



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR

Odbor za pravosodje, javno upravo in lokalno samoupravo

Šubičeva ulica 4, 1000 Ljubljana

t: 01 478 96 22, f: 01 478 98 87, e: gp@dz-rs.si, www.dz-rs.si



Številka: 001-03/12-10/

Datum: 14. 9. 2012

Na podlagi 42., 126., 133. in 144. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor za pravosodje, javno upravo in lokalno samoupravo kot matično delovno telo pripravil

POROČILO

k Predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-A), nujni postopek, EPA 505-VI.

Odbor za pravosodje, javno upravo in lokalno samoupravo (v nadaljevanju: Odbor) je na 4. seji 12. 9. 2012 kot matično delovno telo obravnaval Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: Predlog zakona), ki ga je Državnemu zboru v obravnavo po nujnem postopku predložila Vlada (v nadaljevanju: predlagatelj).

Kolegij predsednika Državnega zbora je na 23. seji 10. 7. 2012 sklenil, da se Predlog zakona obravnava po nujnem postopku. Skupina poslank in poslancev pa je 11. 7. 2012 na podlagi desetega odstavka 21. člena Poslovnika Državnega zbora zahtevala, da o navedeni odločitvi Kolegija odloči Državni zbor. Državni zbor je na 15. redni seji 13. 7. 2012 sprejel sklep, da se navedeni Predlog zakona obravnava po nujnem postopku.

Članice in člani Odbora so kot **gradivo** za sejo prejeli:

- Predlog zakona (objavljen na spletni strani Državnega zbora v Poročevalcu z dne 9. 7. 2012),
- mnenje Zakonodajno-pravne službe z dne 13. 7. 2012,
- mnenje Komisije Državnega sveta za državno ureditev z dne 20. 7. 2012,
- pripombe Skupnosti občin Slovenije z dne 10. 7. 2012,
- mnenje Občine Semič z dne 12. 7. 2012,
- mnenje Mestne občine Velenje z dne 24. 7. 2012.

Vloženi so bili **amandmaji** Poslanskih skupin SDS, DL, SLS, DeSUS in NSi k 1., 3., 7., 10., 11., 13., 14., 18. in 19. členu.

Predstavnik predlagatelja, državni sekretar na Ministrstvu za pravosodje in javno upravo Helmut Hartman (v nadaljevanju: državni sekretar), je v dopolnilni obrazložitvi členov izmed bistvenih rešitev, ki jih prinaša novela zakona izpostavil:

- razveljavitev Zakona o javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 86/10), s čimer se sledi usmeritvi Vlade, ki je februarja letos s sklepom odločila, da se ustavijo aktivnosti v zvezi s konstituiranjem javnega sklada;
- odprava načrtov najema nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, kar daje upravljavcem možnost hitrejšega prilagajanja razmeram na trgu,
- zagotovitev možnosti upravljavcem za sklepanje pravnih poslov ravnanja s premoženjem tudi izven veljavnih načrtov ravnanja s premoženjem, pri čemer pa se določa zgornja meja seštevka pravnih poslov ravnanja s premoženjem in nepremičnim premoženjem, ki jih lahko upravljavci stvarnega premoženja sklenejo brez veljavnih načrtov, na največ 20% skupne vrednosti veljavnih načrtov ravnanja,
- zagotovitev možnosti prodaje oziroma oddaje premoženja občin v najem pod ocenjeno vrednostjo za potrebe razvoja ali dejavnosti industrijsko obrtnih con, pri čemer se lahko poleg cene za izbor najugodnejšega investitorja upoštevajo tudi drugi socialni in ekonomski kriteriji,
- poenostavitev postopkov neodplačnih prenosov nepremičnega premoženja med državo in samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, v primeru že sklenjenih neodplačnih prenosov premoženja z države na samoupravne lokalne skupnosti pa zagotoviti, da se z dnem sprejetja novega zakona šteje, da je javni interes že izpolnjen.

Predstavnica Zakonodajno-pravne službe (ZPS), mag. Metoda Hrovat Pirnat, je poudarila, da je ZPS Predlog zakona preučila z vidika njegove skladnosti z Ustavo Republike Slovenije, pravnim sistemom in z zakonodajno-tehničnega vidika. Pojasnila je, da so bile v mnenju podane pripombe k desetim členom Predloga zakona, katere v pretežni meri odpravljajo vloženi amandmaji koalicijskih poslanskih skupin. Poudarila je, da v zvezi s pripombo k 9. členu ni vloženega amandmaja, je pa predlagatelj v postopku usklajevanja glede tega podal nekatera pojasnila, kljub temu pa možnosti določenih težav pri izvajanju zakona v zvezi s to določbo ni mogoče v celoti izključiti.

Predlog zakona je obravnavala tudi **Komisija Državnega sveta za državno ureditev**, ki Predlog zakona podpira.

* * *

V daljši **razpravi** so opozicijski poslanci izrazili nasprotovanje obravnavi Predloga zakona po nujnem postopku. Menili so, da razlogi za obravnavo Predloga zakona po nujnem postopku, ki jih navaja predlagatelj, niso ustrezno argumentirani in za tovrstni postopek ni konkretnih razlogov. Nekateri poslanci so poudarili, da v osnovi noveli zakona ne nasprotujejo, vendar pa bi bilo nekatere predlagane določbe nujno dopolniti, saj v predlagani obliki dopuščajo možnosti za zlorabe pri razpolaganju z javnim nepremičnim premoženjem.

Glede vrste postopka obravnave Predloga zakona je bilo s strani koalicijskih poslancev izraženo mnenje, da so imeli vsi, ki jih njegova vsebina zanima, dovolj časa, da ga preučijo in podajo svoje mnenje, saj je kljub nujnemu postopku sprejemanja Predlog zakona v proceduri že dva meseca. Enotno so napovedali podporo noveli zakona.

V zvezi z 10. členom Predloga zakona, ki spreminja 24. člen veljavnega zakona, so bili pomisleki izraženi k rešitvi, ki omogoča brezplačno odsvojitve nepremičnega premoženja države v korist samoupravne lokalne skupnosti ali obratno, brez

opredelitve javnega interesa. Veljavni zakon namreč za tovrstne prenose predvideva opredelitev javnega interesa ter prepoved odtujitve in obremenitve neodplačno prenesene nepremičnine za najmanj pet let, ki ga morata pogodbenici v obliki zaznambe vpisati v zemljiško knjigo. Izražena je bila zaskrbljenost, da bi lahko prihajalo do zlorab, ko bi po prenosu nepremičnine na lokalno skupnost, ta v kratkem času nepremičnino prodala fizični ali pravni osebi brez ustreznih kontrolnih mehanizmov.

Državni sekretar je pojasnil, da so po mnenju predlagatelja država in samoupravne lokalne skupnosti, kot osebe javnega prava, ustanovljene predvsem zaradi uresničevanja javnega interesa, zato posebna opredelitev javnega interesa v primeru brezplačnih odsvojitvev med njimi ni potrebna. Glede možnosti hitre nadaljnje prodaje nepremičnin po pridobitvi pa je dejal, da bi do takšnih primerov lahko prišlo, vendar je potrebno vedeti, da država ne namerava na lokalne skupnosti prenašati nepremičnin kar počez, ampak se bo odločila za prenos od primera do primera. Poudaril je, da je v lasti države veliko objektov, ki se jih ne uporablja in predstavljajo v prvi vrsti velik strošek, lokalne skupnosti pa imajo konkretne zamisli, kako jih uporabljati.

V zvezi s 14. členom, ki spreminja 29. člen veljavnega zakona je bil podan predlog za amandma odbora, da se med pogoje, pod katerimi se lahko stvarno premoženje odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, uvrsti tudi nevladne organizacije za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene in za katero svet samoupravne lokalne skupnosti sklene, da je to v interesu samoupravne lokalne skupnosti. Poudarjeno je bilo, da v lokalnih skupnostih obstaja veliko nevladnih organizacij, društev, ki uporabljajo in vzdržujejo športno, kulturno in podobno javno infrastrukturo, vendar jim je na podlagi veljavnega zakona lokalna skupnost ne more dati neposredno v najem, ker nimajo statusa nevladne organizacije v javnem interesu.

Državni sekretar je pojasnil, da nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, ta status podeljuje država, za pridobitev tega statusa pa morajo zadostiti določenim pogojem. Širitev te pravice na organizacije, ki takšnih pogojev ne izpolnjujejo oziroma bi o podelitvi takšnih pravic odločala kar lokalna skupnost, je zato vprašljiva.

Odbor predloga za amandma odbora ni podprl.

* * *

Odbor je **sprejel amandmaje** Poslanskih skupin SDS, DL, SLS, DeSUS in NSi k 1., 3., 7., 10., 11., 13., 14., 18. in 19. členu.

* * *

Odbor je 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.

Poročevalka Odbora na seji Državnega zbora bo predsednica Odbora Eva Irgl.

Višji svetovalec
Anton Pelko, l.r.

Predsednica
Eva Irgl, l.r.

DOPOLNJEN PREDLOG ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ZAKONA O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH
SKUPNOSTI (ZSPDSLS-A), EPA 505-VI

1. člen

V Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10) se v prvem odstavku 9. člena beseda »stvarnega« obakrat nadomesti z besedo »nepremičnega«.

Doda se nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Upravitelji premoženja države so državni organi, pravosodni organi in osebe javnega prava, ki so to premoženje pridobili v uporabo na podlagi kupoprodajne pogodbe, menjalne pogodbe, pogodbe o neodplačni pridobitvi ali na podlagi drugega pravnega posla. Podlaga za določitev novega upravitelja premoženja je dogovor o prenosu med starim in novim upraviteljem, kar se evidentira v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upraviteljev premoženja države.«.

Dosedanji drugi odstavek postane tretji odstavek.

2. člen

Prvi odstavek 11. člena spremeni tako, da se glasi:

»(1) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.«.

Šesti odstavek se dopolni tako, da se za besedo »Vsebinsko« doda besedilo »in podrobnejši postopek sprejemanja«.

3. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

(izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem)

(1) V primeru spremenjenih prostorskih potreb upraviteljev nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz prvega odstavka 11. člena tega zakona ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, lahko upravitelji nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem.

(2) Skupna vrednost poslov iz prejšnjega odstavka lahko znaša največ 20% skupne vrednosti načrtov iz prvega odstavka prejšnjega člena. Skupno vrednost pravnih poslov v skladu s tem odstavkom vsako leto določi vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti v roku 30 dni po sprejemu proračuna.«.

4. člen

Sedmi odstavek 13. člena se dopolni tako, da se za besedo »Vsebino« doda besedilo »in podrobnejši postopek sprejemanja«.

Doda se nov osmi odstavek, ki se glasi:

»(8) Upravljavci premičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti lahko sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnih načrtih ravnanja s premičnim premoženjem ob smiselni uporabi prejšnjega člena.«.

5. člen

Četrty odstavek 15. člena se črta.

6. člen

16. člen se črta.

7. člen

V drugem odstavku 17. člena se znesek »5.000 EUR« nadomesti z zneskom »10.000 EUR«.

V tretjem odstavku se znesek »2.000 EUR« nadomesti z zneskom »5.000 EUR«.

Četrty odstavek se spremeni tako, da se pika črta ter doda besedilo »ter kadar gre za brezplačno odsvojitve nepremičnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Premoženje se ne sme prodati ali menjati pod ocenjeno vrednostjo, razen:

- v primerih iz četrte in šeste alinee 23. člena tega zakona,**
- če 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, razglašenim za kulturni spomenik, ali**
- če gre za prodajo ali menjavo nepremičnin v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so skladno s prostorskimi akti namenjene razvoju ali dejavnosti industrijsko obrtnih con ter ob izpolnjevanju pogojev določenih v objavi javnega zbiranja ponudb zaradi uresničevanja razvojnega programa samoupravne lokalne skupnosti.«.**

Doda se nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Prodaja ali menjava nepremičnin v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti iz tretje alinee prejšnjega odstavka mora biti skladna s predpisi, ki urejajo državne pomoči.«.

8. člen

V 22. členu se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) V primerih iz tretje alineje petega odstavka 17. člena tega zakona mora objava javnega zbiranja ponudb vsebovati kriterije, ki bodo poleg ponujene cene odločilni za izbor najugodnejšega ponudnika ter način njihove presoje. Objava mora vsebovati tudi navedbo, da bo sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnine določilo o odkupni pravici v korist države oziroma drugo določilo, ki po svoji naravi ponudnikom preprečuje možnost nakupa takih nepremičnin z namenom njihove kasnejše prodaje po višji oziroma tržni ceni.«.

Dosedanji peti in šesti odstavek postaneta šesti in sedmi odstavek.

9. člen

V 23. členu se pika na koncu sedme alineje nadomesti z besedo »ali«, za njo pa se doda nova osma alineja, ki se glasi:

»- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo pa se izvede postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki.«.

10. člen

V 24. členu se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

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

11. člen

V 26. členu se za drugim odstavkom dodata nova tretji in četrti odstavek, ki se glasita:

»(3) Upravljavec nepremičnega premoženja, ki ni sam neposredni uporabnik tega premoženja, lahko podeli pooblastilo uporabniku nepremičnega premoženja oziroma izda soglasje za izvajanje naslednjih nalog, in sicer:

- skrb za dejansko urejenost,
- oddaja v brezplačno uporabo v skladu z zakonom,
- izvajanje investicijskega vzdrževanja,
- izvajanje investicije, za katero si uporabnik kot upravičenec pridobi sredstva iz drugih virov.

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

Dosedanji tretji odstavek postane peti odstavek.

12. člen

27. člen se črta.

13. člen

V 28. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je skladno s prostorskimi akti namenjeno razvoju ali dejavnosti industrijsko obrtnih con, pri čemer je merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba, skladna z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti. Ta oddaja mora biti skladna s prepisi, ki urejajo državne pomoči.«.

14. člen

V 29. členu se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

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

V dosedanjem drugem odstavku, ki postane tretji odstavek, se na koncu osme alineje doda besedilo »ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov«.

15. člen

Naslov pred 32. členom »Najemanje stvarnega premoženja« in 32. člen se črtata.

16. člen

V drugem odstavku 37. člena se besedilo »Nepremičninski sklad« nadomesti z besedilom »ministrstvo, pristojno za upravo«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) Vsebina in postopki vodenja evidenc ter naloge posameznih upravljavcev nepremičnega premoženja države v zvezi z vodenjem evidenc se določijo v uredbi, ki jo sprejme vlada.«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

17. člen

(1) Novi 11. člen zakona se začne uporabljati pri pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2013.

(2) Načrti ravnanj s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti za leto 2012, sprejeti na podlagi predpisov, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona ter odstotek pravnih poslov, ki ga je določila vlada na podlagi 12. člena zakona, veljajo do 31. decembra 2012.

18. člen

Šteje se, da so z uveljavitvijo sprememb tega zakona izpolnjene obveze glede zagotavljanja javnega interesa na podlagi 2. in 3. odstavka 24. člena tega zakona v primerih brezplačnih odsvojitvev nepremičnega premoženja med državo in občinami, ki so bili izvršeni do uveljavitve sprememb tega zakona. Katerakoli od pogodbenih strank lahko zahteva sklenitev dodatka k sklenjeni pogodbi o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja, ki vsebuje ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris obremenitev dogovorjenih s pogodbo.

19. člen

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o Javnem nepremičninskem skladu Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 86/10).

(2) V 74. členu Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 47/09 (48/09 popr.) in 86/10-ZJNepS) se za besedo »tehničnih« doda besedilo »in prostorskih«.

20. člen

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