



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE

Župančičeva ulica 3, 1000 Ljubljana

T: 01 369 53 42
F: 01 369 57 83
E: gp.mp@gov.si
www.mp.gov.si

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE
REPUBLIKE SLOVENIJE**

IPP GSV

Številka: 478-57/2013/6
Datum: 3. 10. 2013
EVA: 2013-2030-0085

Zadeva: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (EVA: 2013-2030-0085)

1. Predlog sklepov vlade

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – UPB1, 38/10 – ZUKN, 8/12 in 21/13) je Vlada Republike Slovenije na seji dne sprejela naslednja

SKLEPA:

1. Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in ga pošlje v obravnavo in sprejetje Državnemu zboru Republike Slovenije.
2. Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru Republike Slovenije, da besedilo Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti uvrsti na sejo in ga sprejme po skrajšanem postopku.

Tanja Šarabon
GENERALNA SEKRETARKA

Priloga:

- Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

Prejmejo:

- vsa ministrstva,
- vse vladne službe.

V vednost:

- Urad Vlade Republike Slovenije za komuniciranje.

2. a) Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Uroš Korošec, vršilec dolžnosti generalnega direktorja Direktorata za investicije in nepremičnine, Ministrstvo za pravosodje,
- Goran Šuler, sekretar, Ministrstvo za pravosodje.

b) Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu Državnega zbora RS:

- dr. Senko Pličanič, minister, Ministrstvo za pravosodje,
- Tina Brecej, državna sekretarka, Ministrstvo za pravosodje,
- Uroš Korošec, vršilec dolžnosti generalnega direktorja Direktorata za investicije in nepremičnine, Ministrstvo za pravosodje,
- Bojana Borič, vodja Sektorja za nepremičnine, Ministrstvo za pravosodje.

3. Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu: DA

4. a) Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem oz. skrajšanem postopku v Državnem zboru RS z obrazložitvijo razlogov:

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti naj Državni zbor Republike Slovenije obravnava po **skrajšanem** postopku skladno s 142. členom Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 – UPB-1 in 105/10; v nadaljnjem besedilu: Poslovník).

Poslovník v citiranem 142. členu v prvem odstavku določa razloge zaradi katerih je mogoče zakon sprejeti po skrajšanem postopku. Eden od razlogov, ki omogočajo obravnavo zakona po skrajšanem postopku so tudi **manj zahtevne spremembe in dopolnitve zakona**. V obravnavanem primeru gre za tak razlog, saj se s predlagano novelo le določa upravljavca poslovnih prostorov, v katerih svojo dejavnost opravlja državno pravobranilstvo in črta obveznost objavljanja javnih dražb in javnega zbiranja ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije. Institut neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti se vsebinsko spreminja tako, da se v grobem vrača k ureditvi, ki je veljala pred sprejetjem novele Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št.: 86/10 in 75/12; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS) oktobra 2012. Možnost oddaje nepremičnega premoženja v najem z neposredno pogodbo in brezplačna uporaba nepremičnega premoženja pa se širita, tako da je ta dva instituta mogoče uporabiti pri sklepanju pravnih poslov z vsemi institucionalnimi oblikami, v katerih lahko delujejo socialna podjetja. Veljavni ZSPDSLS že omogoča brezplačno uporabo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti med drugim »nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti za katero so ustanovljene«. Predlagana novela prenaša težišče od statusnih oblik na dejavnost, konkretno na dejavnost socialnega podjetništva, pri čemer na tem področju predvideva še dodatne olajšave, ki bodo seveda veljale za vse oblike socialnih podjetij.

b) Predlog za skrajšanje poslovnih rokov (tretji odstavek 17. člena Poslovnika Vlade RS) z obrazložitvijo razlogov:

Ministrstvo za pravosodje predlaga hitro obravnavno predlaganega gradiva in s tem skrajšanje poslovnih rokov iz 15., 16. in 17. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije, saj gre za manj pomembne spremembe, za katere pa predlagatelj kljub temu ocenjuje, da jih je iz praktičnih razlogov treba uveljaviti čim prej.

5. Kratak povzetek gradiva:

Predlog novele spreminja ZSPDSLS v štirih točkah in sicer:

- V 9. členu se veljavi zakon dopolnjuje z določilom, po katerem je Ministrstvo za pravosodje upravljavec poslovnih prostorov, v katerih svojo dejavnost opravlja državno pravobranilstvo.
- V 21. in 22. členu se črta obveznost objavljanja vsebine javnih dražb in javnih zbiranj ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije, tako da preostane le še obveznost njihove objave na svetovnem spletu. Hkrati novela spodbuja upravljavce, da vsebino javnih dražb in javnih zbiranj ponudb po potrebi objavljajo tudi v tiskanih in drugih medijih in sicer v tistih za katere je verjetno, da jih bodo v njih opazili potencialni kupci.
- Brezplačna odsvojitve nepremičnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti ohranja temeljne zahteve, ki jih je v zvezi s tem institutom prinesel že ZSPDSLS v osnovnem besedilu novembra 2011. Te zahteve so pravni status pridobitelja kot osebe javnega prava, obstoj javnega interesa, prepoved odtujitve in obremenitve, dolžnost vrnitve ter dolžnost letnega poročanja. Novost je dodaten vsebinski pogoj, po katerem je neodplačna odsvojitve dopustna le, če gre za odsvojitve trajno nepotrebnih nepremičnin, ki jih ni bilo mogoče prodati na trgu oziroma kako drugače zagotoviti njihove ekonomske izkoriščenosti, stroški upravljanja pa so nesorazmerni z njihovo vrednostjo. Predlog novele dopušča tudi neodplačno odsvojitve nepremičnin, katerih posplošena tržna vrednost je nižja od 5.000 evrov, pri čemer za tovrstne nepremičnine ne veljajo zgoraj naštetje omejitve, razen statusa osebe javnega prava in obstoja javnega interesa. V odnosu do samoupravnih lokalnih skupnosti pa predlog novele predvideva sočasno urejanje odprtih vprašanj povezanih s stvarnim premoženjem med državo in konkretno samoupravno lokalno skupnostjo.
- Veljavni ZSPDSLS omogoča brezplačno uporabo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti med drugim »nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti za katero so ustanovljene«. Predlagana novela prenaša težišče od statusnih oblik na dejavnost, konkretno na dejavnost socialnega podjetništva, pri čemer na tem področju predvideva še dodatne olajšave, ki bodo seveda veljale za vse oblike socialnih podjetij. Predlog novele tako možnost sklenitve neposredne pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem in pogodbe o brezplačni uporabi širi na vsa socialna podjetja, ne glede na statusno obliko, v kateri ta opravljajo svojo dejavnost, pri čemer pa morajo udeleženci pravne razmerja v celoti upoštevati predpise s področja dodeljevanja državnih pomoči. Brezplačna uporaba nepremičnega premoženja države socialnim podjetjem je omejena na obdobje, ki ni daljše od treh let, po izteku tega obdobja pa novela predvideva možnost nadaljnje uporabe istega premoženja na podlagi najemne pogodbe. Predlog novele predvideva tudi plačilo odmene za primere, če socialno podjetje v obdobju brezplačne uporabe nepremičnega premoženja ne bi poslovalo po načelih socialnega podjetništva.

6. Presoja posledic vladnega gradiva

- a) na javnofinančna sredstva v višini, večji od 40.000 EUR, v tekočem letu in naslednjih treh letih: NE
- b) na usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije: NE
- c) na administrativne posledice: DA
- č) na gospodarstvo, posebej na mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij: DA
- d) na okolje, kar vključuje tudi prostorske in varstvene vidike: NE
- e) na socialno področje: DA
- f) na dokumenta razvojnega načrtovanja: NE
 - na nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja;
 - na razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna;
 - na razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij.

7. a Predstavitev ocene finančnih posledic, višjih od 40.000 EUR

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t+1	t+2	t+3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna		- 65.000 EUR	- 65.000 EUR	- 65.000 EUR
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov		- 65.000 EUR	- 65.000 EUR	- 65.000 EUR
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javna finančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a. Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra ukrepa, projekta/Naziv ukrepa, projekta	Šifra PP /Naziv PP	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
II.b. Manjkajoče pravice porabe se bodo zagotovile s prerazporeditvijo iz:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra ukrepa, projekta/Naziv ukrepa, projekta	Šifra PP /Naziv PP	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1
SKUPAJ:				
II.c. Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oz. povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t+1	
SKUPAJ:				

Predviden prihranek proračunskih sredstev je narejen na podlagi pregleda vzorca objav javnih dražb in javnih zbiranj ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije, ki si jih v objavo poslale država in samoupravne lokalne skupnosti v letošnjem letu. Na tej podlagi ocenjujemo, da je v enem letu v Uradnem listu Republike Slovenije povprečno nekaj manj kot 700 objav javnih dražb in javnih zbiranj ponudb, kar ob povprečni ceni objave v višini 200 evrov pomeni izdatke v višini več kot 130.000 evrov.

7. b Predstavitev finančnih posledic, nižjih od 40.000 EUR

/

8. Predstavitev sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja: NE

Sodelovanje javnosti je bilo zagotovljeno v skladu z osmim odstavkom 9. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije (Uradni list RS, št.: 43/01 in nasl.), v konkretnem primeru torej na način kot ga določa 94. člen zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, 94/07 – UPB2 in nasl.).

Datum objave: /

V razpravo so bili vključeni:

- Skupnost občin Slovenije
- Združenje občin Slovenije
- Združenje mestnih občin Slovenije

Mnenja, predloge so dali:

V pripravo predpisa sta se vključili ob asociaciji občin. Združenje občin Slovenije na predlagano vsebino nima pripomb, Skupnost občin Slovenije pa se ne strinja s predlaganimi pogoji prenosa nepremičnega premoženja znotraj javnega sektorja (4. člen). Opozarjajo na težave v praksi ter dejstvo, da je v konkretnih primerih ugotavljanje javnega interesa zelo oteženo.

9. Predstavitev medresorskega usklajevanja

Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje:

- vsem ministrstvom,
- vsem vladnim službam,
- Komisiji za preprečevanje korupcije;

Datum pošiljanja: 28.6.2013 oziroma 2.7.2013 (Komisija za preprečevanje korupcije)

Gradivo je v celoti usklajeno:

- z Ministrstvom za finance,
- z Ministrstvom za gospodarski razvoj in tehnologijo,
- z Ministrstvom za infrastrukturo in prostor,
- z Ministrstvom za notranje zadeve,
- z Generalnim sekretariatom Vlade Republike Slovenije ter
- s Slovensko obveščevalno–varnostno agencijo.

Gradivo je pretežno usklajeno:

- s Službo Vlade Republike Slovenije za zakonodajo.

Gradivo je delno usklajeno:

- z Ministrstvom za izobraževanje, znanost in šport.

Gradivo je neusklajeno:

- z Ministrstvom za obrambo.

Ostala ministrstva ter vladne službe v zaprosenem roku niso sporočila svojega stališča do predloga predpisa.

Bistvena odprta vprašanja:

Ministrstvo za obrambo predlaga omilitev pogojev za neodplačne prenose nepremičnega premoženja v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti na druge osebe javnega prava iz 4. člena predloga ZSPDSL, česar pa ni mogoče upoštevati, saj je eden od razlogov za pripravo predloga ZSPDSL in njegov obravnavo po hitrem postopku ravno v tem, da se natančneje in strožje

uredijo pogoji prenosa, ki v praksi trenutno potekajo precej arbitrarno. Iz istega razloga tudi ni mogoče upoštevati pripombe Skupnosti občin Slovenije, ki predlaga ohranitev sedaj veljavne ureditve. Pri tem je podrobnejša utemeljitev za predlagano rešitev podana pri obrazložitvi 4. člena novele ZSPDSLS. Prav tako ni potrebe, da bi z ZSPDSLS predpisali obveznost letnega poročanja socialnega podjetja o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti, kot to predlaga Ministrstvo za obrambo (6. člen novele), saj je dolžnost poročanja ustrezno in dovolj natančno predpisana že v zakonu o socialnem podjetništvu.

Iz istih razlogov kot v primeru prve pripombe Ministrstva za obrambo v predlogu ZSPDSLS ni upoštevana pripomba Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport po zamenjavi šestega odstavka 24. člena (4. člen novele ZSPDSLS), ki želi črtati enega od pogojev za neodplačen prenos in hkrati možnost prenosa širi na vse izvajalce javne službe. Sprejem take formulacije, ki se predlaga kot izjemam, bi v celoti razveljavil splošni režim prenosa, kot ga predvidevajo ostali odstavki tega člena.

Od pripomb **Službe Vlade Republike Slovenije** za zakonodajo ni bilo mogoče upoštevati njene zahteve po ohranitvi obveznosti objavljanj javnih dražb in javnih zbiranj ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije. Pri predlaganem črtanju, ki jo zahteva vsakodnevna praksa, gre za rešitev, ki so jo podprli drugi resorji, med njimi izrecno Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije. Novela predvideva spremembo 21. in 22. člena ZSPDSLS in sicer tako, da upravljavcem ni potrebno več objavljati vsebine javne dražbe oz. javnega zbiranja ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije, temveč določa, da se tovrstne vsebine objavljajo zgolj na svetovnem spletu, po potrebi, npr. če gre za prodajo specifičnega premoženja države (npr. zrakoplovi, plovila, posebna tehnična oprema, ipd.) oz. če to zahteva praksa na trgu in upravljavec oceni, da bo oglaševanjem na tak način dosegel višji izkupiček od prodaje premoženja, pa se lahko upravljavec odloči, da vsebino javne dražbe oz. javnega zbiranja ponudb objavi tudi v posebnih tiskanih ali drugih medijih, v katerih bo »oglas« dosegel tiste potencialne kupce, ki so glede na opravljanje dejavnosti zainteresirani za nakup takšnega premoženja. Na podlagi takšne ureditve se bodo upravljavci v večini primerov izognili plačilu fiksnega stroška postopka prodaje – stroška objave namere o prodaji v Uradnem listu Republike Slovenije, kar ocenjujemo kot prihranek v višini 130.000 EUR na letni ravni. Prihranek je podrobneje opisan v rubriki 7.a vladnega gradiva »Predstavitev finančnih posledic, višjih od 40.000 EUR«.

Pri tem ni odveč poudariti, da Ministrstvo za pravosodje načrtuje **uvvedbo enotnega spletnega portala, ki bo zagotovil eno samo, centralno mesto za objave javnih dražb in javnih zbiranj ponudb za potrebe vseh upravljavcev nepremičnega premoženja države po zgledu na obstoječih portalov namenjenih prodaji stvarnega premoženja (npr. nepremičnine.net, bolha.net, gohome.si, avto.net,...)** saj dosedanje izkušnje kažejo, da potencialni kupci objave veliko raje spremljajo na tovrstnih specializiranih spletnih straneh kot pa v uradnem glasilu.

V postopku medresorskega usklajevanja so ministrstva in vladne službe predlagale tudi spremembe in dopolnitve drugih določil ZSPDSLS. Tak je predlog o razveljavitvi zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, v delu, ki ureja način in rok za odpoved najemnega razmerja (MGRT), predlog za vzpostavitev enotnega spletnega portala državnih organov (GSVRS), predlog za večje ingerence Vlade Republike Slovenije pri sklepanju pravnih poslov (GSVRS), predlog za utrditev položaja javnih zavodov kot investitorjev (MIZŠ), predlog za novo izjemo pri sklepanju neposrednih pogodb (MO) ter predlog za natančnejšo formulacijo izjeme, ki se nanaša na sklepanje pogodb o brezplačni uporabi z mednarodnim elementom (SVZ). Obe združenji samoupravnih lokalnih skupnosti pa sta ponovno predlagali uzakonitev brezplačnega ustanavljanja služnosti v odnosu med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi. Navedene predloge bo Ministrstvo za pravosodje ponovno proučilo in jih poskušalo upoštevati pri pripravi celovite prenove predpisov s področja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki jo načrtuje jeseni tega leta. Ni pa mogoče z njimi širiti novele ZSPDSLS, katere sprejem se predlaga po hitrem postopku in katere cilj je ureditev tistih žgočih vprašanj, ki bistveno ovirajo ravnanje s stvarnim premoženjem v vsakdanji praksi.

Predlagane spremembe in dopolnitve ZSPDSLS po svoji vsebini ne terjajo razdelave zakonskih norm v podzakonskem aktu, zato gradivo ne vsebuje osnutka sprememb in dopolnitev Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št.: 34/11, 42/12 in 24/13) niti ne predvideva roka za uskladitev podzakonskega akta s sprejeto novelo.

10. **Gradivo je lektorirano:** DA
11. **Zahteva predlagatelja za:**
- a) obravnavo neusklajenega gradiva: DA
 - b) nujnost obravnave: DA
 - c) obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti: NE
12. **Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:**
DA
13. **Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:** NE
14. **Gradivo je pripravljeno na podlagi sklepa vlade št. z dne**

dr. Senko Pličanič
MINISTER

Priloga:

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

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

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJETJE PREDLOGA ZAKONA

Ocena stanja

Ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti urejata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12 in 24/13; v nadaljnjem besedilu: Uredba). V navedenih predpisih je določena obveznost objave javnih dražb in javnih zbiranj ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije, kar z vidika tekočega ravnanja s stvarnim premoženjem pomeni veliko togost. Brezplačni prenos nepremičnega premoženja v odnosu med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, ki ga je prinesla novela ZSPDSLS oktobra 2012 se je v praksi izkazal kot preohlapen. Zagotavljanje premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti za potrebe socialnega podjetništva pa je urejeno samo deloma, nujno pa je, da se uredi celovito, s čimer se zagotovijo enaki pogoji dostopa do nepremičnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti vsem statusnim oblikam, v katerih delujejo socialna podjetja. Zakon o državnem pravobranilstvu v 5. členu med naloge pravobranilske uprave uvršča tudi upravljanje s poslovnimi prostori, kar v praksi glede na naloge, velikost in teritorialno organizacijo tega organa povzroča precejšnje težave.

Razlogi za sprejetje predloga zakona

Predlagana novela ZSPDSLS se v postopek sprejemanja predloži iz naslednjih razlogov:

- Z namenom zagotavljanja ustreznih delovnih pogojev državnega pravobranilstva ter s ciljem določiti istega upravljavca za vse državne organe, ki so povezani s sodno vejo oblasti, se za upravljavca poslovnih prostorov, v katerih deluje državno pravobranilstvo določa Ministrstvo za pravosodje.
- Kot je bilo že povedano pomeni obveznost objavljanja vsebin javnih dražb in javnih zbiranj ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije za prakso precejšnjo oviro, saj se je pri razpolaganju s stvarnim premoženjem države ali samoupravne lokalne skupnosti na trgu treba odzvati hitro. Zaradi dolgotrajnosti postopkov objave je bila v preteklosti marsikatera priložnost za prodajo državnega ali občinskega premoženja zamujena. Ukinitiv obveznih objav v Uradnem listu Republike Slovenije in s tem zmanjšanje stroškov hkrati uresničuje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Praksa tudi kaže, da te objave ne dosegajo širšega kroga potencialnih kupcev ter da ti raje sledijo objavam na spletnih straneh.
- Prehajanje nepremičnega premoženja predvsem od države na samoupravne lokalne skupnosti brez kakršnih koli pogojev, tudi brez dejanskega ugotavljanja javnega interesa, se je v praksi izkazala za napako. Povečale so se zahteve samoupravnih lokalnih skupnosti po neodplačnih prenosih nepremičnega premoženja, ne glede na to ali te to premoženje potrebujejo ali ne.
- Zagotavljanje pogojev za delovanje socialnih podjetij je treba urediti celovito in enako za vse njihove statusne oblike. Te oblike spodbud je že doslej mogoče zagotavljati društvom, ustanovam in zasebnim zavodom ter dobrodelnim verskim organizacijam. Veljavna ureditev pa se ne razteza na zadrage in druge neprofitne pravne osebe kot so na primer neprofitne gospodarske družbe. Ker v Republiki Sloveniji velja Zakon o socialnem podjetništvu (Uradni list RS, št.: 20/11) je z njegovim pojmovanjem socialnega podjetništva treba uskladiti tudi ZSPDSLS. Pri tem je potrebno

opozoriti, da je spodbude nujno podeljevati ob upoštevanju predpisov, ki urejajo področje dodeljevanja državnih pomoči subjektom, ki opravljajo gospodarsko dejavnost.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilji

Poglavitna cilji novele zakona so:

- zagotoviti pravno podlago Ministrstvu za pravosodje za upravljanje s poslovnimi prostori, v katerih deluje državno pravobranilstvo;
- pocenitev in poenostavitev postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
- ureditev odnosov pri neodplačnih prenosih nepremičnega premoženja med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi na enakopravni podlagi in s tem uresničitev osnovnega namena brezplačnih prenosov;
- dostop do nepremičnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti za potrebe socialnega podjetništva vsem subjektom, ki delujejo po načelih socialnega podjetništva ne glede na njihovo statusno obliko.

2.2. Načela

Predlagana novela zakona upošteva načela veljavnega zakona, ki so:

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

Novela ta načela širi in jim daje novo vsebino. Načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem se še posebej poudarja s poenostavitvijo postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem ter z dvosmerno ureditvijo odnosov med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi na področju neodplačnih prenosov. Načelo enakega obravnavanja se uresničuje in širi z vključitvijo celotnega spektra socialnih podjetij v institut neposredne najemne pogodbe ter v institut brezplačne uporabe. Načelo preglednosti pa uresničuje nova ureditev objave vsebin javnih dražb in javnega zbiranja ponudb v tistih medijih, ki jih spremljajo potencialni kupci .

2.3. Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Predlog ZSPDSLS V 1. členu za upravljavca nepremičnin, ki jih za svoje delo uporablja državno pravobranilstvo, določa Ministrstvo za pravosodje, s čimer se mu zagotavlja pravna podlaga za upravljanje s temi nepremičninami.

Kot je bilo že večkrat povedano predlog novele v 2. in 3. členu črta obveznost objave javnih dražb in javnega zbiranja ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije, tako da predpisuje le obveznost njihove objave na svetovnem spletu. Eksplicitno omogoča objavo teh vsebin v tiskanih in drugih medijih, saj je primarni cilj objav, da jih opazi čim širši krog potencialnih kupcev. Izkušnje kažejo, da objave v Uradnem listu Republike Slovenije tega cilja ne zagotavljajo.

Pri neodplačnih prenosih nepremičnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predlog novele v 4. členu ohranja temeljne zahteve ZSPDSLS iz novembra 2010. Pridobitelj v teh pravnih poslih mora biti oseba javnega prava, razen javnega podjetja, preneseno premoženje pa mora

služiti uresničevanju nekega javnega interesa. Ohranja se prepoved odtujitve in obremenitve za določeno obdobje, dolžnost vrnitve pod določenimi pogoji ter dolžnost rednega letnega poročanja o uporabi tako prenesene nepremičnine. Predviden vsebinski pogoj je v tem, da je odsvojitve dopustna le, če gre za trajno nepotrebne nepremične, ki jih ni bilo mogoče prodati na trgu oziroma kako drugače zagotoviti njihove ekonomske izkoriščenosti, stroški upravljanja pa so nesorazmerni z njihovo vrednostjo. Kot posebna kategorija se definirajo nepremičnine, katerih posplošena tržna vrednost, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije je nižja od 5.000 evrov. Neodplačen prenos tovrstnih nepremičnin je dopusten na osebe javnega prava razen javnega podjetja, nepremičnina pa mora tudi v tem primeru služiti uresničevanju javnega interesa. Drugih prej naštetih pogojev predlagana novela za to kategorijo nepremičnin ne predvideva.

V četrtem sklopu predlog novele omogoča sklenitev najemne pogodbe z metodo neposredne pogodbe tudi kadar gre za oddajo v najem socialnim podjetjem registriranim in delujočim v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo. Tovrstnim subjektom je prav tako omogočena brezplačna uporaba nepremičnega premoženja države ali samoupravne lokalne skupnosti, pri čemer zakon v obeh primerih določa tudi obseg premoženja, ki ga je mogoče uporabljati pod ugodnejšimi pogoji. V obeh primerih gre za tisto premoženje, ki je nujno potrebno za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno konkretno socialno podjetje. Kot izjemo od splošnega, najdaljšega petletnega roka za brezplačno uporabo nepremičnega premoženja, novela zakona za socialna podjetja predvideva pogodbeno obdobje, ki ni daljše od treh let, kar je usklajeno z zakonom o socialnem podjetništvu, ki to obdobje definira kot začetno obdobje potrebno za zagon socialnega podjetja. Po izteku tega obdobja naj bi po predlogu novele socialno podjetje dobilo možnost, da isto nepremično premoženje vzame v najem. Vsebina najemnega razmerja, vključno z določitvijo višine najemnine se uredi v skladu s splošnimi predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem države, z edino izjemo, ki omogoča, da se v tem primeru sklene neposredna pogodba in to brez objave namere na spletni strani upravljavca. Predlog novele vsebuje tudi izrecno nاپotilo oziroma varovalko, po kateri taka oblika brezplačne uporabe nepremičnega premoženja ne sme biti v nasprotju s predpisi, ki urejajo državne pomoči. In ne nazadnje predlog novele predvideva civilnopravne sankcije v obliki plačila najemnine v primeru, da v obdobju brezplačne uporabe socialno podjetje ne bi ves čas poslovalo po načelih socialnega podjetništva. V tem primeru se višina odškodnine določi kot najemnina, ki bi jo pogodbeni stranka morala v spornem obdobju plačevati po splošnih predpisih o ravnanju s stvarnim premoženjem.

b) Način reševanja

Predlog sprememb in dopolnitev ZSPDSLS vsebuje nekatere nujne popravke, ki jih je treba čim prej uzakoniti zato, da se zagotovi gospodarno ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Ministrstvo za pravosodje vzporedno s tem pripravlja tudi strategijo ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki bo vsaj na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem države začrtala usmeritve kot podlago za celovito prenovu predpisov s področja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti oziroma za potrebe navedenih oseb javnega prava. Ocenjujemo da bo Vlada Republike Slovenije pristopila k celoviti prenovi predpisov s tega področja že v jeseni 2013.

Iz tega razloga Vlada Republike Slovenije predlaga, da naj Državni zbor Republike Slovenije predlagano novelo obravnava po **skrajšanem** postopku skladno s 142. členom Poslovnika Državnega zbora Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 92/07 – UPB-1 in 105/10).

Poslovník Državnega zbora Republike Slovenije v citiranem 142. členu v prvem odstavku določa razloge zaradi katerih je mogoče zakon sprejeti po skrajšanem postopku. Eden od razlogov, ki omogočajo obravnavo zakona po skrajšanem postopku so tudi **manj zahtevne spremembe in dopolnitve zakona**. V obravnavanem primeru gre za tak razlog, saj se s predlagano novelo le določa upravljavec poslovnih prostorov, v katerih deluje državno pravobranilstvo in črta obveznost objavljanja javnih dražb in javnega zbiranja ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije. Institut neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti se vsebinsko spreminja tako, da se v grobem vrača k ureditvi, ki je veljala pred sprejetjem novele ZSPDSLS oktobra 2012. Možnost oddaje nepremičnega premoženja v najem z neposredno pogodbo in brezplačna uporaba nepremičnega premoženja pa se širita tako da je ta dva instituta mogoče uporabiti pri sklepanju pravnih poslov z vsemi institucionalnimi oblikami, v katerih lahko delujejo socialna podjetja. Veljavni ZSPDSLS namreč že omogoča brezplačno uporabo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti med drugim »nevladnim organizacijam, ki

delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti za katero so ustanovljene«. Predlagana novela prenaša težišče od statusnih oblik na dejavnost, konkretno na dejavnost socialnega podjetništva, pri čemer na tem področju predvideva še dodatne olajšave, ki bodo seveda veljale za vse oblike socialnih podjetij.

c) Normativna usklajenost predloga zakona:

Predlog novele ZSPDSLS je usklajen z veljavno zakonodajo.

č) Usklajenost predloga predpisa

Prelog novele je medresorsko usklajen.

d) Povzetek Poročila o sodelovanju javnosti pri pripravi predloga zakona

Predlog novele ZSPDSLS je bil dne 2.7.2013 skladno s 94. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2 in nasl.) poslan v usklajevanje Skupnosti občin Slovenije in Združenju občin Slovenije. Pri tem Združenje občin Slovenije na predlagano besedilo ni imelo pripomb. Skupnost občin pa želi ohraniti sedanjo verzijo 24. člena ZSPDSLS in torej nasprotuje 4. členu novele. Kot edini argument pri tem navajajo težave v praksi, saj je po njihovi oceni v konkretnih primerih ugotavljanje javnega interesa vedno zelo oteženo. Zato zagovarjajo brezplačne prenose nepremičnega premoženja med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi brez vseh pogojev, torej na podlagi predpostavke, da je v vseh primerih tovrstnih prenosov podan javni interes. Njihova druga pripomba pa se ne dotika tistega dela zakona, ki se v tem trenutku spreminja po hitrem postopku.

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

Sprejetje predlagane novele ZSPDSLS bo imelo vpliv na zmanjšanje izdatkov državnega in občinskih proračunov. Predviden prihranek proračunskih sredstev je narejen na podlagi pregleda vzorca objav javnih dražb in javnih zbiranj ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije, ki si jih v objavo poslale država in samoupravne lokalne skupnosti v letošnjem letu. Na tej podlagi ocenjujemo, da je v enem letu v uradnem glasilu v povprečju nekaj manj kot 700 objav javnih dražb in javnih zbiranj ponudb, kar ob povprečni ceni objave v višini 200 evrov pomeni izdatke v skupni višini več kot 130.000 evrov.

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

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Za izvajanje predloga novele ZSPDSLS niso potrebna sredstva državnega proračuna.

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

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

Predmetna novela ZSPDSLS ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je specifično za Republiko Slovenijo, zato primerjalno pravni pregled ni mogoč. Pri tem se ureditev brezplačnih prenosov nepremičnega premoženja države vsebinsko le vrača na ureditev, ki je veljala pred uveljavitvijo novele oktobra 2012, zato primerjalnopravni vidik ni smiseln tudi iz tega razloga. Črtanje obveznosti objave v Uradnem listu Republike Slovenije in uporaba dveh inštitutov za

nekaj dodatnih statusnih oblik socialnih podjetij pa pomenita minimalni spremembi za kateri primerjalnopravni pregled prav tako ni potreben.

Izven teh specifičnih rešitev je ureditev ravnanja s stvarnim premoženjem države v tujih pravnih redih, ki je bila celovito predstavljena v zakonodajnem postopku prejetanja osnovnega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (EPA 1230–V), naslednja:

Italija

Leta 2002 sta bili z zakonom št. 112 ustanovljeni dve delniški družbi v 100-odstotni lasti države:

- *Patrimonio dello Stato SpA*, delniška družba v neposredni lasti države, katere naloga je povečanje vrednosti državnega premoženja, njegovo upravljanje in v nekaterih primerih tudi prodaja;
- *Infrastrutture SpA*, ki je v lasti *Cassa Pepositi e prestiti* (hranilnica in posojilnica), katere naloga je, da dodatno pridobiva ugoden kapital bank in drugih finančnih institucij za vlaganja v infrastrukturna in druga pomembnejša javna dela.

Leta 2003 je bilo z zakonom v delniško družbo preoblikovano tudi državno telo ANAS, ki je pristojno za upravljanje javnih cest, ki so odslej v njegovi in ne v državni lasti.

Spremembe so posledica odločitve, da je treba poslovati učinkovito, po podjetniških načelih in v prosti konkurenci.

Patrimonio dello Stato SpA

- Pravna oblika: delniška družba s kapitalom v višini 1 milijona evrov;
- nadzorni organ: kapital je zagotovilo Ministrstvo za gospodarstvo in finance, ki daje tudi strateška navodila za ravnanje podjetja;
- cilj: upravljanje in povečanje vrednosti državnega nepremičnega in premičnega premoženja ob upoštevanju potreb in namena javnih dobrin;
- organizacija: sklene pogodbo z *Agenzio del Demanio*, ki je dejanska upraviteljica premoženja;
- pristojnosti: svetuje *Agenzii del Demanio* in je pristojen za iskanje boljših rešitev za zvišanje vrednosti premoženja;
- lastništvo: leta 2004 je Ministrstvo za gospodarstvo in finance ustanovilo nepremičninski sklad podjetja *Patrimonio 1* v vrednosti 1 milijarde evrov, ki se financira iz zasebnih in javnih prispevkov.

Nemčija

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

Zavod za nepremičninske naloge

- Pravna oblika: je zvezna pravna oseba javnega prava z lastno odgovornostjo;
- nadzorni organ: je v pristojnosti Zveznega finančnega ministrstva (*Bundesministerium der Finanzen*), če pa opravlja naloge s področja kakšnega drugega ministrstva, je nadzor v pristojnosti tega ministrstva;
- cilj: enotno upravljanje premoženja ob upoštevanju podjetniških načel in odsvojitve nepotrebnih nepremičnin;
- lastništvo: ima lastninsko pravico na vseh nepremičninah in druge stvarne pravice, ki jih je pred letom 2005 imela Zvezna republika Nemčija, portfelj nepremičnin je bil leta 2006 vreden okrog 10 milijard evrov;
- pristojnosti: vzpostavitev enotnega in celostnega upravljanja nepremičnin v državi, ki zajema oddajo nepremičnin v najem in zakup ter njihovo upravljanje, spremljanje vseh dogodkov v zvezi z neko nepremičnino ter zagotavljanje ohranjanja in povečanja vrednosti nepremičninskega portfelja države, je upravičeni predlagatelj vpisov v zemljiško knjigo in v zvezi s prenesenimi nalogami v pravnem prometu zastopa Zvezno republiko Nemčijo;
- organizacija: sedež je v Bonnu, ima pa 51 zunanjih regionalnih enot (glavne enote ali podružnice) z okrog 6000 zaposlenimi;
- naloge, povezane z nepremičninami:
 - zadovoljevanje nepremičninskih in prostorskih potreb za državne namene;
 - upravljanje nepremičnin, ki se ne uporabljajo več za upravne namene države;
 - upravljanje lastnega portfelja in upravljanje nepremičnin, namenjenih za delovanje Zveznega ministrstva za finance;
 - gozdne storitve, vključno z gozdnim gospodarjenjem in naravovarstveno oskrbo državnega premoženja;
 - upravljavske naloge;
 - skrb za nepremičninske interese tujih oboroženih služb;

- poplačila v skladu s splošnim zakonom o posledicah vojne;
- skrb za reševanje stanovanjskih vprašanj državnih uslužbencev;
- finančni viri:
 - o iz donosov upravljanja;
 - o iz unovčevanja nanj prenesenega premoženja;
 - o iz dogovorjenih nakazil;
 - o posojila, ki mu jih zagotovi država z ukrepi proračunskega prava, saj ni pooblaščen za najemanje posojil na trgu;
- računovodstvo: vodi ga po načelu podjetniškega knjigovodstva.

Švedska

Leta 1993 je Kraljevina Švedska izvedla reformo, s katero je premoženje, ki je bilo skoraj v celoti v lasti centralne vlade oziroma v rokah kraljevega odbora za javno gradnjo in načrtovanje, reorganizirala tako, da je ustanovila dve komercialni podjetji v državni lasti, *Vasakronan AB* in *Statliga akademiska Hus AB*, ter dva nova državna organa, in sicer Državni odbor za premoženje (*Statensfastighetsverk – SFV*) in organ za pomoč najemnikom pri iskanju nastanitve. Poleg navedenih upravljavcev sta nastala še *Specialfastigheter* (zapori in podobne ustanove) in *Fortifikationsverket* (nepremičnine v uporabi vojske). Cilj reforme je bil odprava monopola odbora nad oskrbo z nepremičninami ter vzpostavitev dolžnosti državnih organov, da si samostojno preskrbijo prostore in imajo pravico, da od javnih in zasebnih lastnikov najemajo prostore glede na svoje potrebe. Sistem je postal t. i. »market-like«, v katerem uporabnik nepremičnine praviloma prosto išče in najema sam ter zanj plača iz svojega proračuna.

Statens fastighetsverk

- Naloge: upravlja premoženje, ki ga ne more upravljati podjetje (nacionalna kulturna dediščina, vladne palače, parki, gledališča, muzeji, veleposlaništva, zemljišča za pašo severnih jelenov), išče ustrezne najemnike, prilagaja prostore pomenu in zgodovini zgradb ter vodi projekte gradnje novih zgradb, pomembnih za državo;
- pravna oblika: državni organ;
- delovanje: čim bolj po načelih tržnega gospodarstva;
- obseg premoženja: 1800 nepremičnin, 6,5 milijona ha zemlje, vrednost 12 milijard SEK;
- organizacija: decentralizirana s 320 zaposlenimi po vsej državi;
- financiranje: večino sredstev pridobiva v obliki najemnin (1,5 milijarde SEK na leto).

Akademiska Hus AB

- Pravna oblika: komercialno državno podjetje;
- naloge: upravlja univerzitetne in druge visokošolske objekte in vlaga vanje, oddaja v najem raziskovalnim inštitutom, raziskovalnim podjetjem, drugim podjetjem, državnim organom in drugim organizacijam;
- obseg premoženja: 3,3 milijona m² v vrednosti 38.230 milijonov SEK;
- organizacija: podružnice v pomembnejših univerzitetnih mestih.

Vasakronan AB

- Pravna oblika: državno podjetje v 100-odstotni državni lasti;
- naloge: upravlja nepremičnine na najzanimivejših krajih, zlasti komercialna poslopja (pisarniška in prodajna), in jih oddaja v najem, organizira sprejeme.

Specialfastigheter

- Pravna oblika: državno podjetje v 100-odstotni državni lasti;
- naloge: biti dolgoročni lastnik in upravljavec poslopij, zgrajenih za posebne namene (zapori in prevzgojni domovi, domovi za mlade, prostori za policijo in vojsko);
- obseg premoženja: 1,2 milijona m², 5,2 milijarde SEK;
- organizacija: sedež in pet regionalnih enot.

Fortifikationsverket:

- Pravna oblika: javno podjetje, ki posluje po tržnih načelih;
- naloge: oskrbuje oborožene sile s poslopji, zemljišči in opremo, da se tako dolgoročno stroški čim bolj znižajo; oskrbuje upravo za obrambni material, agencijo za raziskovanje obrambe in podobne organe;
- organizacija: podjetje deluje na treh podpodročjih in zaposluje 800 ljudi.

Nizozemska

Javna nepremičninska politika temelji na tako imenovanem »*State Housing System*«, ki je bil razvit v letu 1999, v letu 2005 pa dopolnjen. Državna Agencija za gradnje (*RGD, Rijksgebouwendienst*) je tako lastnica vseh javnih nepremičnin, posamezni javni uporabniki pa z njo sklepajo pogodbe za

nepremičnine, ki jih uporabljajo. Agencija ima letno na razpolago sredstva (posojilo) v višini približno 500 milijonov evrov, s čimer poravnava vzdrževalne in investicijske stroške. Uporabniki plačujejo najemnino, s katero se poravnajo stroški nepremičnine in tudi režijski stroški *RGD*. Vsa mogoča vlaganja v znesku nad 20 milijonov evrov se ocenjujejo glede na možnosti *PPP* (*Public Private Partnerships*). Za ta namen agencija ustanovi poseben direktorat *PPP*, ki je neposredno odgovoren generalnemu direktorju. Sredstva agencije se ne uporabijo, če se projekt razvije s *PPP* in obstajajo razpoložljiva sredstva iz tega naslova.

Namen revizije sistema v letu 2005 je bil izboljšati:

1. nadaljnji razvoj portfeljske strategije;
2. odgovornost za oceno stroškov, kadar so pogodbe sklenjene za nespremenljivo ceno;
3. preglednost in odgovornost ter
4. zaračunavanje stroškov kapitala.

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

Avstrija

Avstrija je svoje nepremičnine v celotni prenesla na državno nepremičninsko agencijo, ki je v 100-odstotni državni lasti (*»BIG Ltd«, Bundesimmobiliengesellschaft*). Agencija je odgovorna za portfelj nepremičnin in razpolaganje z njimi ter razvoj in uresničevanje posebnih projektov. *BIG Ltd* pridobiva sredstva na trgu zasebnega kapitala in svoje dolgove poravnava iz sredstev, pridobljenih z upravljanjem približno 4 milijarde evrov vrednih nepremičnin.

Večina najemnikov so javni organi, kar je posledica prenosa nepremičnin, ki so jih že prej uporabljali.

Če se nepremičnine izpraznijo, jih agencija lahko proda zasebnemu sektorju. Agencija prav tako izvaja projekte novogradenj, pri čemer lahko uporabijo klasičen način financiranja ali *PPP*.

Namen uvedbe tega sistema upravljanja nepremičnega premoženja v lasti države je bil:

- izboljšati učinkovitost glede stroškov pri javnih uporabnikih (zaradi uvedbe sklepanja pogodb med javnimi uporabniki in *BIG Ltd* so se opazno zmanjšale zahteve po prostorih);
- povečati odgovornost za letni proračun in izboljšati upravljanje nepremičnin države na podlagi meril, ki veljajo v zasebnem sektorju;
- zagotoviti boljšo preglednost glede stroškov in uspešnosti na državni ravni s pomočjo jasnih letnih poročil po načelih zasebnega sektorja;
- oblikovati pristojno središče za upravljanje nepremičnega premoženja države ter
- pridobiti dodatna sredstva s prodajo nepotrebnih nepremičnin.

6. DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMELO SPREJETJE ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Predlagana novela bo imela vpliv v postopkih oziroma pri poslovanju javne uprave. Zaradi črtanja obveznosti objavljanja vsebin javnih dražb in javnega zbiranja ponudb v Uradnem listu Republike Slovenije se bodo postopki razpolaganja s stvarnim premoženjem skrajšali.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Zakon nima posledic na tem področju.

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

Zakon nima posledic na tem področju.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Zakon bo pozitivno vplival na razvoj gospodarstva in to v sektorju socialnega podjetništva. Predvidene novosti bodo olajšale delovanje socialnim podjetjem, ki zapolnjujejo vrzeli v ponudbi socialnih storitev in s tem širijo ali dopolnjujejo mreže že obstoječih socialnih storitev. Hkrati socialna podjetja ustvarjajo možnosti za zaposlovanje težje zaposljivih kategorij prebivalstva in so prostor reintegracije dolgotrajno brezposelnih oseb, ki so manj konkurenčne na trgu delovne sile.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Zakon bo pozitivno vplival tudi na socialno področje, saj s svojimi rešitvami v enem delu posega na področje socialnega podjetništva. Predlagane rešitve pomenijo zagotavljanje enega od pogojev za hitrejši razvoj socialnih podjetij, ki z zaposlovanjem težje zaposljivih posameznikov zmanjšujejo potrebe po zagotavljanju različnih oblik socialne pomoči tej skupini prebivalstva.

6.5 Presoja posledic na dokumente razvojnega načrtovanja

Predlagani zakon nima neposrednih posledic za dokumente razvojnega načrtovanja na nacionalni ravni, na razvojne dokumente Evropske unije ali na razvojne dokumente mednarodnih organizacij.

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa

a) Predstavitev sprejetega zakona

Z besedilom zakona in njegovo vsebino bo širša javnost seznanjena v okviru rednih novinarskih konferenc vlade in Ministrstva za pravosodje ter sporočil za javnost, objavljenih na spletnih straneh navedenih organov.

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa

Izvajanje novele ZSPDSLS se bo spremljalo na dva načina, in sicer:

- izvajanje novele bo v enem delu spremljala Vlada Republike Slovenije, saj je pristojna, da na predlog upravljavca odloča o sklepanju tistih pravnih poslov, katerih predmet je brezplačna odsvojitve premoženja v lasti države ter
- z nadzorom nad ravnanjem upravljavcev stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, to je z revizijo poslovanja, ki jo opravlja Računsko sodišče Republike Slovenije.

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

Dругih pomembnih okoliščine glede vprašanj, ki jih ureja predlog predpisa, ni.

II. BESEDILO ČLENOV

PREDLOG

EVA: 2013-2030-0085

ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

1. člen

V Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12) se v 9. členu doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Ministrstvo za pravosodje je upravljavec poslovnih prostorov, v katerih svojo dejavnost opravlja državno pravobranilstvo.«

Dosedanja drugi in tretji odstavek postaneta tretji in četrti odstavek.

2. člen

Drugi odstavek 21. člena se spremeni tako, da se glasi:

» (2) Vsebina javne dražbe se objavi na svetovnem spletu, lahko pa se objavi tudi v tiskanih in drugih medijih, če jo lahko na tak način opazijo vsi potencialni kupci.«.

3. člen

Drugi odstavek 22. člena se spremeni tako, da se glasi:

» (2) Vsebina javnega zbiranja ponudb se objavi na svetovnem spletu, lahko pa se objavi tudi v tiskanih in drugih medijih, če jo lahko na tak način opazijo vsi potencialni kupci .«.

4. člen

24. člen se spremeni tako, da se glasi:

»24. člen

(brezplačna odsvojitve)

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

(2) Brezplačna odsvojitve je dopustna, če gre za odsvojitve trajno nepotrebni nepremičnin, ki jih ni bilo mogoče prodati na trgu ali kako drugače zagotoviti njihove ekonomske izkoriščenosti in so stroški upravljanja nesorazmerni z njihovo vrednostjo ali če gre za odsvojitve nepremičnin, katerih skupna posplošena tržna vrednost, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, je nižja od 5.000 evrov.

(3) V pogodbi o brezplačni odsvojitvi nepremičnin, katerih skupna posplošena tržna vrednost, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, je enaka ali višja od 5.000 evrov, so bistvene sestavine opredelitev javnega interesa, določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve za najmanj pet let ter dolžnost vrnitve nepremičnine, če se z njo v obdobju prepovedi odtujitve in obremenitve, ne zagotavlja več uresničevanje pogodbeno opredeljenega javnega interesa. Prepoved obremenitve ne velja za stvarne služnosti in za nepravne stvarne služnosti. V obdobju prepovedi odtujitve in obremenitve je pridobitelj dolžan vsako leto poročati o uporabi nepremičnin v skladu s pogodbeno opredeljenim interesom.

(4) V primeru da so med državo in samoupravno lokalno skupnostjo odprta medsebojna vprašanja povezana s stvarnim premoženjem, se nepremično premoženje v lasti države na podlagi tega člena neodplačno prenese na tako samoupravno lokalno skupnosti le, če se hkrati med pogodbenima strankama uredijo tudi ta vprašanja, razen če gre za neodplačen prenos nepremičnin, katerih skupna posplošena tržna vrednost, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, je nižja od 5.000 evrov.«

5. člen

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

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

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

Dosedanja osma alineja postane deseta alineja.

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

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

6. člen

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

» - socialnim podjetjem, delujočim v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo v obsegu, ki je nujno potreben za opravljanje dejavnosti, za katero so ustanovljena ali«.

Dosedanja tretja alineja postane četrta alineja.

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

»(2) V primerih iz tretje alineje prejšnjega odstavka se lahko pogodba o brezplačni uporabi sklene za obdobje, v katerem socialno podjetje posluje po načelih socialnega podjetništva in ki ni daljše od treh let.

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

(4) Socialno podjetje mora državi ali samoupravni lokalni skupnosti za brezplačno uporabo nepremičnega premoženja na podlagi tretje alineje prvega odstavka tega člena plačati zneske najemnin, če mu je s pravnomočno odločbo prepovedano poslovanje kot socialnemu podjetju. Višina najemnine se določi skladno s tem zakonom in jo je nekdanje socialno podjetje dolžno plačati od dneva nastopa razloga, zaradi katerega je bila izdana odločba o prepovedi poslovanja kot socialnemu podjetju.«.

Dosedanji drugi odstavek postane peti odstavek.

RAZVELJAVITVENA IN KONČNA DOLOČBA

7. člen

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehata veljati prvi in tretji odstavek 5. člena Zakona o državnem pravobranilstvu (Uradni list RS, št. 20/79, 56/02 – ZJU, 17/06, 1/07 – odl. US, 57/07, 77/09 in 46/13) v delu, ki se nanaša na upravljanje s poslovnimi prostori, v katerih svojo dejavnost opravlja državno pravobranilstvo.

8. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Ministrstvo za pravosodje že sedaj v praksi opravlja nekatere naloge upravljavca poslovnih prostorov, v katerih svojo dejavnost opravlja državno pravobranilstvo, nekatere nujne naloge pa se v tem trenutku ne opravljajo, saj državo pravobranilstvo samo nima niti sredstev niti usposobljenih strokovnih delavcev. Zato je nujno, da že iz tega razloga novela ZSPDSLZ zagotovi pravno podlago Ministrstvu za pravosodje, ki mora še v letošnjem letu opraviti nekatera nujna investicijska dela v prostorih, ki jih za svoje delo uporablja ta državni organ. Ministrstvo za pravosodje tudi sicer zagotavlja poslovne prostore sodiščem in državnim tožilstvom, zato »priključitev« državnega pravobranilstva k istemu upravljavcu pomeni le vsebinsko zaokrožitev, po kateri bo isti upravljavec odgovoren za poslovne prostore, ki jih za svoje delo potrebujejo državni organi, ki so tesno povezani s sodno vejo oblasti.

K 2. členu

Obvezna objava vsebine javne dražbe v Uradnem listu Republike Slovenije ima več pomanjkljivosti. Za upravljavca pomeni kar znaten strošek, saj je povprečna cena objave okrog 200 evrov. Še večjo oviro pa pomeni dolgotrajen postopek objave. Ne nazadnje praksa kaže da objave v uradnem glasilu niso pomembnejši vir informacij za potencialne kupce. Iz teh razlogov se predlaga črtanje te obveznosti v noveli ZSPDSLZ.

Po drugi strani predlog novele eksplicitno spodbuja upravljavce stvarnega premoženja države, da vsebino javnih dražb objavljajo tudi v tistih tiskanih in drugih medijih, za katere ocenjujejo, da jih spremljajo potencialni kupci. Ta možnost doslej ni bila izrecno predpisana, zato je upravljavci pogosto niso upali uporabiti v praksi, čeprav je bilo jasno, da bi bila v nekaterih primerih utemeljena. Predlagani način objave je hkrati usklajen z načinom objave kot ga določajo predpisi EU.

K 3. členu:

Za predlog 3. člena smiselno velja obrazložitev kot je navedena pri predlogu drugega člena.

K 4. členu:

Predlog 4. člena nekoliko drugače ureja vprašanja povezana z neodplačno odsvojitvijo nepremičnega premoženja, ki je last države ali samoupravne lokalne skupnosti. Ohranja temeljna pogoja za brezplačni prenos, ki sta status pridobitelja kot osebe javnega prava, razen javnega podjetja in javni interes. Obstoj navedenih pogojev je obvezen v vseh primerih neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja.

Zatem pa predlog člena vzpostavi razliko glede na vrednost premoženja. Pri nepremičninah, katerih skupna posplošena tržna vrednost, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, je enaka ali višja od 5.000 evrov, predlog predvideva obstoj dodatnih pogojev oziroma predpisuje dodatne varovalke. Nov vsebinski pogoj je okoliščina, da gre za »trajno nepotrebne nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče prodati na trgu oziroma na drug način zagotoviti njihove ekonomske izkoriščenosti, stroški upravljanja pa so nesorazmerni z njihovo vrednostjo«. Navedeni pogoj vsebuje več elementov, ki jih je bo treba dokazovati s konkretnimi dokumenti in podatki, njegov namen pa je zagotoviti, da država ali samoupravna lokalna skupnost nepremičnega premoženja ne bosta neodplačno prenašali na druge osebe javnega prava, v primerih ko bosta to premoženje potrebovali sami.

Ostale varovalke glede tega sklopa nepremičnin so povzete po veljavnih predpisih in so:

- prepoved odtujitve in obremenitve (razen za stvarne in neprave stvarne služnosti) za najmanj pet let,
- dolžnost vrnitve če nepremičnina v obdobju iz prejšnje alineje ne služi več uresničevanju javnega interesa ter
- dolžnost rednega vsakoletnega poročanja v omenjenem petletnem obdobju.

Pri nepremičninah, katerih skupna posplošena tržna vrednost, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, je nižja od 5.000 evrov, pa kot rečeno predlog 4. člena zahteva le status pridobitelja kot osebe javnega prava, razen javnega podjetja in obstoj javnega interesa.

Pri sklepanju pogodb, s katerimi država na samoupravne lokalne skupnosti neodplačno prenaša nepremično premoženje, se ta pogosto srečuje z njihovo nepripravljenostjo, da bi hkrati pogodbeni stranki uredili tudi druga odprta vprašanja povezana s stvarnim premoženjem. Za državo je tako stanje še toliko bolj problematično, ker ji tako ravnanje nalaga veljavna Strategija ravnanja z nepremičnim premoženjem. Da bi se tovrstnim težavam izognili v praksi predlog novele to usmeritev strategije dviga na raven zakonske norme. Obveznost pa ni predpisana absolutno, temveč je prepuščeno, da se o njej dogovorita pogodbeni stranki z upoštevanjem okoliščin konkretnega primera, pri čemer se v prvi vrsti upošteva obseg premoženja, ki se od države brezplačno prenaša na samoupravno lokalno skupnost.

In ne nazadnje predlog 4. člena črta dosedaj vzpostavljeno pravno domnevo, pri kateri protidokaz sploh ni možen, to je domnevo, da v poslovanju med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi vedno obstoji javni interes, zato ga niti ni treba ugotavljati. Ta rešitev je bila vnesena v ZSPDSLS z novelo zakona oktobra 2012 in je že ob njenem sprejemanju naletela na številne kritike. V praksi se je izkazala kot možnost arbitrarnega prenašanja nepremičnega premoženja države na samoupravne lokalne skupnosti brez vsakih vseh in kot nenadzorovan odliv premoženja v lasti Republike Slovenije, s čimer se je povsem izničila uporaba instituta neodplačnega prenosa nepremičnega premoženja na samoupravne lokalne skupnosti po predpisih o skladnem regionalnem razvoju.

K 5. členu:

Tretji odstavek 29. člena ZSPDSLS omogoča oddajo stvarnega premoženja v najem na podlagi neposredne pogodbe v večjem številu primerov. Predlog novele to možnost širi tudi na nepremično premoženje, ki ga za opravljanje svoje dejavnosti nujno potrebujejo socialna podjetja bodisi da gre za primer sklenitve neposredne najemne pogodbe na začetku poslovanja socialnega podjetja bodisi za sklenitev najemne pogodbe po izteku pogodbe o brezplačni uporabi. Obširnejša vsebinska obrazložitev razlogov za olajšave na področju socialnega podjetništva je pri obrazložitvi k 6. členu.

K 6. členu:

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

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

Manjši prispevek v tej smeri pomenijo tudi predlagane spremembe in dopolnitve ZSPDSLS, ki so urejene v 5. in 6. členu novele. Pri tem je bistven predlog 6. člena novele, ki možnost brezplačne uporabe nepremičnega premoženja v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti širi tudi na socialna podjetja, seveda samo tista, ki so registrirana in delujejo po zakonu o socialnem podjetništvu. Obseg takega načina uporabe nepremičnega premoženja pa je omejen na minimum, ki je nujno potreben za opravljanje dejavnosti za katero je konkretno socialno podjetje ustanovljeno.

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

je kot metoda za oddajo v najem v teh primerih predvidena neposredna pogodba, črtana pa je tudi obveznost objave namere o sklenitvi pogodbe na spletni strani upravljavca.

V želji preprečiti zlorabe je predvideno, da mora socialno podjetje v času brezplačne uporabe nepremičnega premoženja ves čas delovati po načelih socialnega podjetništva, v nasprotnem pa se šteje, da je šlo za najemno razmerje, zato je kot sankcija predvidena dolžnost plačila odmene, katere višina je enaka seštevku najemnin za obdobje od nastopa razloga, ki je bil podlaga za odvzem statusa socialnega podjetja do izdaje pravnomočnega pravnega akta. Tako huda sankcija je torej vezana na ustrezen pravni akt, to je na pravnomočno odločbo o prepovedi poslovanja kot socialnemu podjetju, kot ga predpisuje zakon o socialnem podjetništvu.

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

K 7. členu:

Razveljavitvena določba 7. člena je posledica dejstva, da predlog ZSPDSLS v 1. členu dodaja določilo, po katerem je upravljavec poslovnih prostorov, v katerih svojo dejavnost opravlja Državno pravobranilstvo, ministrstvo pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zato je te naloge treba izvzeti iz kroga nalog pravobranilske uprave, ki seveda ostaja v pristojnosti generalnega državnega pravobranilca.

K 8. členu:

Vacatio legis je glede na vsebino ustrezno kratek.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

a) Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

9. člen

(upravljavci)

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

(2) Upravljavci 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 neodplačni pridobitvi ali na podlagi drugega pravnega posla. Podlaga za določitev novega upravljavca premoženja je dogovor o prenosu med starim in novim upravljavcem, kar se evidentira v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premoženja države.

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

21. 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 v Uradnem listu Republike Slovenije in na svetovnem spletu.

(3) Javna dražba se lahko izvede elektronsko.

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

22. člen

(javno zbiranje ponudb)

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

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

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

(4) Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom.

(5) V primerih iz tretje alineje petega odstavka 17. člena tega zakona mora objava javnega zbiranja ponudb vsebovati kriterije, ki bodo poleg ponujene cene odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika ter način njihove presoje. Objava mora vsebovati tudi navedbo, da bo sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnine določilo o odkupni pravici v korist države oziroma drugo določilo, ki po svoji naravi

ponudnikom preprečuje možnost nakupa takih nepremičnin z namenom njihove kasnejše prodaje po višji oziroma tržni ceni.

(6) Javno zbiranje ponudb se lahko opravi elektronsko.

(7) 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.

24. člen (brezplačna odsvojitve)

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

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

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

(4) Če se nepremično premoženje države brezplačno odsvoji v korist samoupravne lokalne skupnosti ali če se premoženje samoupravne lokalne skupnosti brezplačno odsvoji v korist države, se javni interes ne ugotavlja. V teh primerih se drugi odstavek tega člena in prejšnji odstavek ne uporabljata.

29. člen (postopek oddaje v najem)

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

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

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

- pri oddaji nepremičnin v najem, če je država oziroma samoupravna lokalna skupnost manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;

- če se stanovanje odda v najem zaposlenim pri upravljavcih stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti;

- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 EUR, letni prihodek od oddaje v najem premičnin pa nižji od 5.000 EUR;

- če oddaja stvarnega premoženja v najem po eni od metod iz 1. in 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona ni uspela, v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe;
- če se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;
- če se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov.

30. člen (brezplačna uporaba)

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

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

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

b) Zakon o državnem pravobranilstvu

5. člen

Zadeve pravobranilske uprave so v pristojnosti generalnega državnega pravobranilca.

Opravljanje zadev pravobranilske uprave nadzoruje ministrstvo, pristojno za pravosodje.

V zadeve pravobranilske uprave sodijo odločanje in druga opravila, s katerimi se zagotavljajo pogoji za redno opravljanje nalog državnega pravobranilstva.

Kadar je treba v zadevi pravobranilske uprave odločati o pravici, obveznosti ali pravni koristi osebe, se v postopku odločanja smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Ministrstvo za pravosodje zagotavlja in izplačuje sredstva najemnin za najete prostore državnega pravobranilstva.

Zadeve pravobranilske uprave in način njihovega izvajanja se določijo s predpisom iz drugega odstavka 4. člena tega zakona.