Številka: 00602-6/2015/21

Datum: 13. 1. 2022

**Zadeva: Poročilo o izvedenih priporočilih po končanju revizijskega postopka »Ravnanje z nepremičninami št. 320-10/2015/82«**

**Zveza: dopis št. 329-12/2021/2 z dne 14. 12. 2021**

V zvezi s priporočili Računskega sodišča Republike Slovenije iz revizijskega poročila »Ravnanje z nepremičninami št. 320-10/2015/82«, ki je bilo izdano v letu 2017, Vlada Republike Slovenije v nadaljevanju podaja svoje odgovore.

1. **Priporočilo glede vzpostavitve ustrezne in zadostne kontrole, ki zagotavlja dosledno upoštevanje predpisov v zvezi z določanjem upravljavcev za vsako nepremičnino; te kontrole so lahko določene s predpisi ali z notranjimi akti**

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS,   
št. 11/18 in 79/18; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1), ki je bil sprejet 13. 2. 2018 in je začel veljati 10. 3. 2018, je prinesel več novosti in dopolnitev tudi na področju določanja upravljavcev in vzpostavitve avtomatizma vpisov v uradne evidence Geodetske uprave Republike Slovenije ter nadzora nad nepremičninami, kjer upravljavec ni vpisan.

V 11. členu je ZSPDSLS-1 prav na predlog in priporočilo Računskega sodišča Republike Slovenije vzpostavil splošno določbo o upravljavcih stvarnega premoženja. Ta najprej določa, da se za upravljavca stvarnega premoženja določi državni organ ali oseba javnega prava, ki uporablja stvarno premoženje, če zakon ne določa drugače. Navedena določba omogoča temeljni princip določanja upravljavca, in sicer da se v primerih kot upravljavec premoženja države   
(v katero sodijo tudi nepremičnine) določi in v uradnih evidencah evidentira njihov uporabnik. Poleg tega tretji odstavek 11. člena ZSPDSLS-1 vzpostavlja nov princip določitve in posledično vpisa upravljavcev za vse tiste primere, ko premoženja države ne uporablja nobeden od upravljavcev, kar je bila do sprejetja ZSPDSLS-1 precej velika težava. Navedena določba v primeru, ko stvarno premoženje ni v uporabi, določa, da se za upravljavca določi državni organ ali oseba javnega prava, ki je v imenu in za račun države pridobila stvarno premoženje ali je njun pravni ali organizacijski naslednik, če upravljavec ni določen na način iz prvega odstavka   
12. člena ZSPDSLS-1. Kateri državni organ ali oseba javnega prava je v imenu in za račun države pridobila stvarno premoženje oziroma je njun pravni ali organizacijski naslednik, pa je na področju nepremičnega premoženja praviloma skoraj vedno mogoče razbrati iz podlag za vpis lastninske pravice države v zemljiški knjigi (pravna podlaga za vpis in podatki iz zbirke listin) ter iz pregleda organizacijsko-pravnih predpisov in drugih aktov, ki urejajo pravno nasledstvo med upravljavci na strani države.

ZSPDSLS-1 je v prvem odstavku 12. člena tudi jasno določil načine določanja upravljavcev nepremičnega premoženja države, saj opredeljuje, da so upravljavci nepremičnega premoženja države državni organi in osebe javnega prava, ki jih kot upravljavce določi Vlada Republike Slovenije s sklepom ali jim je pravica upravljanja nepremičnega premoženja države podeljena z zakonom, podzakonskim predpisom ali aktom o ustanovitvi, ki ga sprejme vlada.

Prav za zagotovitev pregleda nad samim obsegom in konkretnimi nepremičninami brez vpisanih upravljavcev je v 12. členu tudi določba, da je o dejstvu, da upravljavec ni znan, treba nemudoma obvestiti ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, in ministrstvo, pristojno za finance. Navedena obvestila, ki vsebujejo seznam nepremičnin, ki v uradnih evidencah nimajo evidentiranega upravljavca, v skladu z navedeno določbo mesečno pripravlja Geodetska uprava Republike Slovenije in z njimi seznanja navedeni ministrstvi. V primerih, ko za posamezno nepremičnino v lasti države ni mogoče ugotoviti, kdo je njen upravljavec (torej pridobitelj oziroma pravni naslednik ni znan niti po vpogledu v zbirko listin zemljiške knjige), določi upravljavca vlada na predlog Ministrstva za javno upravo.

Za zagotovitev čim bolj avtomatiziranega evidentiranja upravljavcev je bil v ZSPDSLS-1 dodan nov četrti odstavek 12. člena, na podlagi katerega vlada sklepe o določitvi upravljavcev samodejno v osmih dneh elektronsko posreduje ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem (Ministrstvo za javno upravo), in organu, pristojnemu za geodetske evidence (Geodetska uprava Republike Slovenije). Sklep o določitvi upravljavca se torej posreduje organu, ki je vzpostavil in vodi centralno evidenco nepremičnin v lasti države, ter organu, ki je vzpostavil in vodi uradne evidence nepremičnin (zemljiški kataster in kataster stavb), v katerih se evidentira upravljavec, evidenca pa zagotavlja publicitetni učinek podatka o upravljavcu nepremičnega premoženja države.

Za jasno določitev obligatornosti in poudarek pomena določanja in evidentiranja upravljavcev je v podpoglavju ZSPDSLS-1, ki ureja postopke pridobivanja nepremičnega premoženja, zdaj tudi izrecna zakonska določba 45. člena o določitvi upravljavca. Ta določa, da upravljavec bodočega premoženja, ki pridobiva nepremično premoženje v imenu države ali v imenu samoupravne lokalne skupnosti in ni upravljavec na podlagi zakona ali akta o ustanovitvi, in upravljavec nepremičnega premoženja, ki ni določeno na način, ki bi omogočal vpis v zemljiški kataster ali kataster stavb, v 30 dneh po sklenitvi pravnega posla predlaga vladi ali organu, odgovornemu za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, da ga določi za dokončnega upravljavca. V primeru nepremičnin države navedena določba daje podlago in vzpostavlja obveznost določitve upravljavca na način, ki v skladu z Uredbo o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. [121/06](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2006-01-5176), [104/13](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-3815), [180/20](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2020-01-3133), [54/21](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2021-01-1047) – ZKN in [145/21](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2021-01-2854)) omogoča vpis upravljavca nepremičnin države v zemljiški kataster in kataster stavb.

Ne nazadnje je, prav z namenom zagotavljanja čim bolj pravilnega in sprotnega vpisovanja upravljavcev v evidence Geodetske uprave Republike Slovenije, Vlada Republike Slovenije decembra 2020 sprejela Uredbo o spremembi in dopolnitvah Uredbe o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list Republike Slovenije št. 180/20 z dne 4. 12. 2020), s katero je omogočila tudi evidentiranje upravljavstva na nepremičninah države v primerih drugih pravnih oseb, ki jim je pravica upravljanja nepremičnin podeljena s posebnim zakonom (npr. družba Slovenski državni gozdovi, d. o. o.). Poleg tega je vzpostavila možnost vpisa več dokončnih upravljavcev nepremičnin v lasti države na način, da geodetska uprava v zemljiški kataster in kataster stavb vpiše več upravljavcev, če jim je pravica upravljanja nepremičnin podeljena s posebnim zakonom (npr. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in Slovenski državni gozdovi, d. o. o., v primerih, ko je zemljišče v lasti države deloma kmetijsko in deloma gozdno zemljišče). Z navedeno spremembo uredbe in novo možnostjo se je namreč zaradi možne večje natančnosti povečala tudi pravilnost vpisov upravljavcev v uradnih evidencah Geodetske uprave Republike Slovenije.

Vlada Republike Slovenije je na podlagi zgoraj navedenih vzpostavljenih zakonskih kontrolnih mehanizmov tudi na operativni ravni pristopila k reševanju problematike nepremičnin brez evidentiranega ali določenega upravljavca, tako da je s sklepom št. 47800-12/2016/23 z dne 22. 2. 2018, poleg veljavnih predpisov, izrecno naložila organom državne uprave in pozvala pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade ter druge pravne osebe, ki so upravljavci nepremičnin v lasti Republike Slovenije, da v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti najpozneje do   
1. avgusta 2019 vpišejo, vsebinsko uskladijo in posodobijo podatke. Rok iz sklepa   
št. 47800-12/2016/23 z dne 22. 2. 2018 se je iztekel, zato ga je Vlada Republike Slovenije ob obravnavi 9. poročila o posodobitvi podatkov o nepremičninah v lasti Republike Slovenije podaljšala do 31. 12. 2020.

Za povečanje aktivnosti upravljavcev pri urejanju nepremičnin v lasti Republike Slovenije je Vlada Republike Slovenije na seji 18. 6. 2020 sprejela tudi sklep št. 47800-7/2020/6, s katerim je kot eno od prednostnih nalog poudarila tudi ureditev podatkov o upravljavcih nepremičnin v lasti Republike Slovenije in posodobitev podatkov o nepremičninah v lasti Republike Slovenije v javnih evidencah nepremičnin. Ministrstvo za javno upravo in Geodetska uprava Republike Slovenija sta pripravila skupna navodila upravljavcem glede izvajanja postopkov, določb zakonov in drugih predpisov, ki bi omogočila in olajšala uresničevanje sklepov od 1. do 5. točke sklepa Vlade Republike Slovenije št. 47800-7/2020/6 ter so bila v skladu s postavljenim rokom 30. 6. 2020 poslana vsem ministrstvom in vladnim službam.

S sklepom št. 47800-7/2020/10 z dne 23. 9. 2020 je Vlada Republike Slovenije ob pregledu Poročila št. 10 o stanju podatkov v centralni evidenci nepremičnin po posameznih upravljavcih na dan 30. septembra 2020 ter o stanju števila nepremičnin v lasti Republike Slovenije brez vpisanega upravljavca tudi naložila, da se skupaj s poslanim poročilom za tretji kvartal 2020 posreduje tudi predlog za dokončno ureditev statusa nepremičnin v državni lasti in njihovih upravljavcev. Na podlagi navedenega je Ministrstvo za javno upravo skupaj z Geodetsko upravo Republike Slovenije in Službo Vlade Republike Slovenije za zakonodajo pripravilo predlog vladnega gradiva, ki bi omogočilo podajo predloga za vpis tistih zakonskih upravljavcev nepremičnin države, ki jih je za upravljavce določene vrste nepremičnin (kmetijska, gozdna, cestna, vodna zemljišča) glede na namensko ali dejansko rabo že določil zakonodajalec.

Pred posredovanjem navedenega gradiva v obravnavo Vladi Republike Slovenije je Ministrstvo za javno upravo, upoštevajoč dejstvo, da je določanje in evidentiranje upravljavcev nepremičnin v lasti države zastalo, z dopisom št. 478-203/2021/169 z dne 6. 12. 2021 vsem ministrstvom in vladnim službam poslalo obvestilo in poziv s preglednico nepremičnin v lasti Republike Slovenije po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije, ki na dan 2. decembra 2021 v geodetskih evidencah nimajo vpisanega upravljavca.

Upravljavce in verjetne upravljavce je Ministrstvo za javno upravo pozvalo, da do 31. 1. 2022:

– pregledajo parcele in stavbe z deli stavb (nepremičnine) s priloženega seznama in v njem evidentirajo in poiščejo tiste, ki so jih pridobili v last Republike Slovenije, tiste, ki jih uporabljajo za opravljanje svojih nalog, in tiste, ki po svoji namenski rabi sodijo v njihovo delovno področje in njihovo upravljanje,

– na navedenih nepremičninah poskrbijo za vpis dokončnega ali vsaj začasnega upravljavca parcel in stavb z deli stavb v uradne evidence geodetske uprave.

Sprememba obsega nepremičnin brez vpisanega upravljavca v navedenem obdobju je razvidna iz priložene preglednice.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **GURS: Nepremičnine v lasti Republike Slovenije brez vpisanega upravljavca** | |
|  |  |  |
| **Datum** | **Število parcel** | **Število delov stavb** |
| 31. 3. 2018 | 38005 | 4224 |
| 30. 6. 2018 | 39126 | 4322 |
| 30. 9. 2018 | 39175 | 4539 |
| 31. 12. 2018 | 40917 | 4544 |
| 31. 3. 2019 | 42597 | 4865 |
| 30. 6. 2019 | 30904 | 4776 |
| 30. 9. 2019 | 31957 | 4892 |
| 31. 12. 2019 | 33328 | 4967 |
| 31. 3. 2020 | 34061 | 5875 |
| 30. 6. 2020 | 37184 | 6074 |
| 31. 12. 2020 | 16891 | 6320 |
| 30. 9. 2021 | 16957 | 6558 |

1. **Priporočilo glede proučitve potrebnosti vseh evidenc na področju nepremičnega premoženja države in zagotavljanja, da se evidence ne podvajajo in da so podatki v njih zanesljivi, predvsem pa zagotoviti ustrezno odgovornost vseh upravljavcev za svoje podatke**

Različne evidence nepremičnega premoženja države so bile vzpostavljene na podlagi različnih zakonskih podlag, saj je bilo pri vzpostavitvi posameznih evidenc upoštevano, da različne vrste nepremičnin v lasti države (npr. kmetijska zemljišča, gozdovi in druge) zaradi svojih posebnosti ter različne namenske in dejanske rabe, narave nepremičnin, z njimi povezanih nujno potrebnih podatkov za učinkovito upravljanje in razpolaganje potrebujejo tudi različen nabor podatkov o nepremičninah, ki se vodijo v ločenih bodisi javnih bodisi internih evidencah.

Upoštevajoč navedeno je v ZSPDSLS-1 poudarjeno, da se evidence upravljajo z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, posodobljenosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

V 85. členu ZSPDSLS-1 je tako določeno, da ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem (Ministrstvo za javno upravo), vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti države, razen nepremičnin v upravljanju Slovenske obveščevalno varnostne agencije, kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč. Navedena določba, ki jasno opredeljuje vsebino evidence nepremičnin v lasti države, je med drugim namenjena tudi dosegi cilja, da se tako izognemo podvajanju evidenc državnega nepremičnega premoženja.

Namesto obstoječe Centralne evidence nepremičnin države, ki je evidenca države, ki jo ta že zdaj vodi kot lastnica nepremičnega premoženja, vendar zaradi zastarelosti ne vsebuje več vseh potrebnih funkcionalnosti, Ministrstvo za javno upravo pripravlja popolnoma nov informacijski sistem – Gospodar, katerega namen je upravljavcem nepremičnin v lasti ali uporabi Republike Slovenije omogočiti pregledno, preprosto in predvsem gospodarnejše upravljanje nepremičnin. Gospodar bo tako vseboval evidenco nepremičnin v lasti Republike Slovenije v obsegu, ki ga določa prvi odstavek 85. člena ZSPDSLS-1, in nepremičnin, ki jih organi državne uprave najemajo ali uporabljajo na podlagi drugega pravnega naslova.

Evidenca Gospodar bo prav z namenom zagotavljanja pravilnosti podatkov evidence, ki ga izpostavlja Računsko sodišče Republike Slovenije v priporočilu, omogočala prevzem osnovnih podatkov o nepremičninah iz matičnih evidenc (zemljiška knjiga, evidence GURS) ob tem pa tudi natančno evidentiranje podatkov, ki jih ni mogoče pridobiti iz drugih evidenc, so pa ključni za učinkovit nadzor nad stroški, za učinkovito uporabo prostorov in pripravo selitvenih načrtov. Uvedba celotne opisane funkcionalnosti bo končana predvidoma do 31. 3. 2022.

Z vzpostavitvijo povezave in prenosom podatkov iz matičnih evidenc, samodejnih kontrol, obdelave in skladiščenja podatkov bo evidenca zagotovila ustrezno informacijsko podporo za učinkovito in gospodarno upravljanje z nepremičninami. Podatki bodo neposrednim in posrednim proračunskim uporabnikom vedno dostopni na enem mestu, povezave na zunanje vire (Register proračunskih uporabnikov, zemljiška knjiga, evidence GURS, MFeRAC, register kulturne dediščine, evidenco Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije – Urbar) bodo omogočale celovit pregled nad podatki, njihovo nadzorovanje in potrebno ureditev. V skladu s   
86. členom ZSPDSLS-1 bo namreč omogočeno povezovanje aplikacije z zemljiškim katastrom in registrom nepremičnin (po novem kataster nepremičnin), zemljiško knjigo, evidenco trga nepremičnin, katastrom gospodarske javne infrastrukture in evidenco o kmetijskih zemljiščih v lasti države, ki jo vodi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Gospodar bo prek povezave s temi evidencami periodično preverjal podatke in bo, če bo ugotovljena neskladnost   
(to pomeni, da je podatek v zunanji matični evidenci drugačen, kot je v evidenci Gospodar), na to opozoril uporabnike aplikacije (upravljavce) v obliki seznama in v obliki neposrednega sporočila. Uporabnik (upravljavec), ki je tisti, ki ima vse ažurne podatke o nepremičnini, pa bo nato preveril, kateri podatek je pravilen, in ga bodisi prenesel iz zunanje uradne evidence v evidenco Gospodar ali pa pristopil k urejanju podatkov (po ustreznih postopkih) v zunanji uradni evidenci, s čimer se posledično zagotavljata tudi večja pravilnost in sprotno posodabljanje podatkov v uradnih (zunanjih) evidencah podatkov o nepremičnem premoženju.

Povezava z zunanjimi evidencami pa ne bo samo periodična, ampak bo vzpostavljena tudi pri vsakem novem vnosu nepremičnine v evidenco Gospodar, kar bo onemogočilo morebitne vnose neobstoječih nepremičnin ali nepremičnin, ki so v upravljanju Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, to pa bo preprečilo podvajanje vodenja istih nepremičnin v lasti države v več evidencah. Navedene povezave bodo z namenom preglednosti, sprotnega posodabljanja in pravilnosti podatkov omogočale tudi takojšnji prenos in pregled podatkov, ki že obstajajo v drugih evidencah, ter ob tem uporabniku ob vsakem vpogledu omogočale razpolaganje s celovitim pregledom podatkov o nepremičnini.

Mag. Janja Garvas Hočevar

vršilka dolžnosti generalnega sekretarja