

# Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/

(pristojnosti in naloge občine z uvodnimi pojasnili in komentarjem)

UDK: 352/354:336.1/.5(497.4) (094.5)

dr. Boštjan Brezovnik

## K a z a l o:

1	Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o stvarnem premoženju država in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ .....	2
1.1	Pravna podlaga .....	2
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ .....	2
1.2.1.	Akti občinskega sveta po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ .....	3
1.3	Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ .....	3
1.3.1	Akti župana po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ .....	5
1.4	Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ .....	7
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine s komentarjem .....	7
2.1	Načela ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti ....	7
2.2	Upravljalci stvarnega premoženja občine .....	7
2.3	Načrtovanje s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti .....	8
2.4	Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti .....	9
2.4.1	Splošno o postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti .....	9
2.4.2	Ocenjevanje vrednosti premoženja, nadomestila in najemnine .....	10
2.4.3	Državne pomoči .....	10
2.4.4	Postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem .....	10
2.4.4.1	Pridobivanje nepremičnega premoženja .....	10
2.4.4.2	Razpolaganje z nepremičnim premoženjem .....	11
2.4.4.2.1	Metode razpolaganja .....	11
2.4.4.2.2	Upravljanje nepremičnega premoženja .....	13
2.4.5	Postopki ravnanja s premoženjem .....	17
2.5	Najemanje stvarnega premoženja .....	17
2.6	Razmerje med državo in občinami ter razmerja med občinami .....	17
2.7	Evidenca premoženja v lasti ali uporabi občine .....	18
	Ključne besede .....	18
	Uporabljene kratice .....	18
	Viri .....	18

# 1 Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o stvarnem premoženju država in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/

## 1.1 Pravna podlaga

tč.	predpisi, ki so podlaga za sprejem predpisa	določba	pojasnilo
1	<b>Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/</b> Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a		

tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	<b>Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/</b> Uradni list RS, št. 11/18, 79/18		1

tč.	podrejeni predpisi	določba	pojasnilo
1.1.1	<b>Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti</b> Uradni list RS, št. 31/18		4

## 1.2 Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/

tč.	pristojnosti in naloge občinskega sveta	določba	pojasnilo
1.	Z aktom o ustanovitvi javnega zavoda, javnega gospodarskega zavoda, javnega sklada ali javne agencije lahko določi, da je pravna oseba javnega prava upravljavec stvarnega premoženja občine.	19. člen	3
2.	Sprejme načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem občine, ki vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.	24. člen	4
3.	Lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme župan.	24. člen	4
4.	Sprejme načrt ravnanja s premičnim premoženjem občine, ki 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.	25. člen	5
5.	Lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme župan.	25. člen	5
6.	Zaradi spremenjenih prostorskih potreb in spremenjenih potreb drugih upravljavcev stvarnega premoženja in zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, lahko dopolni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.	27. člen	7
7.	V 30 dneh po sprejemu proračuna lahko določi skupno vrednost pravnih poslov, ki jih lahko v primeru spremenjenih prostorskih potreb in drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče vključiti v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, sklepajo upravljavci stvarnega premoženja občine.	27. člen	7
8.	V odloku, ki ureja izvršitev proračuna občine določi, kateri pravni posli, ki jih sklene ožji del občine, ki je pravna oseba, in v kakšni večini so veljavni brez predhodnega soglasja župana.	29. člen	9
9.	V proračunu občine zagotovi sredstva za investicijska vzdrževalna dela na nepremičnem premoženju občine.	60. člen	30

**1.21. Akti občinskega sveta po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/**

<b>tč.</b>	<b>akti občinskega sveta</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1.	Odlok o ustanovitvi javnega zavoda, javnega gospodarskega zavoda, javnega sklada ali javne agencije.	19. člen	3
2.	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem občine.	24. člen 25. člen	4, 5
3.	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem občine.	25. člen	5
4.	Sklep o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov, ki jih lahko v primeru spremenjenih prostorskih potreb in drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče vključiti v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, sklepajo upravljavci stvarnega premoženja občine.	27. člen	7
5.	Odlok o proračunu občine.	29. člen 60. člen	9, 30

**1.3 Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/**

<b>tč.</b>	<b>pristojnosti in naloge župana</b>	<b>določba</b>	<b>pojasnilo</b>
1.	Sprejme pravilnik o oddaji službenih stanovanj in počitniških enot v lasti občine v najem.	2. člen	1
2.	Z svojim aktom (sklepom) določi upravljavca stvarnega premoženja občine.	19. člen	3
3.	Občinskemu svetu predlaga v sprejem načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem občine.	24. člen	4
4.	Občinskemu svetu predlaga v sprejem načrt ravnanja z premičnim premoženjem občine.	25. člen	5
5.	Občinskemu svetu najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna predloži poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za preteklo leto.	28. člen	8
6.	Odloči o pravnem poslu in sklenitvi pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine.	29. člen	9
7.	Lahko pooblasti funkcionarja občine ali javnega uslužbenca, ki je zaposlen v občinski upravi za sklenitev posameznega pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine.	29. člen	9
8.	Poda predhodno soglasje k pravnim poslom, ki jih sklene svet ali predsednik ožjega dela občine, ki je pravna oseba.	29. člen	9
9.	Za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla imenuje skrbnika posameznega pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem, če skrbnik ni določen v pogodbi.	33. člen	13
10.	Naroči cenitev stvarnega premoženja.	35. člen	15
11.	Pred sklenitvijo pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine, pri katerem je možna dodelitev državnih pomoči pridobi pozitivno mnenje ministrstva, pristojnega za finance.	42. člen	17
12.	Po sklenitvi pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine poroča o dodeljeni državni pomoči v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči ministrstvu, pristojnemu za finance.	42. člen	17
13.	Imenuje komisijo za izvedbo postopka prodaje nepremičnega premoženja občine po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.	49. člen	22
14.	Lahko ustavi postopek prodaje nepremičnega premoženja občine do sklenitve pravnega posla.	49. člen	22
15.	Lahko pooblasti osebo za ustavitev postopka prodaje nepremičnega premoženja občine do sklenitve pravnega posla.	49. člen	22
16.	Na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi strani, objavi razpis o javni dražbi za prodajo nepremičnega	50. člen	23

	premoženja občine.		
17.	Z najugodnejšim dražiteljem sklene pogodbo o prodaji nepremičnega premoženja občine.	50. člen	23
18.	Izvede postopek javnega zbiranja ponudb.	51. člen	24
19.	Na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi strani, objavi javno zbiranje ponudb.	51. člen	24
20.	Na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi strani, objavi namero o sklenitvi neposredne pogodbe o prodaji občinskega nepremičnega premoženja.	52. člen	25
21.	Lahko sklene neposredno pogodbo o menjavi nepremičnega premoženja.	55. člen	25
22.	Sklene pogodbo o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja občine.	56. člen	26
23.	Poda predlog za vpis zaznambe prepovedi odsvojitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine v zemljiško knjigo.	56. člen	26
24.	Uporabniku nepremičnega premoženja lahko podeli pooblastilo, ki se nanaša na: <ul style="list-style-type: none"> <li>• skrb za funkcionalno urejenost,</li> <li>• izvajanje investicije, za katero uporabnik kot upravičenec pridobi sredstva iz drugih virov, ali</li> <li>• udeležbo in glasovanje z usmeritvami na zborih etažnih lastnikov.</li> </ul>	58. člen	29
25.	Odloči o zavarovanju občinskega nepremičnega premoženja.	61. člen	31
26.	Odloči o oddaji nepremičnega premoženja občine v najem po metodi javne države, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe.	64. člen	32
27.	Sklene pogodbo o oddaji nepremičnega premoženja občine v najem	64. člen	32
28.	Poda pisno soglasje najemodajalcu za oddajo nepremičnega premoženja občine v podnajem.	66. člen	32
29.	Sprejme cenik uporabnine za oddajo nepremičnega premoženja občine v občasno uporabo.	67. člen	33
30.	Nepremično premoženje občine, ki ga začasno ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik lahko odda v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo.	68. člen	34
31.	Sklene pogodbo o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja občine.	68. člen	34
32.	Lahko obremeni nepremično premoženje občine s stvarnimi pravicami.	70. člen	35
33.	Ob pogojih določenih z ZSPDSLS-1 lahko ustanovi brezplačno služnost na nepremičnini v lasti občine.	70. člen	35
34.	Ob pogojih določenih z ZSPDSLS-1 lahko ustanovi brezplačno stavbno pravico na nepremičnini v lasti občine.	70. člen	35
35.	Sklene pogodbo o ustanovitvi služnosti.	71. člen	36
36.	Objavi javni razpis o javni dražbi za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini v lasti občine.	72. člen	37
37.	Objavi javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini v lasti občine.	72. člen	37
38.	Objavi namero o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini v lasti občine po metodi neposredne pogodbe.	72. člen	37
39.	Izda zemljiškoknjžno dovolilo za vpis služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v lasti občine v zemljiško knjigo.	74. člen	37
40.	Ob pogojih določenih z ZSPDSLS-1 lahko sklene pogodbo o ustanovitvi služnosti ali stavbne pravice na stvarnem premoženju tretjih.	75. člen	38
41.	Na nepremičnini v lasti občine lahko ustanovi zastavno pravico za zavarovanje dolga občine.	76. člen	39
42.	Imenuje komisijo za izvedbo postopka prodaje premoženja občine po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.	77. člen 49. člen	40

43.	Lahko ustavi postopek prodaje premoženja občine do sklenitve pravnega posla	77. člen 49. člen	40
44.	Lahko pooblasti osebo za ustavitev postopka prodaje premoženja občine do sklenitve pravnega posla.	77. člen 49. člen	40
45.	Na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi strani, objavi razpis o javni dražbi prodaje premoženja.	77. člen 50. člen	40
46.	Na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi strani, objavi javno zbiranje ponudb za prodajo premoženja.	77. člen 51. člen	40
47.	Na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi strani, objavi namero o sklenitvi neposredne pogodbe o prodaji občinskega premoženja.	77. člen 78. člen 52. člen	40
48.	Z najugodnejšim dražiteljem oz. ponudnikom sklene pogodbo o prodaji premoženja občine.	77. člen 50. člen 51. člen	40
49.	Lahko sklene neposredno pogodbo o menjavi premoženja.	77. člen 55. člen	40, 41
50.	Sklene pogodbo o brezplačni odsvojitvi premoženja občine.	77. člen 79. člen 56. člen	40, 42
51.	Sklene pogodbo o brezplačni uporabi premoženja občine.	77. člen 68. člen	40
52.	Lahko sklene pogodbo o najemu nepremičnega premoženja.	82. člen	44

### 1.3.1 Akti župana po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/

tč.	akti župana	določba	pojasnilo
1.	Pravilnik o oddaji službenih stanovanj in počitniških enot v lasti občine v najem.	2. člen	1
2.	Sklep o določitvi upravljavca stvarnega premoženja občine.	19. člen	3
3.	Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za preteklo leto.	28. člen	8
4.	Sklep o pravnem poslu in sklenitvi pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine.	29. člen	9
5.	Pooblastilo funkcionarju občine ali javnemu uslužbencu, ki je zaposlen v občinski upravi za sklenitev posameznega pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine.	29. člen	9
6.	Soglasje k pravnim poslom, ki jih sklene svet ali predsednik ožjega dela občine, ki je pravna oseba.	29. člen	9
7.	Sklep o imenovanju skrbnika posameznega pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem, če skrbnik ni določen v pogodbi.	33. člen	13
8.	Sklep o imenovanju komisije za izvedbo postopka prodaje nepremičnega premoženja občine po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.	49. člen	22
9.	Sklep o ustavitvi postopka prodaje nepremičnega premoženja občine do sklenitve pravnega posla.	49. člen	22
10.	Pooblastilo osebi za ustavitev postopka prodaje nepremičnega premoženja občine do sklenitve pravnega posla.	49. člen	22
11.	Javni razpis o javni dražbi prodaje nepremičnega premoženja občine.	50. člen	23
12.	Pogodba o prodaji nepremičnega premoženja občine.	50. člen 51. člen 53. člen	23 24
13.	Vabilo k oddaji ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem občine.	51. člen	24
14.	Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o prodaji nepremičnega	52. člen	25

	premoženja občine.		
15.	Pogodba o menjavi nepremičnega premoženja občine.	55. člen	25
16.	Pogodba o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja občine.	56. člen	26
17.	Predlog za vpis zaznambe prepovedi odsvojitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine v zemljiško knjigo.	56. člen	26
18.	Pooblastilo uporabniku nepremičnega premoženja občine.	58. člen	28
19.	Javni razpis o javni dražbi oddaje nepremičnega premoženja občine v najem.	64. člen	32
20.	Vabilo k oddaji ponudb za najem nepremičnega premoženja občine.	64. člen	32
21.	Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji nepremičnega premoženja občine v najem.	64. člen	32
22.	Pogodba o oddaji nepremičnega premoženja občine v najem.	64. člen	32
23.	Soglasje najemodajalcu za oddajo nepremičnega premoženja občine v podnajem.	66. člen	32
24.	Cenik uporabnine nepremičnega premoženja občine, ki se odda v občasno uporabo.	67. člen	33
25.	Vabilo k oddaji ponudb za brezplačno uporabo nepremičnega premoženja občine.	68. člen	34
26.	Pogodba o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja občine.	68. člen	34
27.	Pogodba o ustanovitvi služnosti.	70. člen 71. člen	35, 36
28.	Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice.	70. člen 72. člen	35, 36
29.	Javni razpis o javni dražbi za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini v lasti občine	72. člen	36
30.	Javno zbiranje ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini v lasti občine	72. člen	36
31.	Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini v lasti občine.	72. člen	36
32.	Sklene pogodbo o ustanovitvi služnosti na stvarnem premoženju tretjih.	75. člen	38
33.	Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice na stvarnem premoženju tretjih.	75. člen	38
34.	Sklep o imenovanju komisije za izvedbo postopka prodaje premoženja občine po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.	77. člen 49. člen	40
35.	Sklep o ustavitvi postopka prodaje premoženja občine do sklenitve pravnega posla	77. člen 49. člen	40
36.	Pooblastilo osebi za ustavitve postopka prodaje premoženja občine do sklenitve pravnega posla.	77. člen 49. člen	40
37.	Razpis o javni dražbi prodaje premoženja.	77. člen 50. člen	40
38.	Razpis za javno zbiranje ponudb za prodajo premoženja.	77. člen 51. člen	40
39.	Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o prodaji občinskega premoženja.	77. člen 78. člen 52. člen	40
40.	Pogodba o prodaji premoženja občine.	77. člen 50. člen 51. člen	40
41.	Pogodbo o menjavi nepremičnega premoženja.	77. člen 55. člen	40, 41
42.	Pogodbo o brezplačni odsvojitvi premoženja občine.	77. člen 79. člen 56. člen	40, 42
43.	Pogodba o brezplačni uporabi premoženja občine.	77. člen 68. člen	40
44.	Pogodba o najemu nepremičnega premoženja.	82. člen	44

#### 1.4 Pristojnosti in naloge občinske uprave po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/

tč.	pristojnosti in naloge občinske uprave	določba	pojasnilo
1.	Pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem občine opravi pravni pregled stvarnega premoženja.	31. člen	11
2.	Deset let od datuma dodelitve državne pomoči hrani evidence o dodeljeni pomoči.	42. člen	17
3.	Vzpostavi in vodi evidence nepremičnega premoženja v lasti občine.	87. člen	45
4.	V skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje občine vodi evidenco premoženja.	88. člen	46

#### 2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine s komentarjem

1 Ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti (občin) in evidence nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti (občin) ureja **Zakon o Stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/**. Slednji se uporablja za vse stvarno premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti (občin), če vsebine ZSPDSLS-1 niso s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti urejene drugače ali če uporaba določb ZSPDSLS-1 ni z zakonom izrecno izključena. Določbe ZSPDSLS-1, 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. Na tem mestu moramo opomniti, da se določbe ZSPDSLS-1 ne uporabljajo za:

- oddajo službenih stanovanj v najem,
- oddajo počitniških enot v najem,
- pravne posle pridobivanja in pravne posle upravljanja na podlagi koncesijskih razmerij in 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.

Postopke ravnanja iz navedene prve, druge in pete alineje uredijo upravljavci in drugi določeni organi z izdajo internih splošnih aktov (2. člen ZSPDSLS-1).

#### 2.1 Načela ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti

2 ZSPDSLS določa vrsto načel ravnanja s stvarnim premoženjem, ki jih morajo organi samoupravne lokalne skupnosti (občine) upoštevati pri ravnanju s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti (občine), ki obsega pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje premoženja in nepremičnega premoženja. Načela ravnanja so:

- načelo gospodarnosti: v skladu s tem načelom mora samoupravna lokalna skupnost (občina) stvarno premoženje, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, prodati ali oddati v najem ali na drug način zagotoviti njegovo učinkovito rabo. Občina mora s svojim premoženjem ravnati tako, da zagotavlja izvajanje izvornih nalog občine v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo (5. člen ZSPDSLS-1).
- načelo odplačnosti: stvarno premoženje se lahko odsvoji ali se z njim upravlja odplačno, če zakon ne določa drugače (6. člen ZSPDSLS-1).
- načelo enakega obravnavanja: v skladu s tem načelom mora morajo biti vsi udeleženci v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem obravnavani enakopravno (7. člen ZSPDSLS-1).
- načelo preglednosti: v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem in pri sprejemanju odločitev se mora zagotavljati preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev (8. člen ZSPDSLS).
- načelo javnosti: v skladu z ZSPDSLS-1 je ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti (občin) javno, če zakon ne določa drugače (9. člen ZSPDSLS-1).

#### 2.2 Upravljavci stvarnega premoženja občine

3 Upravljavec stvarnega premoženja 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 (10. člen ZSPDSLS-1). Skladno z določilom 19. člena ZSPDSLS-1 so upravljavci stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti samoupravne lokalne skupnosti in osebe javnega prava, ki jih za upravljavca določa ustanovitveni akt ali akt organa, odgovornega za izvrševanje proračuna. Na tem mestu moramo opomniti, da so osebe javnega prava, po določilu 11. točke 3. člena ZSPDSLS-1 samouprava 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.

### 2.3 Načrtovanje s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti

- 4 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja s premoženjem. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem občine sprejme občinski svet na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župana), v rokih, določenih za sprejetje proračuna občine za tekoče oziroma za prihodnje proračunsko leto. Občinski svet lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan). Ne glede na navedeno je načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem ožjega dela samoupravne lokalne skupnosti, ki je pravna oseba, sestavni del letnega načrta občine in se sprejema na opisani način. Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ter način objave določi vlada (24. člen ZSPDSLS-1).
- 5 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. Načrt ravnanja s premičnim premoženjem za občine sprejme občinski svet na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan), v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma prihodnje proračunsko leto. Občinski svet lahko določi, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Na tem mestu moramo opomniti, da je načrt ravnanja s premičnim premoženjem ožjega dela občine, ki je pravna oseba, sestavni del letnega načrta občine in se sprejema na navedeni način. Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja s premičnim premoženjem določi vlada (25. člen ZSPDSLS-1).
- 6 Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč le na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe. Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Ob navedenem moramo opomniti, da je odplačni način pridobitve lastninske pravice na premičnem premoženju v posamični vrednosti nad 10.000 eurov v breme proračunskih sredstev mogoč le na podlagi veljavnega načrta pridobivanja premičnega premoženja, postopek razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov pa se lahko izvede, če je posamično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem. Na tem mestu moramo opomniti, da mora biti pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja ali razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, na podlagi 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 (26. člen ZSPDSLS-1).
- 7 Skladno z določili 27. člena ZSPDSLS-1 lahko svet samoupravne lokalne skupnosti 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 ZSPDSLS-1), in zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, dopolni letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem. Ob navedenem moramo opomniti, da upravljavci lahko v primeru spremenjenih prostorskih potreb in 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 ZSPDSLS-1), 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 ZSPDSLS-1. Skupno vrednost pravnih poslov lahko vsako leto določi svet samoupravne lokalne skupnosti v 30 dneh po sprejetju proračuna.

- 8 Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem predloži organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine, občinskemu svetu v tekočem letu za preteklo leto, vendar najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna (28. člen ZSPDSLS-1).

## 2.4 Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti

### 2.4.1 Splošno o postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti

- 9 O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem občin odloči in sklene pravni posej 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. Ne glede na navedeno je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), za pravne pose ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja občinskega sveta, so nični. Občinski svet o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti občinski svet na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom. Ob navedenem moramo še opomniti, da so 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, nični. Ne glede na to lahko predpis občine, ki ureja izvršitev proračuna občine, določi, kateri pravni posli, ki jih sklene ožji del občine, ki je pravna oseba, in v kakšni višini so veljavni brez predhodnega soglasja organa, odgovornega za izvrševanje proračuna občine (župan) (29. člen ZSPDSLS-1).
- 10 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 (30. člen ZSPDSLS-1).
- 11 Pred začetkom postopka ravnanja s stvarni premoženjem opravi upravljavec pregled stvarnega premoženja. Slednji obsega pregled urejenosti lastništva, posesti, stvarnopравnih in obligacijskih pravic na stvarnem premoženju in obveznosti občine do tretjih ali tretjih do občine. pravni pregled obsega zlasti pregled: • zemljiškoknjižnega stanja ali registrskega stanja; • stvarnih ali obligacijskih pravic v korist tretjih oseb in • urejenosti evidenc stvarnega premoženja. Na tem mestu moramo opomniti, da mora biti pravni status stvarnega premoženja, ki ne omogoča pravilne in učinkovite izvedbe ravnanja s stvarnim premoženjem, urejen pred sklenitvijo pravnega posla (31. člen ZSPDSLS-1).
- 12 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 njihovem trajanju, z morebitno inventarno številko in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem. 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 (32. člen ZSPDSLS-1).
- 13 Za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla imenuje predstojnik upravljavca (župan) skrbnika posameznega pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem, če skrbnik ni določen že v pogodbi. 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 (33. člen ZSPDSLS-1).
- 14 Ob navedenem moramo opomniti še na določilo 34. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic na stvarnem premoženju ni dopustno. Pogodbeno določilo o ustanovitvi predkupne pravice na stvarnem premoženju je nično.

## 2.4.2 Ocenjevanje vrednosti premoženja, nadomestila in najemnine

- 15 S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanovljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo, če zakon ne določa drugače. Naročnik cenitve je upravljavec stvarnega premoženja. 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. 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. Ob naročilu cenitve se cenilec seznanja z namenom cenitve in drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost. Cenitve po ZSPDSLS-1 se izkazujejo v eurih. Ne glede na navedeno pa 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 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 (35. člen ZSPDSLS-1).
- 16 Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je iskustveno višja ali enaka 20.000 eurov oz. pred razpolaganjem s premičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je iskustveno višja ali enaka 10.000 eurov, se opravi cenitev premoženja (35. člen ZSPDSLS-1). Cenitev se opravi tudi, če se na nepremičnem premoženju ustanavlja stavbna pravica in višina nadomestila v enem letu iskustveno preseže 5.000 eurov. Iz cenitve pa morata biti jasno razvidni vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice in vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice. Če se na nepremičnem premoženju ustanavlja druga stvarna pravica, višina nadomestila pa v enem letu iskustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila (37. člen ZSPDSLS-1). Na tem mestu moramo opomniti še na določilo 38. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da se pred sklenitvijo pravnega posla oddaje stvarnega premoženja v najem opravi cenitev nepremičnine, če višina najemnine v enem letu iskustveno preseže 10.000 eurov. Ob navedenem moramo opomniti, da cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev (40. člen ZSPDSLS-1), upravljavec pa se lahko odloči za revizijo cenitve (41. člen ZSPDSLS-1).

## 2.4.3 Državne pomoči

- 17 Skladno z določili 42. člena ZSPDSLS-1 so pravni posli, pri katerih je mogoča dodelitev državne pomoči: • brezplačna odsvojitve stvarnega premoženja (56. in 79. člen ZSPDSLS-1); • brezplačna uporaba nepremičnega premoženja (68. člen ZSPDSLS-1); • prodaja ali menjava pod ocenjeno vrednostjo (na podlagi sedmega odstavka 35. člena ZSPDSLS-1); • oddaja v najem pod ocenjeno vrednostjo (62. člen ZSPDSLS-1) in • brezplačno obremenjevanje s stvarnimi pravicami (70. člen ZSPDSLS-1). Upravljavec stvarnega premoženja pred sklenitvijo navedenega pravnega posla 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. Ob navedenem upravljavec po sklenitvi pravnega posla poroča o dodeljeni pomoči v skladu s predpisi o spremljanju državnih pomoči ministrstvu, pristojnemu za finance in hrani evidence o dodeljeni pomoči deset let od datuma dodelitve pomoči (42. člen ZSPDSLS-1).

## 2.4.4 Postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem

### 2.4.4.1 Pridobivanje nepremičnega premoženja

- 18 Nepremično premoženje, katerega lastnik postane občina, se lahko pridobiva v takem obsegu in taki kakovosti, ki zagotavlja najboljše pogoje za izvrševanje nalog občine. Nepremično premoženje se ne pridobiva na zalogo (44. člen ZSPDSLS-1).
- 19 Upravljavec bodočega premoženja, ki pridobiva nepremično premoženje v imenu občine 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 županu, da ga določi za dokončnega upravljavca (45. člen ZSPDSLS-1).

- 20 Kot določa ZSPDSLS-1 se lahko nepremično premožene 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 (46. člen ZSPDSLS-1).

#### 2.4.4.2 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem

- 21 Za izvedbo pravilnega in zakonitega postopka razpolaganja z nepremičnim premoženjem je odgovoren upravljavec. Vse stroške, ki nastanejo občini v zvezi z postopkom razpolaganja z nepremičnim premoženjem, nosi upravljavec nepremičnega premoženja, lahko pa jih prenese na nasprotno pogodbeno stranko (47. člen ZSPDSLS-1). Skladno z določilom 48. člena ZSPDSLS-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. Zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestani del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.
- 22 Metode razpolaganja z nepremičnin premoženjem so: • javna dražba; • javno zbiranje ponudb in • neposredna pogodba. Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina. Postopek prodaje po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb vodi komisija, ki jo sestavljajo najmanj trije člani in jo imenuje predstojnik upravljavca (župan). Predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje občine (župan), ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), 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 (49. člen ZSPDSLS-1).

##### 2.4.4.2.1 Metode razpolaganja

- 23 **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. Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani. Med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Javna dražba se lahko izvede tudi elektronsko. Vsebinsko, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javne dražbe in elektronske javne dražbe določa vlada. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. 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 neskljenjeni 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. V skladu z navedenim moramo opomniti, da mora najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba. Z najugodnejšim dražiteljem se sklenuje pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, 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 (50. člen ZSPDSLS-1).

Prodaja nepremičnega premoženja se izvede po metodi javne dražbe in je uspešna, če je pri javni dražbi dosežena najmanj izklicna cena. Če je postopek prodaje po neuspešen, se lahko v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede ponovni postopek javne dražbe, v katerem se izklicna vrednost zniža za največ 30 odstotkov od navedene vrednosti. Če prodaja nepremičnega premoženja po nižini izklicni ceni ni uspešna se postopek kot prodaje kot neuspešen zaključi (53. člen ZSPDSLS-1).

**24 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. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani občine, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Javno zbiranje ponudb se lahko opravi elektronsko. Vsebinsko, omejitve, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb določi vlada. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. 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 neskljeni 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. Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za upravljavca ugodnejša ponudba. Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba. 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. Če ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, 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 (51. člen ZSPDSLS-1).

Prodaja nepremičnega premoženja se izvede po metodi javnega zbiranja ponudb in je uspešna, če je pri javnem zbiranju ponudb dosežena najmanj izhodiščna vrednost nepremičnine. Če je postopek prodaje neuspešen, se lahko v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede ponovni postopek javnega zbiranja ponudb, v katerem se izhodiščna vrednost zniža za največ 30 odstotkov od vrednosti navedene vrednosti. 3) V postopku prodaje nepremičnega premoženja po metodi javnega zbiranja ponudb se pred postopkom sklenitve pravnega posla lahko z zainteresiranimi osebami opravijo pogajanja o ceni. Če prodaja nepremičnega premoženja po izhodiščni vrednosti ni uspešna, se postopek prodaje kot neuspešen zaključi (53. člen ZSPDSLS-1).

**25** Če se pravni posel razpolaganja z nepremičnim premoženjem sklepa po metodi **neposredne** pogodbe, se namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani občine. Če je to v skladu z načelom gospodarnosti, se namera lahko objavi tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani. Namera o sklenitvi pogodbe se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni. Namere o sklenitvi neposredne pogodbe ni treba objaviti, če se neposredna pogodba sklepa zaradi: • pomoči občine ob naravnih 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. Pred sklenitvijo neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o ceni in o drugih pogojih pravnega posla. 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 (52. ZSPDSLS-1).

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 (54. člen ZSPDSLS-1).

Ob navedenem moramo opomniti, da se menjava nepremičnin po metodi neposredne pogodbe lahko sklene pod pogojem, da se vrednost premoženja občine 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. Izjemoma lahko razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami preseže 20 odstotkov oziroma 80.000 eurov pod pogojem, da je ta razlika v korist občine in se brezplačno prenese v last občine (55. člen ZSPDSLS-1).

- 26 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. Javni interes se šteje za podan, če se nepremično premoženje 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. Nepremično 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. Bistveni sestavini pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja sta opredelitev javnega interesa 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. Pogodbeno dogovorjena prepoved odsvojitve in obremenitve brezplačno odsvojene nepremičnine 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. 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 dotedanji upravljavec nepremičnine na strani odsvojitelja (56. člen ZSPDSLS-1).

#### 2.4.4.2.2 Upravljanje nepremičnega premoženja

- 27 Če se pri pravnih poslih upravljanja z nepremičnim premoženjem uporabljajo metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe, se zanje uporabljajo določila 49. do 52. člena ZSPDSLS-1.

- 28 **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. Postopke upravljanja nepremičnega premoženja izvaja upravljavec. 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. V navedenih primerih je je za izvedbo upravljaljskih nalog odgovoren predstojnik upravljavca (58. člen ZSPDSLS-1).

- 29 **Skrb za pravno in funkcionalno 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.

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 upravljaljska razmerja. Pri tem upravljavec upošteva načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem in načelo preglednosti. Skrb za funkcionalno urejenost nepremičnega premoženja obsega manjša vzdrževalna dela (58. člen ZSPDSLS-1).

- 30 Upravljavci izvajajo **investicijska vzdrževalna dela** na nepremičnem premoženju. Sredstva, potrebna za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, se zagotovijo v finančnem načrtu upravljavca v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance (60. člen ZSPDSLS-1).

- 31** Nepremično premoženje se lahko **zavaruje**. O zavarovanju nepremičnega premoženja odloča predstojnik upravljavca ob upoštevanju analize stroškov in koristi zavarovanja, pri tem pa mora upoštevati načeli učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s proračunskimi sredstvi. Nepremično premoženje se zavaruje na način, ki je najprimernejši, praviloma za običajna tveganja (61. člen ZSPDSLS-1).
- 32** Nepremično premoženje v lasti občine, ki ga ne potrebuje noben upravljavalec ali uporabnik, se lahko **odda v najem**. Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem nepremično premoženje občine, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponodbami, ki so v skladu z razvojnim programom občine, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba. 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 (62. člen ZSPDSLS-1).

Nepremično premoženje lahko upravljavci 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. Najemno razmerje se za poslovne stavbe in poslovne prostore v lasti občine odpove z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev, s pisno odpovedjo. 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. Po izteku najemnega razmerja za določen čas lahko upravljavalec nepremično premoženje ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem (63. člen ZSPDSLS-1).

Nepremično premoženje, upoštevajoč predviden letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem, odda v najem po eni od metod iz prvega odstavka 49. člena ZSPDSLS-1 in po postopku iz 53. člena ZSPDSLS-1, pri čemer vrednosti predstavljajo višino najemnine. V primeru iz tretjega odstavka 62. člena ZSPDSLS-1 se nepremično premoženje občine 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 občine in gospodarnost oddaje v najem (64. člen ZSPDSLS-1).

Ob navedenem moramo opomniti, da se nepremično premoženje lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če:

1. je občina 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 ZSPDSLS-1 in po postopku iz 53. člena ZSPDSLS-1 ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna, pri čemer pogodbena 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, 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 ZSPDSLS-1,
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.

V primerih iz navedene 8. in 9. točke objava namere o oddaji nepremičnega premoženja v najem na spletni strani upravljavca ni obvezna (65. člen ZSPDSLS-1).

Na tem mestu moramo opomniti, da se nepremično premoženje 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. 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. Najemnik je najemodajalcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami 66. člena ZSPDSLS-1 (66. člen ZSPDSLS-1).

**33** 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. Uporabnina za oddajo nepremičnega premoženja občine se določi s cenikom, ki ga sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan). Cenik se objavi na javnem mestu in na spletni strani občine. 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. V navedenih primerih ni obvezna objava namere o oddaji nepremičnega premoženja v uporabo. Za prihodke od oddaje v občasno uporabo se smiselno uporabljajo določbe, ki jih za najemnine določa zakon, ki ureja javne finance (ZSPDSLS-1).

**34** Nepremično premoženje občine ki ga ne potrebuje noben upravljavalec 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 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.

Navedeni pravno poslovni uporabniki so dolžni občini za uporabo nepremičnega premoženja izročiti neupravičeno prejeto 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 (socialno podjetje), 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.

Navedeno določilo o obveznosti izročitve neupravičeno prejete koristi je obvezna sestavina pogodbe o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe ZSPDSLS-1. Pravno poslovni uporabniki, 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. 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. Navedena določba ne velja za javne sklade, katerih javna naloga je oddaja nepremičnega premoženja v najem (68. člen ZSPDSLS-1).

Nepremično premoženje se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka 68. člena ZSPDSLS-1, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let. Če noben upravljavalec ali uporabnik nepremičnega premoženja ne potrebuje, se lahko navedeno obdobje podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo. Ne glede na navedeno, se v primerih iz tretje alineje prvega odstavka 68. člena ZSPDSLS-1 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.

Ne glede na prvi in drugi odstavek 69. člena ZSPDSLS-1 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.

Upravljavca nepremičnega premoženja lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:

- pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka tega člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi,
- upravljavca 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 (69. člen ZSPDSLS-1).

**35 Obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami** je odplačno. Ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist občine ali ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju občine v korist države je brezplačno, če se služnost ustanavlja za namen graditve ali vzdrževanja gospodarske javne infrastrukture. Ob navedenem moramo opomniti, da je ustanavljanje služnosti in stavbne pravice na nepremičnem premoženju lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti občine in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu. Javni interes se šteje za podan, če se navedene pravice 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. Nepremično premoženje, ki se obremenjuje s stvarnimi pravicami 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. Brezplačne stavbne pravice imetnik ne sme odsvojiti ali obremeniti z zastavno pravico (70. člen ZSPDSLS-1).

**36 Pogodba o ustanovitvi služnosti** se sklene po metodi neposredne pogodbe, pri čemer obveznost objave namere ni potrebna. V pogodbi o ustanovitvi služnosti je treba služnost določiti tako, da čim manj obremenjuje nepremičnino (71. člen ZSPDSLS-1).

**37 Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice** se sklene na podlagi metode javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je upravljavca 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 upravljavca 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 občina plačala imetniku stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja (72. člen ZSPDSLS-1).

Višina nadomestila, ki ga mora občina kot lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice, znaša največ polovico povečanja tržne vrednosti nepremičnine. Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju (iz tretjega odstavka 70. člena ZSPDSLS-1) občina imetniku stavbne pravice po njenem prenehanju ne izplača nadomestila. Pogodbeno določilo o plačilu nadomestila ob prenehanju brezplačno ustanovljene stavbne pravice je nično (73. člen ZSPDSLS-1).

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis služnosti ali stavbne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo upravljavca nepremičnine izroči nasprotni pogodbeni stranki po prejemu celotnega nadomestila. Nadomestilo je potrebno plačati v 30 dneh po sklenitvi pogodbe ali izdaji računa. V primeru periodičnega odplačevanja nadomestila za služnost, upravljavca 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 (74. člen ZSPDSLS-1).



- 38 Služnost in stavbna pravica stvarnem premoženju v lasti tretjih oseb se v korist občine ustanovita le v takem obsegu in z vsebino, ki omogočata gospodarno in koristno uporabo stvarnega premoženja oziroma zagotavljata nujne pogoje za izvrševanje nalog občine. Če se v korist občine ustanavlja stavbna pravica na stvarnem premoženju v lasti tretjih oseb, se smiselno uporabljajo določbe drugega odstavka 72. člena ZSPDSLS-1 (75. člen ZSPDSLS-1).
- 39 Občine 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 občin. Zastavna pravica se lahko ustanovi na nepremičninah, ki jih občine 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. Pogodbeni dogovor o prehodu lastninske pravice in prodaji zastavljene nepremičnine po določeni ceni med občino in zastavnim upnikom ni dopusten. Tak pravni posel je ničen (76. člen ZSPDSLS-1).

#### 2.4.5 Postopki ravnanja s premičnim premoženjem

- 40 Za postopke ravnanja s premičnim premoženjem se smiselno uporabljajo 43. do 69. člen ZSPDSLS-1, če ZSPDSLS-1 ne določa drugače (77. člen ZSPDSLS-1).
- 41 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 občine, 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 (78. člen ZSPDSLS-1).
- 42 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. Po metodi neposredne pogodbe se premično premoženje 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 (79. člen ZSPDSLS-1).
- 43 Premično premoženje ob smiselni uporabi določb ZSPDSLS-1 lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je letni prihodek od oddaje v najem premičnin nižji od 2.500 eurov. Odpovedni rok pri oddaji premičnega premoženja v najem ne sme biti daljši od treh mesecev (80. člen ZSPDSLS-1).

#### 2.5 Najemanje stvarnega premoženja

- 44 Občine in osebe javnega prava, katerih ustanoviteljica je občina, lahko najemajo nepremično premoženje v skladu s 44. členom ZSPDSLS-1 (82. člen ZSPDSLS-1). Slednji določa, da se nepremično premoženje lahko pridobiva v takem obsegu in taki kakovosti, ki zagotavlja pogoje za izvrševanje nalog občine. Nepremično premoženje se ne pridobiva na zalogo (44. člen ZSPDSLS-1).

## **2.6 Razmerje med državo in občinami ter razmerja med občinami**

**45** Pri sklepanju pravnih poslov med državo in občinami ali med občinama na podlagi ZSPDSLS-1 se uporabijo določbe ZSPDSLS-1, ki urejajo postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti ali oddajanja tega premoženja v najem. Ne glede na navedeno se za rok plačila uporablja določba zakona, ki ureja izvrševanje proračuna, v delu, ki se nanaša na pridobivanje nepremičnin (83. člen ZSPDSLS-1).

## **2.7 Evidenca premoženja v lasti ali uporabi občine**

**46** Evidence se upravljajo z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, posodobljenosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem (84. člen ZSPDSLS-1). V skladu z določili 87. člena ZSPDSLS-1 občine vzpostavijo evidence nepremičnega premoženja v lasti občin. Evidence 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. 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.

**47** Evidence premičnega premoženja se vodijo v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premičnega premoženja (88. člen ZSPDSLS-1).

### **Ključne besede**

Občina, stvarno premoženje, nepremičnine, premičnine, pristojnost.

### **Uporabljene kratice**

ZSPDSLS-1 - Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18)

### **Viri**

#### **Ustava in zakoni**

Ustava Republike Slovenije /Ustava RS/ (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99 in 75/16 – UZ70a).

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSLS-1/ (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18).

#### **Podzakonski predpisi**

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).