



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

DIREKTORAT ZA STVARNO PREMOŽENJE

Sektor za sistemsko urejanje

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 18 01

F: 01 478 86 49

E: gp.mju@gov.si

www.mju.gov.si

ZDRUŽENJE OBČIN SLOVENIJE
SKUPNOST OBČIN SLOVENIJE
ZDRUŽENJE MESTNIH OBČIN SLOVENIJE

Številka: 007-450/2015/63

Datum: 15. 6. 2016

Zadeva: **Predhodno usklajevanje osnutka predloga novega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti**

Spoštovani,

v usklajevanje pred fazo javne obravnave vam posredujemo osnutek novega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki smo ga pripravili na podlagi številnih prejetih odzivov na naš poziv št. 007-450/2015/1 z dne 22.5.2015, s katerim smo vas zaprosili za opozorila na odprta vprašanja in vaše predloge, ki smo jih proučili in jih v predloženem osnutku poskušali, v kar največji meri upoštevati pri pripravi predpisa.

Ker gre za le za osnutek predloga zakona želimo uvodoma pojasniti bistvene novosti, ki jih prinaša predloženi predpis. Besedilo predloga je 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, ki je bila deloma tudi z namenom poenotenega ravnanja s stvarnim premoženjem države za vse državne organe in ne le organe državne uprave prenesena v predlog zakona. 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 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 pogodbeno 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 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 na način iz drugega odstavka tega člena.

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, katerih posamezna ocenjena vrednost je enaka ali višja od 20.000 EUR, 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, saj se je v razgovorih z 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 javnega razpisov (zasebnih investorjev), kriteriji za uresničevanje ciljev in namenske rabe nepremičnin, kontrolnih mehanizmov namena pogodbe ter civilnopравnih sankcij v primeru neizpolnjevanja takih pogojev.

Ureditev brezplačne odsvojitve nepremičnega se vrača na ureditev kot je veljal pred novelo Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti iz leta 2012 izločitev predpostavke, da se pri prenosu med državo in samoupravno lokalno skupnostjo javni interes predpostavlja in da ne veljajo obveznosti, ki so namenjene nadzoru. 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 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) na njihovega ustanovitelja.

Ločeno je 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. Najemnina se določi s ceniki, ki se izdajo v obliki pravilnika upravljavca, pri čemer mora najemnina, ki se določi s cenikom, predstavljati tržno najemnino, 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 upoštevač temeljno spremenjeno predpostavko, da imajo samoupravne lokalne skupnosti lahko v lasti tudi odvečno premoženje, omogoča tudi obremenitev nepremičnega premoženja z ustanovitvijo hipoteke in sicer za zavarovanje svojega dolga se lahko ustanovi zastavna pravica na nepremičninah v svoji lasti 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 se 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 objavlanje 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.

Vljudno vas prosimo, da nam do dne 27.6. 2016 pisno posredujete vaše morebitne pripombe in predloge normativnih rešitev, ki jih bomo, v kolikor bo to mogoče, uskladili še pred posredovanjem predloga zakona v javno obravnavo.

Za vaše sodelovanje, predvsem za vaše že podane in bodoče konstruktivne predloge za izboljšanje normativne ureditve področja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se vam ponovno zahvaljujemo in vas lepo pozdravljamo.

Pripravila:
Tatjana Hočevnar Kerševan
sekretarka

Uroš Korošec
Generalni direktor

Priloga:

- Osnutek predloga Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti