550-0163

Ministrica za okolje in prostor
Irena Majcen