



Številka: 001-03/17-33/

Datum: 1. 2. 2018

Na podlagi 42., 126., 131. in 133. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor za notranje zadeve, javno upravo in lokalno samoupravo kot matično delovno telo pripravil

## POROČILO

### k Predlogu zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), EPA 2470-VII.

Odbor za notranje zadeve, javno upravo in lokalno samoupravo (v nadaljevanju Odbor) je na 45. seji 31. 1. 2018 kot matično delovno telo obravnaval Predlog zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju Predlog zakona), ki ga je Državnemu zboru v obravnavo predložila Vlada (v nadaljevanju predlagatelj) in je bil 15. 12. 2017 objavljen na spletnih straneh Državnega zbora.

Odbor je bil predhodno seznanjen:

- z mnenjem Zakonodajno-pravne službe,
- z mnenjem Komisije Državnega sveta za državno ureditev,
- z mnenjem Skupnosti občin Slovenije,
- z mnenjem Združenja občin Slovenije,
- z mnenjema Mestne občine Ljubljana in
- z mnenjem Mestne občine Koper.

**Predstavniki predlagatelja, državni sekretar na Ministrstvu za javno upravo dr. Nejc Brezovar**, je v dopolnilni obrazložitvi členov povedal, da predloženi zakon pomeni vsebinsko prenovo trenutno veljavnega Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer na način, da ob varovanju temeljnih načel ravnanja s stvarnim premoženjem države v kar največji možni meri sledi aktualnemu razvoju in situaciji na trgu ter potrebam države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Temeljni cilji predlaganega zakona so:

- prilagoditev institutov ravnanja s stvarnim premoženjem države novi ureditvi (npr. letni načrti oz. načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem države, centralna evidenca nepremičnin, enotni spletni portal, možnost občasne uporabe);
- poenostavitev postopkov ravnanja s stvarnim premoženjem ob sočasni ohranitvi ustreznega nadzora;

- poenostavitev postopkov sprejemanja letnih načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti države;
- zagotovitev učinkovitejšega in konkurenčnejšega nastopanja na trgu ter ravnanja s stvarnim premoženjem ob sočasni zagotovitvi gospodarnosti ravnanja s tem premoženjem, ki predstavlja javno premoženje; ter
- podrobnejša ureditev veljavne zakonodaje, upošteva novo centralizirano obliko ravnanja z nepremičnim premoženjem države.

Predlagani zakon tako med drugim natančneje ureja centraliziran način ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter predvideva centraliziran nadzor nad sklepanjem pravnih poslov, povezanih z nepremičninami v lasti države in v upravljanju oseb javnega prava. Predvideva se nov, prožnejši sistem načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem države ter jasno in celovito določa postopek razpolaganja z nepremičninami.

Pri pripravi Predloga zakona so bili upoštevani tudi predpisi Evropske unije, ki urejajo problematiko državnih pomoči, ter odločba Ustavnega sodišča št. U-I-294/07-16 z dne 2. 7. 2009, vanj pa se prenaša tudi pretežni del podzakonskega predpisa na način, da bo uredba urejala le še posamezne ožje, bolj prožne in tehnične vsebine.

**Predstavnica Zakonodajno-pravne službe mag. Metoda Hrovat Pirnat** je povedala, da so pripombe iz njihovega pisnega pravnega mnenja večinoma ustrezno upoštevane v vloženi amandmajih koalicijskih poslanskih skupin, neodgovorjene pa ostajajo pripombe k tretjemu odstavku 29. člena, k 39., 42., 73. in 83. členu.

**Državni svetnik Rajko Fajt** je predstavil mnenje Komisije Državnega sveta za državno ureditev, ki Predlog zakona podpira, saj morajo država in samoupravne lokalne skupnosti s svojim stvarnim premoženjem ravnati skrbno in gospodarno. Na pripombe lokalnih skupnosti, predvsem glede obvezne pridobitve predhodnega pisnega soglasja občinskega sveta za sklenitev pravnega posla, katerega vrednost presega 500.000 evrov (29. člen), ter glede investicijskih vzdrževalnih del na nepremičnem premoženju (60. člen), so bila Komisiji s strani predlagatelja podana ustrezna dodatna pojasnila.

**V razpravi so opozicijski poslanci** menili, da predlagani zakon ne bo pripomogel k večji transparentnosti ravnanja z državnim premoženjem, saj predvideva preko 400 upravljavcev, hkrati pa bo ukinitve letnih načrtov razpolaganja s stvarnim premoženjem države povzročila deregulacijo. Zanimalo jih je tudi, zakaj med osebami javnega prava ni navedenih Banke Slovenije in javnih podjetij.

Predstavniki predlagatelja je pojasnil, da predlagani zakon predvideva centralizacijo ravnanja z nepremičnim premoženjem države tako, da se za upravljavca stvarnega premoženja državnih organov določa Ministrstvo za javno upravo. Povedal je, da je Banka Slovenije oseba javnega prava *sui generis*, zato je bila iz končnega besedila izpuščena zaradi zagotovitve njenega neodvisnega položaja, saj bi v nasprotnem primeru lahko temu nasprotovala Evropska centralna banka. Povedal je še, da čistih javnih podjetij po Zakonu o gospodarskih javnih službah ni več, ampak gre za gospodarske družbe, za katere veljajo določbe Zakona o gospodarskih družbah.

V nadaljevanju je Odbor **sprejel amandmaje** Poslanskih skupin SMC, DeSUS in SD (k 11., 18., 20., 21., 29., 50., 51., 65. in 90. členu).

Odbor **ni sprejel** amandmajev Poslanske skupine Levica (k 2., 20., 24., 27., 29., 34., 65. in 76. členu) ter **ni glasoval** o amandmajih Poslanske skupine Levica (k 3. členu, za novi 20.a člen, k 21. in 22. členu), ki so postali **brezpredmetni**.

Odbor je nato v skladu s 128. členom Poslovnika Državnega zbora glasoval o **vseh členih** Predloga zakona skupaj in jih **sprejel**.

**Glede na sprejete amandmaje je na podlagi prvega odstavka 133. člena Poslovnika Državnega zbora pripravljeno besedilo Dopolnjenega predloga zakona, v katerega so sprejeti amandmaji vključeni. Dopolnjen predlog zakona je sestavni del tega poročila.**

Poročevalec Odbora na seji Državnega zbora bo predsednik Odbora mag. Dušan Verbič.

Marija Pečjak Ferlež  
sekretarka

Mag. Dušan Verbič  
predsednik

DOPOLNJEN PREDLOG ZAKONA O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN  
SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI (ZSPDSL-1), EPA 2470-VII

I. poglavje

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen  
(vsebina zakona)

(1) Ta zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: države) in s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

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

2. člen  
(uporaba zakona)

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

(2) Ta zakon velja za vse upravljavce in uporabnike stvarnega premoženja, če zakon ne določa drugače.

(3) Določbe zakona, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, se smiselno uporabljajo tudi za vse stvarno premoženje v lasti ožjih delov samoupravnih lokalnih skupnosti, ki imajo pravno subjektiviteto, če zakon ne določa drugače.

(4) Določbe o načelih ravnanja, postopkih ravnanja in evidencah premoženja iz II., V. in VIII. poglavja tega zakona razen 29. člen tega zakona se uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, če zakon ne določa drugače.

(5) Za stvarno premoženje države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se nahaja v tujini, se uporabljajo le določbe o načelih ravnanja iz II. poglavja tega zakona, če izvedba postopkov ravnanja po tem zakonu ni mogoča ali ni gospodarna.

(6) Določbe tega zakona se ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem,
- oddajo počitniških enot v najem,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskega razmerja ali drugih razmerij po javno zasebnem partnerstvu,

- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja, ki vsebujejo elemente koncesijskega razmerja, elemente javno zasebnega partnerstva ali elemente javnega naročanja, in
- ravnanje s službenimi živalmi.

(7) Postopke ravnanja iz prve, druge in pete alineje prejšnjega odstavka uredijo upravljavci in drugi z zakonom določeni organi z izdajo internih splošnih aktov.

### 3. člen (pomen izrazov)

Pojmi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. stvarno premoženje so nepremičnine v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljnjem besedilu: nepremičnine) in premičnine v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljnjem besedilu: premičnine);
2. ravnanje s stvarnim premoženjem je pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja;
3. pridobivanje stvarnega premoženja je vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava, če zakon določa, da je lahko lastnik premoženja;
4. razpolaganje s stvarnim premoženjem je vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo;
5. upravljanje stvarnega premoženja je skrb za pravno in funkcionalno urejenost, investicijska vzdrževalna dela, priprava, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa, oddajanje v najem, obremenjevanje s stvarnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno;
6. upravljavec stvarnega premoženja je državni organ, samoupravna lokalna skupnost ali druga oseba javnega prava, ki ji je država ali samoupravna lokalna skupnost v skladu s predpisi ali aktom o ustanovitvi dolžna zagotavljati stvarno premoženje kot pogoje za delovanje;
7. uporaba stvarnega premoženja je neposredna oblast na posameznem stvarnem premoženju ali na njegovem delu in neposredna skrb zanj;
8. uporabnik stvarnega premoženja je državni organ, samoupravna lokalna skupnost, druga oseba javnega prava in evropsko združenje za teritorialno sodelovanje, katerega ustanovitelj ali član je država oziroma samoupravna lokalna skupnost, ki stvarno premoženje neposredno uporablja na podlagi sporazuma o uporabi ali na podlagi 103. člena Zakona o upravi (Uradni list RS, št. 67/94);
9. centralizirani uporabniki so vlada, vladne službe, ministrstva in organi v njihovi sestavi ter upravne enote, katerih nepremičnine, ki jih potrebujejo za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti ali v povezavi z njimi, upravlja ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem;
10. pravno poslovni uporabnik stvarnega premoženja je tretja oseba, ki stvarno premoženje uporablja na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi ali na podlagi oddaje v občasno uporabo;
11. osebe javnega prava so država, samoupravne lokalne skupnosti, ožji deli samoupravne lokalne skupnosti, če je s statutom samoupravne lokalne skupnosti določeno, da gre za pravne osebe javnega prava, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi;
12. državni organ je organ državne uprave, pravosodni organ in drug državni organ;
13. organ državne uprave je ministrstvo, organ v sestavi ministrstva, vladna služba in upravna enota;
14. pravosodni organ je sodišče, državno tožilstvo in državno odvetništvo;
15. drug državni organ je Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic, Urad predsednika Republike

Slovenije, Informacijski pooblaščenec, Komisija za preprečevanje korupcije, Državna revizijska komisija, Fiskalni svet, Zagovornik načela enakosti, Sodni svet Republike Slovenije, Državnotožilski svet in drug državni organ, ki ni pravosodni organ ali organ državne uprave;

16. manjša vzdrževalna dela po tem zakonu so redna vzdrževalna dela manjših vrednosti, ki ne povečujejo vrednosti objekta, kot so manjša popravila in dela na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu (manjša pleskarska dela, zamenjava rezervnih delov in podobno);
17. investicijska vzdrževalna dela so izvedbe vzdrževalnih del v skladu s predpisi s področja graditve in obsegajo vsa gradbena, inštalacijska in obrtniška dela ter izboljšave, ki presegajo dela iz prejšnje točke;
18. ocenjena vrednost je s cenitvijo ugotovljena vrednost;
19. izklicna vrednost pri javni dražbi ali izhodiščna vrednost pri javnem zbiranju ponudb je vrednost, ki jo upravljavec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ocenjeni ali orientacijski vrednosti ali je od te vrednosti višja;
20. orientacijska vrednost je vrednost, ki jo določi upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu;
21. pogajanja so dejanja in postopki pred sklenitvijo pogodbe, katerih cilj je doseganje čim višje kupnine ali čim ugodnejših pogojev razpolaganja oziroma čim nižje kupnine ali čim ugodnejših pogojev pridobivanja;
22. revizija cenitve je ponovni pregled že izdelane cenitve z namenom ugotovitve, ali cenitev izraža realno tržno vrednost stvarnega premoženja.

#### 4. člen (vrednosti)

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

## II. poglavje

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

#### 5. člen (načelo gospodarnosti)

(1) Stvarno premoženje, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, se bodisi proda bodisi z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotovi njegova učinkovita raba. Samoupravne lokalne skupnosti ravnaajo s svojim premoženjem tako, da zagotavljajo izvajanje izvirnih nalog samoupravne lokalne skupnosti v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo.

(2) Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem se vodi učinkovito, s čim manjšimi stroški za doseg danega rezultata oziroma z danimi stroški doseči čim boljši rezultat za državo ali samoupravne lokalne skupnosti.

#### 6. člen (načelo odplačnosti)

Stvarno premoženje se lahko odsvoji ali se z njim upravlja odplačno, če zakon ne določa drugače.

7. člen  
(načelo enakega obravnavanja)

Udeleženci v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem so obravnavani enakopravno.

8. člen  
(načelo preglednosti)

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem in pri sprejemanju odločitev se zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.

9. člen  
(načelo javnosti)

Ravnanje s stvarnim premoženjem je javno, če zakon ne določa drugače.

III. poglavje

UPRAVLJAVCI STVARNEGA PREMOŽENJA

1. Splošno o upravljavcih

10. člen  
(pristojnost upravljavca)

Upravljavec je pristojen za ravnanje s stvarnim premoženjem in v imenu in za račun lastnika izvršuje vse pravice in obveznosti, povezane s stvarnim premoženjem, če zakon ne določa drugače.

2. Upravljavci stvarnega premoženja države

**11. člen**  
**(splošno o upravljavcih stvarnega premoženja)**

**(1) Za upravljavca stvarnega premoženja se določi državni organ ali oseba javnega prava, ki uporablja stvarno premoženje, če zakon ne določa drugače.**

**(2) Upravljavec stvarnega premoženja je državni organ ali oseba javnega prava, ki premoženja sam ne uporablja, če zaradi kadrovskih omejitev uporabnik ne more zagotoviti strokovnega izvajanja nalog upravljavca.**

**(3) Če stvarno premoženje ni v uporabi, 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 tega zakona.**

12. člen  
(upravljavci nepremičnega premoženja)

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

(2) Če se za upravljavca nepremičnega premoženja države določi drug državni organ, se poleg določitve upravljavca na način iz prejšnjega odstavka lahko upravljavec določi tudi s pisnim dogovorom o prenosu pravice upravljanja med starim in novim upravljavcem nepremičnega premoženja.

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

(4) Sklep iz prvega in tretjega odstavka tega člena vlada v osmih dneh elektronsko posreduje ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, in organu, pristojnemu za geodetske evidence.

### 13. člen

(upravljavci premoženja)

(1) Upravljalci premoženja države so državni organi in osebe javnega prava, ki so to premoženje pridobili v uporabo na podlagi pravnega posla ali na podlagi drugega pravnega naslova. Podlaga za določitev novega upravljavca premoženja je pisni dogovor o prenosu premoženja med starim in novim upravljavcem.

(2) Premično premoženje se evidentira v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premoženja države.

### 14. člen

(posebna določba o upravljavcih stvarnega premoženja)

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

(2) Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, je upravljavec nepremičnin, ki so bile predmet centraliziranega ravnanja v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 90/14 – ZDU-11 in 51/16 - ZDU – 1J), nepremičnin, ki se pridobijo za izvrševanje nalog centraliziranega ravnanja nepremičnin, in nepremičnin, ki se pridobijo za opravljanje nalog centraliziranih uporabnikov.

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

(4) Ministrstvo, pristojno za pravosodje, je upravljavec nepremičnin, ki jih za opravljanje nalog iz svoje pristojnosti ali v povezavi z njimi potrebujejo pravosodni organi, Sodni svet Republike Slovenije in Državnotožilski svet.

(5) Ministrstvo, pristojno za zunanje zadeve, je upravljavec nepremičnin, potrebnih za delovanje diplomatskih predstavništev, konzulatov in uradov Republike Slovenije v tujini, vključno z rezidencami njihovih vodij in nepremičnin, ki se uporabljajo za izvajanje protokolarnih nalog ministrstva.



**15. člen**  
(posebne pristojnosti pri centraliziranem ravnanju)

Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, v okviru centraliziranega ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka prejšnjega člena opravlja naslednje naloge:

- pridobiva nepremičnine in izvaja druge postopke v zvezi s pridobitvijo nepremičnin z namenom zagotavljanja poslovnih prostorov in drugih nepremičnin, potrebnih za delovanje centraliziranih uporabnikov,
- razpolaga z nepremičnim premoženjem, ki je bilo predmet centraliziranega ravnanja,
- sklepa pravne posle, s katerimi najema nepremičnine, najema nepremičnine s postopnim odkupom in pridobiva nepremičnine v brezplačno uporabo za potrebe opravljanja nalog centraliziranih uporabnikov,
- sklepa sporazume o uporabi in seznanja centralizirane uporabnike z izvajanjem nalog upravljavca in z načrti glede ravnanja z nepremičninami v njihovi uporabi,
- pripravlja selitvene načrte in opravlja aktivnosti za racionalizacijo poslovnih prostorov za potrebe opravljanja nalog centraliziranih uporabnikov in
- spremlja prostorske potrebe centraliziranih uporabnikov.

**16. člen**  
(več uporabnikov iste nepremičnine v lasti države)

(1) Če isto nepremičnino uporablja več uporabnikov, je upravljavec te nepremičnine tisti uporabnik, ki zaseda njen največji del, če se uporabniki s pisnim sporazumom ne dogovorijo drugače.

(2) Upravljavec lahko nepremičnino iz prejšnjega odstavka odsvoji ali obremeni le s pisnim soglasjem drugih uporabnikov.

**17. člen**  
(odločanje o sporu glede upravljavca iste nepremičnine)

Če dva uporabnika ali več uporabnikov meni, da so upravljavci iste nepremičnine, določi upravljavca nepremičnine vlada.

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

(1) Upravljavec stvarnega premoženja iz 14. in 16. člena tega zakona sklene z uporabnikom sporazum o uporabi stvarnega premoženja, s katerim uredita medsebojne pravice in obveznosti.

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

(3) Če se o vsebini sporazuma iz prvega odstavka tega člena upravljavci, iz drugega, tretjega, četrtega in petega odstavka 14. in 16. člena tega zakona, in uporabniki ne morejo dogovoriti, vsebino sporazuma na predlog enega izmed njih nadomesti vlada s sklepom.

### 3. Upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti

#### 19. člen (upravljavci stvarnega premoženja)

Upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti so samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki jih za upravljavca določa ustanovitveni akt ali akt organa, odgovornega za izvrševanje proračuna.

## IV. poglavje

### NAČRTOVANJE RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

#### 1. Načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem države

#### 20. člen (načrtovanje ravnanja z nepremičnim premoženjem države)

(1) **Nepremično premoženje se lahko pridobi, če je projekt za pridobitev tega premoženja vključen v veljavni načrt razvojnih programov.**

(2) **Razpolaganje z nepremičnim premoženjem, s katerim upravljajo organi državne uprave, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, se izvede na podlagi sklepa vlade, v katerem je določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja z nepremičninami, ki jih navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu.**

(3) **Razpolaganje z nepremičnim premoženjem v upravljanju drugih državnih organov se izvede na podlagi načrta, ki ga do 31. decembra za prihodnje leto sprejme in kvartalno do 31. marca, 30. junija in 30. septembra za tekoče leto dopolnjuje predstojnik državnega organa. Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.**

(4) **Sklep iz drugega odstavka tega člena sprejme vlada do 31. decembra za prihodnje leto, na predlog ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.**

(5) **Vlada lahko v tekočem letu na podlagi poročila o porabi skupne vrednosti pravnih poslov znesek vrednosti iz drugega odstavka tega člena poveča.**

#### 21. člen (načrtovanje ravnanja s premičnim premoženjem države)

(1) **Premično premoženje se lahko pridobi, če je projekt za pridobitev tega premoženja vključen v veljavni načrt razvojnih programov.**

(2) **Razpolaganje s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov, s katerim upravljajo organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, se izvede**

na podlagi sklepa vlade, v katerem je določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja s premičninami, ki jih navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu.

(3) Razpolaganje s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov v upravljanju drugih državnih organov, se izvede na podlagi načrta, ki ga do 31. decembra za prihodnje leto sprejme in kvartalno do 31. marca, 30. junija in 30. septembra za tekoče leto dopolnjuje predstojnik državnega organa. Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem se lahko izvede, če je premično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem.

(4) Sklep iz drugega odstavka tega člena sprejme vlada do 31. decembra za prihodnje leto, na predlog ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

(5) Vlada lahko v tekočem koledarskem letu na podlagi poročila o porabi skupne vrednosti pravnih poslov znesek vrednosti iz drugega odstavka tega člena poveča.

## 22. člen

(obveščanje in spremljanje porabe skupne vrednosti)

(1) Upravljavec najpozneje 15 dni pred začetkom postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem iz drugega odstavka 20. in drugega odstavka 21. člena tega zakona poda napoved o sklenitvi pravnega posla ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

(2) Za začetek postopka razpolaganja se šteje objava javne dražbe, objava javnega zbiranja ponudb ali objava namere za sklenitev neposredne pogodbe. Če objava namere ni obvezna ali ni mogoča, je upravljavec dolžan podati napoved o sklenitvi pravnega posla najkasneje 15 dni po prejemu predloga za sklenitev pravnega posla ali po posredovanju ponudbe nasprotni pogodbeni stranki.

(3) V postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil začet na podlagi podane napovedi o sklenitvi pravnega posla v okviru skupne vrednosti pravnih poslov za tekoče leto, se pogodba o pravnem poslu sklene najkasneje do 31. marca prihodnjega leta.

(4) Načrtovano porabo skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem evidentira ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, tako da na podlagi napovedi upravljavca redno objavlja seznam nepremičnin ali premičnin in načrtovano porabo skupnih vrednosti na svoji spletni strani.

(5) Upravljavec v treh mesecih po sklenitvi pravnega posla o realizaciji obvesti ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem.

(6) Vsebinsko in postopek napovedi in obvestila o realizaciji pravnega posla in s tem povezanimi razmerji med upravljavci določi vlada.

## 23. člen

(poročanje o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov)

(1) S poročilom o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov vlada

seznanj državni zbor v tekočem letu za preteklo leto, skupaj z zaključnim računom proračuna.

(2) S poročilom o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem v upravljanju drugih državnih organov vlada na predlog drugih državnih organov seznanj državni zbor v tekočem letu za preteklo leto, skupaj z zaključnim računom proračuna.

## 2. Načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti

### 24. člen

(načrtovanje ravnanja z nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)

(1) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

(2) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma prihodnje proračunsko leto. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba, sestavni del letnega načrta samoupravne lokalne skupnosti in se sprejema na način iz prejšnjega odstavka.

(4) Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ter način objave določi vlada.

### 25. člen

(načrtovanje ravnanja s premičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)

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

(2) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma prihodnje proračunsko leto. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

(3) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba, je sestavni del letnega načrta samoupravne lokalne skupnosti in se sprejema na način iz prejšnjega odstavka.

(4) Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja s premičnim premoženjem določi vlada.

## 26. člen

(obveznost vključitve stvarnega premoženja v načrte ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)

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

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

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

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

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

## 27. člen

(dopolnitev načrta ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti in izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti)

(1) Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko zaradi spremenjenih prostorskih potreb in spremenjenih drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem iz drugega odstavka 24. člena ali drugega odstavka 25. člena tega zakona, in zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, dopolni letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.

(2) Upravljavci lahko v primeru spremenjenih prostorskih potreb in drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka 24. člena ali drugega odstavka 25. člena tega zakona, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem. Skupna vrednost poslov lahko znaša največ 20 odstotkov skupne vrednosti načrtov iz prvega odstavka 24. člena in prvega odstavka 25. člena tega zakona. Skupno vrednost pravnih poslov lahko vsako leto določi svet samoupravne lokalne skupnosti v 30 dneh po sprejetju proračuna.

## 28. člen

(poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem)

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem predloži organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu

samoupravne lokalne skupnosti v tekočem letu za preteklo leto, vendar najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna.

## V. poglavje

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

#### 1. Splošne določbe

##### **29. člen** **(odločanje o pravnem poslu)**

(1) O brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države odloča vlada, o drugih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države pa v imenu in za račun države odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali predstojnik upravljavca bodočega premoženja ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, ki sta zaposlena v organu in ju predstojnik za to pooblasti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel.

(2) Javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad, ki so upravljavci nepremičnega premoženja države, so pred sklenitvijo pravnega posla iz prejšnjega odstavka, katerega pogodbeni vrednost presega 10.000 eurov, dolžni pridobiti predhodno pisno soglasje, ki ga v imenu ustanovitelja dajejo ministrstva ali vladne službe, na katerih delovnem področju delujejo navedeni upravljavci. Pravni posli, ki so sklenjeni brez predhodnega pisnega soglasja pristojnega organa, so nični. Pristojni organ o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči v 30 dneh po prejemu osnutka pravnega posla.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki ga upravljajo drugi državni organi, odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali predstojnik upravljavca bodočega premoženja ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, ki sta zaposlena v organu in ju predstojnik za to pooblasti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel.

(4) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, zaposlen v občinski upravi, ki ju za to pooblasti organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeni vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

**(6) Pravni posli, ki jih sklene svet ali predsednik ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba, brez predhodnega pisnega soglasja organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Ne glede na to lahko predpis samoupravne lokalne skupnosti, ki ureja izvršitev proračuna samoupravne lokalne skupnosti, določi, kateri pravni posli, ki jih sklene ožji del samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba, in v kakšni višini so veljavni brez predhodnega soglasja organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.**

30. člen  
(izbira metode)

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost predvidenega ravnanja, in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem.

31. člen  
(pravni pregled)

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

(2) Pravni pregled stvarnega premoženja obsega pregled urejenosti lastništva, posesti, stvarnopравnih in obligacijskih pravic na stvarnem premoženju in obveznosti države in samoupravnih lokalnih skupnosti do tretjih ali tretjih do države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(3) Pravni pregled iz prejšnjega odstavka obsega zlasti pregled:

- zemljiškoknjižnega stanja ali registrskega stanja,
- stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb in
- urejenosti evidenc stvarnega premoženja.

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

32. člen  
(predmet in obseg stvarnega premoženja)

(1) V pravnih poslih ravnanja z nepremičnim premoženjem se nepremičnine opredelijo z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu ali solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, s podatki o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami in njihovom trajanju, z morebitno inventarno številko in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem.

(2) Premično premoženje se v pravnih poslih opredeli na način, ki omogoča jasno identifikacijo stvari, z natančnim opisom premičnine, podatkom o lastništvu, morebitno inventarno številko, tehničnimi podatki in morebitnimi drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja s premičnim premoženjem.

33. člen  
(skrb za izvedbo posla)

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

(2) Skrbnik posameznega pravnega posla poskrbi za izpeljavo pravnega posla in ob kršitvah poskrbi za izvedbo vseh pogodbenih določb in uveljavitev zakonskih pravic proti nasprotni pogodbeni stranki.

#### 34. člen

(pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic)

Pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic na stvarnem premoženju ni dopustno. Pogodbeno določilo o ustanovitvi predkupne pravice na stvarnem premoženju je nično.

### 2. Ocenjevanje vrednosti premoženja, nadomestila in najemnine

#### 35. člen

(splošno o ocenjevanju)

(1) S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanavljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo, če zakon ne določa drugače.

(2) Naročnik cenitve je upravljavec stvarnega premoženja.

(3) Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne in obligacijske pravice oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

(4) Premično premoženje oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme ali drug pooblaščen ocenjevalec vrednosti za ustrezno strokovno področje, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

(5) Ob naročilu cenitve se cenilec seznanja z namenom cenitve in drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost.

(6) Cenitve po tem zakonu se izkazujejo v eurih.

(7) Ne glede na prvi odstavek tega člena se stvarno premoženje lahko proda ali zamenja pod ocenjeno vrednostjo, če:

- je pridobitelj pravna oseba javnega prava, ki ne opravlja gospodarske dejavnosti, in pogodbeno vrednost ni več kot 20 odstotkov nižja od ocenjene vrednosti ali
- gre za prodajo ali menjavo za potrebe prenove posameznih delov stavb, ki so v razvojnih dokumentih države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predvideni za prenovo in so v mešani lasti pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik ali so na območju, razglašenem za kulturni spomenik.

#### 36. člen

(ocenitev vrednosti stvarnega premoženja)

(1) Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 eurov, se opravi cenitev premoženja.



(2) Pred razpolaganjem s premožnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 10.000 eurov, se opravi cenitev premoženja.

37. člen  
(ocenitev vrednosti stvarnih pravic in nadomestil)

(1) Če se na nepremičnem premoženju ustanavlja stavbna pravica in višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 5.000 eurov, se opravi cenitev. Iz ceniťve morata biti jasno razvidni vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice in vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice.

(2) Če se na nepremičnem premoženju ustanavlja druga stvarna pravica, višina nadomestila pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila.

38. člen  
(ocenitev vrednosti najema)

Če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se pred sklenitvijo pravnega posla opravi cenitev višine najemnine.

39. člen  
(standardi ocenjevanja)

Ocenjena vrednost stvarnega premoženja in ocenjena vrednost nadomestila oziroma odmene za ustanovitev stvarne ali obligacijske pravice na stvarnem premoženju se ugotovita po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

40. člen  
(veljavnost ceniťve)

Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev.

41. člen  
(revizija ceniťve)

Upravljavec se lahko odloči za revizijo ceniťve.

### 3. Državne pomoči

42. člen  
(državne pomoči)

- (1) Pravni posli, pri katerih je mogoča dodelitev državne pomoči, so:
- brezplačna odsvojitev stvarnega premoženja (56. in 79. člen),
  - brezplačna uporaba nepremičnega premoženja (68. člen),
  - prodaja ali menjava pod ocenjeno vrednostjo na podlagi sedmega odstavka 35. člena,
  - oddaja v najem pod ocenjeno vrednostjo (62. člen) in
  - brezplačno obremenjevanje s stvarnimi pravicami (70. člen).

(2) Upravljavec stvarnega premoženja pred sklenitvijo pravnega posla iz prejšnjega odstavka s pravno osebo, ki opravlja gospodarsko dejavnost, ne glede na njen pravni status in način financiranja, ali s fizično osebo, ki ima registrirano gospodarsko dejavnost, v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči posreduje vse predpisane podatke, vključno z besedilom pravnega posla, ki je podlaga za dodelitev državne pomoči, ministrstvu, pristojnemu za finance, in pridobi njegovo pozitivno mnenje.

(3) Upravljavec po sklenitvi pravnega posla poroča o dodeljeni pomoči v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči ministrstvu, pristojnemu za finance.

(4) Upravljavec stvarnega premoženja hrani evidence o dodeljeni pomoči deset let od datuma dodelitve pomoči.

#### 4. Postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem

##### a) Pridobivanje nepremičnega premoženja

###### 43. člen

(namen, obseg in kakovost pridobivanja nepremičnega premoženja države)

(1) Država pridobiva nepremično premoženje v takem obsegu in kakovosti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog upravljavca.

(2) Nepremično premoženje se ne pridobiva na zalogo.

(3) Za delovanje organov državne uprave se, pod pogojem, da je to v skladu s stroškovno učinkovitostjo, ekonomsko izvedljivostjo, širšo trajnostjo, tehnično ustreznostjo in zadostno konkurenco, lahko z nakupom pridobivajo le stavbe, ki izpolnjujejo vsaj minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti, kot jih določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v javnem sektorju.

(4) Obveznost iz prejšnjega odstavka ne velja za pridobivanje stavb, če je namen nakupa stavbe izvedba rekonstrukcije stavbe ali odstranitev stavbe ali ohranitev stavbe, ki je varovana po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

(5) Pridobivanje nepremičnin, katerih lastnik postane država, se izvede v skladu z merili in kriteriji za umeščanje in opremljanje poslovnih prostorov in zagotavljanje drugih nepremičnin za potrebe državnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, če zakon ne določa drugače.

(6) Merila in kriterije iz prejšnjega odstavka za organe državne uprave sprejme vlada z aktom poslovanja.

###### 44. člen

(namen, obseg in kakovost pridobivanja nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti)

(1) Nepremično premoženje, katerega lastnik postane samoupravna lokalna skupnost, se lahko pridobiva v takem obsegu in taki kakovosti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti.

(2) Nepremično premoženje se ne pridobiva na zalogo.

45. člen  
(določitev upravljavca)

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.

46. člen  
(brezplačno pridobivanje)

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

b) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem

47. člen  
(splošno)

(1) Za izvedbo pravnega in zakonitega postopka razpolaganja z nepremičnim premoženjem je odgovoren upravljavec.

(2) Vse stroške, ki nastanejo državi ali samoupravnim lokalnim skupnostim v zvezi s postopkom razpolaganja z nepremičnim premoženjem, nosi upravljavec nepremičnega premoženja, lahko pa jih prenese na nasprotno pogodbeno stranko.

48. člen  
(kupnina)

(1) Rok za plačilo kupnine ne sme biti daljši kot 30 dni od sklenitve pogodbe ali izdaje računa ali od odobritve pravnega posla s strani pristojnega organa.

(2) Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.

49. člen  
(vrste metod razpolaganja)

- (1) Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:
- javna dražba,
  - javno zbiranje ponudb in
  - neposredna pogodba.

(2) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.

(3) Postopek prodaje po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb vodi komisija, ki jo sestavljajo najmanj trije člani in jo imenuje predstojnik upravljavca.

(4) Predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ,

odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za to pooblasti, lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem ali ponudnikom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

## 1) Metode razpolaganja

### 50. člen (javna dražba)

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

(2) Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani upravljavca, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

(3) Med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.

(4) Javna dražba se lahko izvede elektronsko.

(5) Vsebino, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javne dražbe in elektronske javne dražbe določi vlada.

(6) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

(7) Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

(8) Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

(9) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

(10) Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu upravljavec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

**51. 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. Vabilo k dajanju ponudb lahko vsebuje izhodiščno ceno.

(2) Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani upravljavca, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

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

(4) Javno zbiranje ponudb se lahko opravi elektronsko.

(5) Vsebino, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb določi vlada.

(6) Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

(7) Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

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

(9) Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku tega člena.

(10) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

(11) Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

**52. člen**  
**(neposredna pogodba)**

(1) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani upravljavca, če se pravni posel razpolaganja z nepremičnim premoženjem sklepa po

metodi neposredne pogodbe. Če je to v skladu z načelom gospodarnosti, se namera lahko objavi tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani.

(2) Namera o sklenitvi pogodbe se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

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

- pomoči države v skladu s predpisi o obrambi ali zaradi pomoči države ali samoupravne lokalne skupnosti ob naravni ali drugi nesreči,
- zagotavljanja potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi ali
- varovanja tajnih podatkov pri izvajanju obveščevalnih in varnostnih nalog.

(4) Pred sklenitvijo neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o ceni in o drugih pogojih pravnega posla.

(5) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe in pogajanja niso potrebna pri sklenitvi pravnih poslov brezplačne odsvojitve, ustanovitve stvarne služnosti in brezplačne ustanovitve stavbne pravice na podlagi javnega interesa, ki se sklepajo po metodi neposredne pogodbe.

## 2) Vrste razpolagalnih poslov

### 53. člen

(postopek prodaje nepremičnega premoženja)

(1) Prodaja nepremičnega premoženja se izvede po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb in je uspešna, če je pri javni dražbi dosežena najmanj izklicna vrednost, pri javnem zbiranju ponudb pa najmanj izhodiščna vrednost nepremičnine.

(2) Če je postopek prodaje po prejšnjem odstavku neuspešen, se lahko v obdobju do izteka veljavnosti ceno izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna vrednost ali izhodiščna vrednost zniža za največ 30 odstotkov od vrednosti iz prejšnjega odstavka.

(3) V postopku prodaje nepremičnega premoženja po metodi javnega zbiranja ponudb iz prejšnjega odstavka se pred postopkom sklenitve pravnega posla lahko z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o ceni.

(4) Če prodaja nepremičnega premoženja po znižani izklicni ali izhodiščni vrednosti iz drugega odstavka tega člena ni uspešna, se postopek prodaje kot neuspešen zaključí.

### 54. člen

(prodaja nepremičnega premoženja z metodo neposredne pogodbe)

Nepremično premoženje se lahko proda po metodi neposredne pogodbe, če:

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

55. člen  
(menjalna pogodba)

(1) Menjava nepremičnin se po metodi neposredne pogodbe lahko sklene pod pogojem, da se vrednost premoženja države ali premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 odstotkov, vendar največ 80.000 eurov. Kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

(2) Izjemoma lahko razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami preseže 20 odstotkov oziroma 80.000 eurov pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti.

56. člen  
(brezplačna odsvojitve)

(1) Nepremično premoženje se lahko brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj oseba javnega prava in je izražen javni interes, in sicer:

- za graditev javnih objektov ali
- za uporabo že zgrajenih javnih objektov.

(2) Javni interes se šteje za podan, če se nepremično premoženje iz prejšnjega odstavka nameni za vzgojo in izobraževanje, šport, zdravstvo, šolstvo, socialno varstvo, znanost, kulturo, javno upravo, prometno, energetska, komunalno in vodno infrastrukturo ali za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave.

(3) Nepremično premoženje iz prvega odstavka tega člena mora biti skupaj z namenom nedvoumno določeno s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah.

(4) Bistveni sestavini pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja sta opredelitev javnega interesa iz drugega odstavka tega člena in določilo o prepovedi odsvojitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine za najmanj pet let v korist odsvojitelja. Določilo o prepovedi odsvojitve in obremenitve mora vsebovati tudi ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo. Prepoved obremenitve ne velja za ustanovitev stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

(5) Pogodbena dogovorjena prepoved odsvojitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine iz prejšnjega odstavka se zaznamuje v zemljiški knjigi na podlagi overjenega zemljiškoknjižnega dovolila iz pogodbe o brezplačni odsvojitvi. Vpis zaznambe v zemljiško knjigo predlaga odsvojitelj, stroške vpisa pa nosi pridobitelj.

(6) 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 odsvojitve in obremenitve. Nadzor nad poročanjem in uresničevanjem pogodbenih določil izvaja dotodanji upravljavec nepremičnine na strani odsvojitelja.

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

## c) Upravljanje nepremičnega premoženja

## 57. člen

(smiselna uporaba določb o metodah razpolaganja)

Če se pri pravnih poslih upravljanja z nepremičnim premoženjem uporabljajo metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe, se zanje uporabijo določbe 49. do 52. člena tega zakona.

## 58. člen

(upravljanje in nosilec upravljanja)

(1) Upravljanje nepremičnega premoženja obsega zlasti:

- skrb za pravno in funkcionalno urejenost,
- investicijska vzdrževalna dela,
- nastopanje v vlogi investitorja v imenu in za račun zemljiškoknjižnega lastnika pri pridobivanju dovoljenj po predpisih, ki urejajo graditev objektov, in pri pripravi, organiziranju in vodenju investicij v vseh fazah investicijskega procesa in podobno,
- oblikovanje predlogov novih prostorskih rešitev za nepremičnine v upravljanju in sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov,
- oddajo v najem,
- oddajo v občasno uporabo,
- oddajo v brezplačno uporabo in
- obremenjevanje s stvarnimi pravicami.

(2) Postopke upravljanja nepremičnega premoženja izvaja upravljavec.

(3) Upravljavec nepremičnega premoženja, ki sam ni neposredni uporabnik tega premoženja, lahko uporabniku, če se ta s tem strinja, podeli pooblastilo, ki se nanaša na:

- skrb za funkcionalno urejenost,
- izvajanje investicije, za katero uporabnik kot upravičenec pridobi sredstva iz drugih virov, ali
- udeležbo in glasovanje z usmeritvami na zborih etažnih lastnikov.

(4) V primerih iz prejšnjega odstavka je za izvedbo upravljavskih nalog odgovoren predstojnik upravljavca.

## 59. člen

(skrb za pravno in funkcionalno urejenost)

(1) Skrb za pravno urejenost nepremičnega premoženja obsega zlasti:

- urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine,
- urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster,
- urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja,
- urejen vpis nepremičnine v evidenco, ki ureja materialno in finančno poslovanje,
- urejena medsebojna razmerja med etažnimi lastniki,
- urejena razmerja z dobavitelji, ki zagotavljajo normalno rabo nepremičnine in
- zavarovanje nepremičnine.

(2) Upravljavec nepremičnine lahko, če lastništvo ni jasno ali v zvezi z lastništvom nepremičnine tečejo sodni ali upravni spori, s posebnim dogovorom z nasprotno stranko uredi posamezna upravljavska razmerja. Pri tem upravljavec upošteva načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem in načelo preglednosti.



(3) Skrb za funkcionalno urejenost nepremičnega premoženja obsega manjša vzdrževalna dela.

60. člen  
(investicijska vzdrževalna dela)

(1) Upravitelji izvajajo investicijska vzdrževalna dela na nepremičnem premoženju.

(2) Sredstva, potrebna za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, se zagotovijo v finančnem načrtu upravitelja v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

61. člen  
(obseg zavarovanja)

(1) Nepremično premoženje se lahko zavaruje. O zavarovanju nepremičnega premoženja odloča predstojnik upravitelja ob upoštevanju analize stroškov in koristi zavarovanja, pri tem pa mora upoštevati načeli učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s proračunskimi sredstvi.

(2) Nepremično premoženje se zavaruje na način, ki je najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.

62. člen  
(oddaja v najem)

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

(2) Nepremično premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravitelj ali uporabnik, se lahko odda v najem.

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

(4) Najemnina se lahko plačuje mesečno ali letno. Plačilo najemnine za več let v enkratnem znesku ni dopustno. Pogodbeno določilo o plačilu najemnine v enkratnem znesku za obdobje, daljše od enega leta, je nično.

63. člen  
(čas trajanja oddaje v najem)

(1) Nepremično premoženje lahko upravitelji oddajo v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.

(2) Najemno razmerje se za poslovne stavbe in poslovne prostore v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, s pisno odpovedjo.

(3) Odpoved se najemniku posreduje po pošti s priporočeno pošiljko ali po pravni oziroma fizični osebi, ki vročanje opravlja kot registrirano dejavnost, tako da je razviden

datum vročitve pisne odpovedi. Odpovedni rok začne teči z dnem vročitve pisne odpovedi.

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

#### 64. člen (postopek oddaje v najem)

(1) Nepremično premoženje se, upoštevajoč predviden letni prihodek od oddaje nepremičnin, v najem odda v najem po eni od metod iz prvega odstavka 49. člena tega zakona in po postopku iz 53. člena tega zakona, pri čemer vrednosti predstavljajo višino najemnine.

(2) V primeru iz tretjega odstavka 62. člena tega zakona se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti odda v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb. Objava javnega zbiranja ponudb vsebuje merila, ki so poleg ponujene najemnine odločilna za izbor najugodnejšega ponudnika. Objava poleg meril vsebuje navedbo, da bo sestavni del pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja v najem tudi določilo o sankcijah za morebitno kršitev pogodbeno dogovorjenih obveznosti najemnika, s katerimi bo zagotovljeno uresničevanje razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti in gospodarnost oddaje v najem.

#### 65. člen (izjeme pri oddaji v najem)

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če:

1. je država ali samoupravna lokalna skupnost manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine,
2. je predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem nižji od 5.000 eurov,
3. oddaja stvarnega premoženja v najem po eni od metod iz prve in druge alineje prvega odstavka 49. člena tega zakona in po postopku iz 53. člena tega zakona ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna, pri čemer pogodbeno vrednost ne sme biti več kot 30 odstotkov nižja od izklicne vrednosti ali izhodiščne vrednosti,
4. se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog,
5. se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status,
6. se nepremično premoženje odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje), vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno,
7. se odda nepremično premoženje, ki ga je socialno podjetje do takrat uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 68. člena tega zakona,
8. se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, varnost, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije ali razvojnih obrambnih projektov,
9. se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe ali
10. se nepremično premoženje odda v najem mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

**(2) V primerih iz osme in devete točke prejšnjega odstavka objava namere o oddaji nepremičnega premoženja v najem na spletni strani upravljavca ni obvezna.**

66. člen  
(oddaja v podnajem)

(1) Nepremično premoženje se lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda v podnajem, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

(2) Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje nepremičnega premoženja v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji nepremičnega premoženja v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja najemodajalca je ničen.

(3) Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

67. člen  
(postopek oddaje v občasno uporabo)

(1) Če to ni v nasprotju z namembnostjo nepremičnine in se z uporabo ne krni ugled lastnika in upravljavca nepremičnega premoženja, se nepremično premoženje lahko oddaja v uporabo po posameznih urah ali dnevih, pri čemer oddaja po urah ne sme preseči povezanih 23 ur, oddaja po dnevih pa ne povezanih 31 dni.

(2) Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja države se v primerih iz prejšnjega odstavka določi s cenikom, ki ga sprejme predstojnik upravljavca. Če je upravljavec oseba javnega prava, k aktu poda predhodno soglasje ministrstvo, pristojno za področje, na katerem deluje oseba javnega prava. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravljavca.

(3) Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti se v primerih iz prvega odstavka tega člena določi s cenikom, ki ga sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani upravljavca.

(4) Uporabnina, ki se določi s cenikom, predstavlja tržno odmeno, ki se določi izkustveno ali s cenitvijo tako, da se z uporabnino pokrijejo obratovalni stroški in stroški manjših vzdrževalnih del. Uporabnina se plača na podlagi izstavljenega računa.

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

(6) Za prihodke od oddaje v občasno uporabo se smiselno uporabljajo določbe, ki jih za najemnine določa zakon, ki ureja javne finance.

68. člen  
(brezplačna uporaba)

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

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog,

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

(2) Pravno poslovni uporabniki iz prejšnjega odstavka so dolžni državi ali samoupravni lokalni skupnosti za uporabo nepremičnega premoženja na podlagi prejšnjega odstavka izročiti neupravičeno prejeta korist v višini določene najemnine za uporabo:

- od dneva prenehanja statusa ali okoliščine, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
- od dneva začetka uporabe nepremičnega premoženja, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi, če se nepridobitna pravna oseba iz tretje alineje prejšnjega odstavka, v šestih mesecih po sklenitvi pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje ali
- od dneva pravnomočnosti odločbe o prepovedi poslovanja kot socialno podjetje.

(3) Določilo o obveznosti izročitve neupravičeno prejete koristi iz prejšnjega odstavka je obvezna sestavina pogodbe o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe tega zakona.

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

(5) Nepremično premoženje, ki je dano v brezplačno uporabo, je prepovedano oddati v najem ali v brezplačno uporabo. Tak pravni posel je ničen. Pravno poslovni uporabnik iz pogodbe o brezplačni uporabi je dolžan upravljavcu nepremičnega premoženja izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi takšne oddaje v najem.

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

## 69. člen

(čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)

(1) Nepremično premoženje se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka prejšnjega člena, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let.

(2) Če noben upravljavec ali uporabnik nepremičnega premoženja ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo.

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

- z nepridobitno pravno osebo za čas postopka registracije socialnega podjetja, vendar največ za obdobje šestih mesecev in
- s socialnim podjetjem, za obdobje, ki ni daljše od treh let.

(4) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se lahko stvarno premoženje odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ni daljše od 20 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, varnosti, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.

(5) Upravljavec nepremičnega premoženja lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:

- pravno poslovni uporabnik iz prvega odstavka tega člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
- upravljavec ali uporabnik nepremično premoženje potrebuje za opravljanje svojih nalog ali
- pravno poslovni uporabnik tudi po opominu upravljavca uporablja nepremično premoženje v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda.

#### 70. člen

(obremenjevanje s stvarnimi pravicami)

(1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami je odplačno.

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

(3) Ustanavljanje služnosti in stavbne pravice na nepremičnem premoženju je lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu.

(4) Javni interes se šteje za podan, če se pravice iz prejšnjega odstavka ustanovijo z namenom graditve ali vzdrževanja javnih objektov vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ali javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave.

(5) Nepremično premoženje iz tretjega odstavka tega člena mora biti skupaj z namenom nedvoumno določeno s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah.

(6) Brezplačne stavbne pravice imetnik ne sme odsvojiti ali obremeniti z zastavno pravico.

#### 71. člen

(služnost)

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

(2) V pogodbi o ustanovitvi služnosti je treba služnost določiti tako, da čim manj obremenjuje nepremičnino.

72. člen  
(stavbna pravica)

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

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

- razlogov za ustanovitev stavbne pravice in njenih prednosti glede na prodajo nepremičnine ter opredelitev javnega interesa,
- uporabnosti stavbe, ki je sestavina stavbne pravice, po prenehanju pogodbenega razmerja za lastnika zemljišča ali odločitve, da je imetnik stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja zemljišče dolžan vzpostaviti v prvotno stanje, in
- ekonomske upravičenosti, ki temelji na višini nadomestila, ki ga bo upravljavec prejel v času trajanja stavbne pravice, na dolžini obdobja, za katero se ustanavlja stavbna pravica, in na načrtu zagotovitve finančnih sredstev za plačilo nadomestila, ki ga bo država ali samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

73. člen  
(nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice)

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

(2) Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju iz tretjega odstavka 70. člena tega zakona država ali samoupravna lokalna skupnost imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju ne izplača nadomestila. Pogodbeno določilo o plačilu nadomestila ob prenehanju brezplačno ustanovljene stavbne pravice je nično.

74. člen  
(izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)

(1) Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljavec nepremičnine izroči nasprotni pogodbeni stranki po prejemu celotnega nadomestila. Nadomestilo je potrebno plačati v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa.

(2) V primeru periodičnega odplačevanja nadomestila za služnost, upravljavec nepremičnine zemljiškoknjižno dovolilo izroči po plačilu prvega obroka nadomestila, ki znaša najmanj 20 odstotkov celotnega nadomestila. Pri časovno neomejenih pravicah se 20 odstotkov celotnega nadomestila obračuna po znesku za 30 let.

75. člen  
(ustanavljanje služnosti in stavbne pravice v korist države ali samoupravnih lokalnih skupnosti)

(1) Služnost in stavbna pravica na stvarnem premoženju v lasti tretjih oseb se v korist države ali samoupravnih lokalnih skupnosti ustanovita le v takem obsegu in z vsebino, ki omogočata gospodarno in koristno uporabo stvarnega premoženja oziroma zagotavljata nujne pogoje za izvrševanje nalog države ali samoupravnih lokalnih skupnosti.

(2) Če se v korist države ali samoupravnih lokalnih skupnosti ustanavlja stavbna pravica na stvarnem premoženju v lasti tretjih oseb, se smiselno uporabljajo določbe drugega odstavka 72. člena tega zakona.

#### 76. člen

(ustanavljanje hipotek na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti)

(1) Samoupravne lokalne skupnosti lahko na nepremičninah v svoji lasti ustanovijo zastavno pravico za zavarovanje svojega dolga, ki nastane pod pogoji in na način, ki ga določajo predpisi, ki urejajo javne finance, zadolževanje in financiranje samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

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

### 5. Postopki ravnanja s premičnim premoženjem

#### 77. člen

(splošno)

Za postopke ravnanja s premičnim premoženjem se smiselno uporabljajo 43. do 69. člen tega zakona, če zakon ne določa drugače.

#### 78. člen

(neposredna pogodba)

Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem se lahko izvede po metodi neposredne pogodbe, če:

- je knjigovodska vrednost nič ali je premičnina izločena iz uporabe in bi bili ocenjeni stroški razpolaganja na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb višji od predvidene kupnine,
- je posamezna vrednost premičnine nižja od 4.000 eurov,
- gre za razpolaganje s premičnino v skladu s pravicami in obveznostmi države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki izhajajo iz sklenjene zavarovalne pogodbe, ob nastanku zavarovanega škodnega dogodka, ali
- gre za rabljeno vojaško opremo in oborožitev, ki se ne uporabljata več za obrambne potrebe, in s pravnim poslom predhodno soglaša vlada.

#### 79. člen

(brezplačna odsvojitve)

(1) Premično premoženje se lahko brezplačno odsvoji po metodi neposredne pogodbe v last osebe javnega prava, če je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe.

(2) Premično premoženje se lahko po metodi neposredne pogodbe brezplačno odsvoji v last druge pravne ali fizične osebe, če:

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

#### 80. člen

(oddaja v najem in odpovedni rok)

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

(2) Odpovedni rok pri oddaji premičnega premoženja v najem ne sme biti daljši od treh mesecev.

#### 81. člen

(ureditev v podzakonskem aktu)

Vlada predpiše natančnejše pogoje in postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

## VI. poglavje

### NAJEMANJE STVARNEGA PREMOŽENJA

#### 82. člen

(najemanje stvarnega premoženja)

(1) Država in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je država, lahko najemajo nepremično premoženje v skladu s prvim, drugim in petim odstavkom 43. člena tega zakona.

(2) Za delovanje organov državne uprave se pod pogojem, da je to v skladu s stroškovno učinkovitostjo, ekonomsko izvedljivostjo, širšo trajnostjo, tehnično ustreznostjo in zadostno konkurenco, lahko najemajo le stavbe ali posamezni deli stavb, ki izpolnjujejo vsaj minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti, kot jih določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v javnem sektorju.

(3) Samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je samoupravna lokalna skupnost, lahko najemajo nepremično premoženje v skladu s 44. členom tega zakona.



## VII. poglavje

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

## 83. člen

(nasprotje postopkovnih pravil)

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

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

## VIII. poglavje

EVIDENCA PREMOŽENJA V LASTI ALI V UPORABI DRŽAVE IN  
SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

## 84. člen

(splošno)

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

## 85. člen

(evidence nepremičnega premoženja v lasti ali v uporabi države)

(1) Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, vzpostavi in vodi evidenco nepremičnin v lasti države, razen nepremičnin v upravljanju Slovenske obveščevalno varnostne agencije, kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč.

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

(3) Upravljalci nepremičnega premoženja v lasti države ali pristojna ministrstva so odgovorni za posodobljenost in pravilnost vnosa, spremembe in izbris podatkov o nepremičninah.

(4) Upravljalci nepremičnega premoženja so vpise po prejšnjem odstavku dolžni izvršiti v 30 dneh po sklenitvi pravnega posla ali drugega dogodka, ki je podlaga za vpis v evidenco.

(5) Javni vpogled sme omogočiti javnosti samo vpogled v podatek o upravljavcu nepremičnine v lasti države na podlagi vpisa identifikacijske oznake nepremičnine ali naslova nepremičnine.

## 86. člen

(vsebina evidenc nepremičnega premoženja v lasti ali v uporabi države)

(1) Evidenci iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena se zaradi izvajanja namena iz 84. člena tega zakona lahko povezujeta z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot in katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin.

(2) Povezovalni znak za vse evidence je identifikacijska oznaka nepremičnine. V evidenci iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena se vpiše identifikacijska oznaka nepremičnine, drugi podatki o nepremičnini iz tretjega, četrtega in petega odstavka tega člena pa se na podlagi povezanosti evidenc in matičnih zbirk podatkov iz prejšnjega odstavka avtomatično prevzamejo iz matičnih zbirk podatkov in se zagotovi avtomatično obveščanje o spremembi podatkov.

(3) Za parcelo se vodijo in iz evidenc iz prvega odstavka tega člena lahko prevzamejo naslednji podatki:

- a) iz zemljiškega katastra podatki o:
  - površini parcele,
  - dejanski rabi zemljišča in
  - meji parcele in zemljiškokatastrski prikaz;
- b) iz registra nepremičnin podatki o:
  - namenski rabi zemljišča in deležu površine namenske rabe in
  - vrednosti parcele;
- c) iz zemljiške knjige podatki o:
  - lastniku,
  - lastniškem deležu,
  - zaznambi javnega dobra,
  - služnostih (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO služnostnega upravičenca),
  - stavbni praviči (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO imetnika stavbne pravice) in
  - obremenitvi s hipoteko.

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

- a) iz registra nepremičnin podatki o stavbi:
  - leto izgradnje stavbe,
  - leto obnove strehe,
  - leto obnove fasade in
  - material nosilne konstrukcije;
- b) iz katastra stavb ali registra nepremičnin podatki o delu stavbe:
  - naslov dela stavbe,
  - dejanska raba dela stavbe,
  - površina dela stavbe in uporabna površina dela stavbe,
  - leto obnove oken,
  - vrednost,
  - grafični podatki o stavbi,
  - podatki o dvigalu in
  - lastniku dela stavbe;
- c) iz evidence trga nepremičnin, kjer se vodijo podatki o najemih, na podlagi identifikacijske oznake nepremičnine podatki o:
  - najemodajalču (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO),

- najemnejalcu (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO),
- vrsti najemnega pravnega posla,
- datumu sklenitve najemne pogodbe in morebitnega dodatka k najemni pogodbi oziroma prekinitvi pogodbe,
- datumu začetka najema,
- datumu prenehanja najema,
- najemnini vseh oddanih površin,
- obratovalnih stroških in
- oddanih površinah (naselje, ulica, hišna številka, občina, šifra katastrske občine, ime katastrske občine, zaporedna številka, vrsta oddane površine, številka stavbe, številka dela stavbe, velikost oddane površine, najemnina, podatek o opremljenosti oddane površine);

d) iz zemljiške knjige podatki o:

- lastniku,
- lastniškem deležu,
- zaznambi javnega dobra,
- služnostih (naziv oziroma osebno ime, sedež oziroma naslov, matična številka oziroma EMŠO služnostnega upravičenca) in
- obremenitvi s hipoteko.

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

- upravljavcu,
- identifikacijski oznaki objekta,
- vrsti rabe (šifrant CC SI za objekte) in
- grafičnih podatkih o objektu.

(6) Podatki iz četrte alineje iz točke c) tretjega odstavka in prve in druge alineje iz točke c) ter četrte alineje iz točke d) četrtega odstavka tega člena, ki se nanašajo na fizične osebe, se v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov, zbirajo in obdelujejo z namenom spremljanja gospodarnosti plačil, pogodbenih razmerij, ekonomske učinkovitosti in zaradi uveljavljanja zakonskih pravic proti nasprotni pogodbeni stranki.

(7) Evidenca nepremičnin v lasti države, ki se nahajajo na območju drugih držav, se vodi na podlagi vnosa podatkov upravljavca o nepremičnini.

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

## 87. člen

(evidenca nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti)

(1) Samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidence nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

(3) Povezovalni znak za vse evidence je identifikacijska oznaka nepremičnine.

(4) Evidence vsebujejo podatke o:

- parcelni številki in šifri katastrske občine,
- številki stavbe in številki dela stavbe ter šifri katastrske občine,
- lastniku,
- upravljavcu,
- lastniškem deležu,
- zaznambi javnega dobra,
- stvarnih pravicah,
- površini parcele,
- površini dela stavbe,
- naslovu stavbe ali dela stavbe in
- vrsti rabe dela stavbe.

#### 88. člen

(evidenca premičnega premoženja v lasti države in samoupravnih lokalnih skupnosti)

Evidence premičnega premoženja se vodijo v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premičnega premoženja.

### IX. poglavje

#### ENOTNI SPLETNI PORTAL

#### 89. člen

(enotni spletni portal stvarnega premoženja)

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

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

(3) V okviru enotnega spletnega portala se lahko izvajajo tudi postopki elektronske javne dražbe, elektronskega javnega zbiranja ponudb in vodita zbirka elektronskih javnih dražb in zbirka elektronskih javnih zbiranj ponudb.

(4) Aplikacije in zbirke se v okviru enotnega spletnega portala z namenom pridobivanja in zagotavljanja točnosti in pravilnosti podatkov lahko povezujejo z evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, z registrom prostorskih enot, s centralnim registrom prebivalstva, s poslovnim registrom in z registrom proračunskih uporabnikov.

(5) Povezave z evidenco nepremičnega premoženja v lasti države, z registrom prostorskih enot in z registrom proračunskih uporabnikov lahko omogočajo prevzem podatkov, ki se nanašajo na nepremičnine v lasti države in se prevzamejo se na

podlagi identifikacijske oznake nepremičnine, ali na proračunske uporabnike državnega proračuna, in sicer:

- šifer in imen katastrskih občin,
- lastniških deležev,
- parcelnih števil,
- števil stavb,
- števil delov stavb,
- površin,
- naslovov,
- drugih relevantnih podatkov o nepremičnini in
- seznamov in podatkov o aktualnih proračunskih uporabnikih.

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

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

## 90. člen

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

**(1) Zbirka elektronskih javnih dražb vsebuje naslednje osebne podatke:**

- priimek in ime oziroma naziv, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, davčno številko, EMŠO oziroma matično številko, telefonsko številko ali elektronski naslov in številko bančnega računa dražitelja,
- pooblastilo za zastopanje dražitelja, če ima ta pooblaščenca,
- uspešnost v postopku,
- značilnosti pravnega posla in
- dokazila o izpolnjevanju drugih pogojev za udeležbo v postopku elektronske javne dražbe.

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

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

**(3) Podatke za stike dražitelja, ponudnika ali njunega pooblaščenca (telefonska številka in elektronski naslov) se pridobiva na podlagi pisne privolitve posameznika.**

**(4) Podatki se v zbirki elektronskih javnih dražb in zbirki elektronskih javnih zbiranj ponudb za primere ravnanja s premičnim premoženjem hranijo pet let po sklenitvi pravnega posla ali prenehanju pravnega razmerja, za primere ravnanja z nepremičnim premoženjem pa deset let.**

## X. poglavje

## PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

91. člen  
(dokončanje postopkov)

(1) Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona, se dokončajo po predpisih, ki so veljali do njegove uveljavitve.

(2) Postopki načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti za leto 2019, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se dokončajo po predpisih, ki so veljali do njegove uveljavitve.

(3) Za začetek postopka ravnanja po tem členu se šteje objava javne dražbe, objava javnega zbiranja ponudb, objava namere za sklenitev neposredne pogodbe ali že sprejeti sklepi vlade o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja. Če objava namere ni obvezna ali ni mogoča, se za začetek postopka po tem členu šteje prejem predloga za sklenitev pravnega posla ali posredovanje ponudbe nasprotni pogodbeni stranki.

92. člen  
(prehodno obdobje za stavbe za delovanje organov državne uprave)

Stavbe za delovanje organov državne uprave, za pridobitev katerih je bil ob uveljavitvi tega zakona pravni posel že sklenjen, lastninska pravica pa še ni prešla na pridobitelja, ali za pridobitev ali najem katerih pogajanja ali postopek za sklenitev pravnega posla ob uveljavitvi tega zakona že teče, se pridobijo ali najamejo v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).

93. člen  
(prehodno obdobje za ureditev lastniških razmerij na javnih cestah)

Pravni posli brezplačne odsvojitve nepremičnin, na katerih so na dan uveljavitve tega zakona že zgrajene javne ceste, se z namenom ureditve lastniških razmerij lahko deset let po uveljavitvi tega zakona sklepajo tudi, če upravljavec ne razpolaga s prostorskimi akti, v katerih je namen za izgradnjo prometne infrastrukture nedvoumno določen in ki so pripravljene tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah.

94. člen  
(podzakonski predpisi)

(1) Vlada v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona izda uredbo, s katero uredi vprašanja iz 22., 24., 25., 50., 51. in 81. člena tega zakona.

(2) Merila in kriteriji iz petega odstavka 43. člena tega zakona se sprejmejo v šestih mesecih po njegovi uveljavitvi.

(3) Akti iz sedmega odstavka 2. člena in drugega ter tretjega odstavka 67. člena tega zakona se sprejmejo v šestih mesecih po njegovi uveljavitvi.

## 95. člen

(prehodno obdobje za uskladitev podzakonskega predpisa, ki ureja način vpisa upravljavcev nepremičnin)

Uredba o načinu vpisa upravljavcev nepremičnin v zemljiški kataster in kataster stavb (Uradni list RS, št. 121/06 in 104/13), se uskladi z drugim odstavkom 12. člena tega zakona v dveh mesecih po njegovi uveljavitvi.

## 96. člen

(prehodno obdobje)

Določbe IV. poglavja tega zakona se začnejo uporabljati pri pripravi državnega proračuna in proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti za leto 2020.

## 97. člen

(prehodno obdobje za uskladitev predpisov samoupravnih lokalnih skupnosti)

Samoupravne lokalne skupnosti vsebino svojih predpisov in aktov uskladijo z določbami tega zakona v šestih mesecih po njegovi uveljavitvi.

## 98. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15),
- drugi stavek šestega odstavka 19.c člena in tretji odstavek 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 -ZUJF, 14/15 - ZUUJFO in 76/15 – odl. US) in
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16), ki se uporablja do uveljavitve uredbe, izdane na podlagi tega zakona, v kolikor ni z njim v nasprotju.

## 99. člen

(začetek veljavnosti)

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