

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti obsega:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS (Uradni list RS, št. 86/10 z dne 2. 11. 2010),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-A (Uradni list RS, št. 75/12 z dne 5. 10. 2012),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi – ZDU-1G (Uradni list RS, št. 47/13 z dne 31. 5. 2013),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-B (Uradni list RS, št. 50/14 z dne 4. 7. 2014),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi – ZDU-1I (Uradni list RS, št. 90/14 z dne 15. 12. 2014),
- Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin – ZUUJFO (Uradni list RS, št. 14/15 z dne 28. 2. 2015),
- Zakon o spremembi in dopolnitvi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-C (Uradni list RS, št. 76/15 z dne 9. 10. 2015).

## **ZAKON O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI (ZSPDSLS)**

**(neuradno prečiščeno besedilo št. 6)**

1. poglavje

SPLOŠNE DOLOČBE

### **1. člen (vsebina zakona)**

(1) Ta zakon ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

### **2. člen (uporaba zakona)**

(1) Ta zakon se uporablja za vse stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če ni s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti urejeno drugače.

(2) Ta zakon velja za vse upravljavce in uporabnike stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če ni z zakonom urejeno drugače.

(3) Določbe o načelih ravnanja, postopkih ravnanja in evidencah premoženja iz 2., 5. in 7. poglavja tega zakona se uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, če te vsebine niso s posebnim zakonom urejene drugače.

(4) Določbe o načelih ravnanja in postopkih ravnanja iz 2. in 5. poglavja tega zakona se uporabljajo tudi za stvarno premoženje v lasti Banke Slovenije in javnih podjetij, če te vsebine niso s posebnim zakonom urejene drugače.

### **3. člen (pomen izrazov)**

Posamezni izrazi v tem zakonu pomenijo:

1. stvarno premoženje so nepremičnine in premičnine;
2. ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja;
3. pridobivanje stvarnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava;
4. razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava;
5. upravljanje stvarnega premoženja pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževanje; pripravo, 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 premoženja je državni organ, uprava samoupravne lokalne skupnosti ali oseba javnega prava, pristojna za ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti;
7. uporaba stvarnega premoženja pomeni neposredno oblast na posameznem stvarnem premoženju ali na njegovem delu in neposredno skrb zanj;
8. uporabnik stvarnega premoženja je državni organ, organ samoupravne lokalne skupnosti in pravna oseba, ki stvarno premoženje neposredno uporablja na podlagi zakonitega pravnega naslova;
9. osebe javnega prava so država, samoupravne lokalne skupnosti, Banka Slovenije, javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni sklad in javno podjetje;
10. državni organ je organ državne uprave in drug državni organ;
11. organ državne uprave je ministrstvo, organ v sestavi ministrstva, vladna služba in upravna enota;
12. drug državni organ je Državni zbor Republike Slovenije, Državni svet Republike Slovenije, Ustavno sodišče Republike Slovenije, Računsko sodišče Republike Slovenije, Varuh človekovih pravic in drug državni organ, ki ni pravosodni organ ali organ državne uprave;
13. pravosodni organ je sodišče, državno tožilstvo in državno pravobranilstvo;
14. neposredna pogodba je metoda ravnanja, katere predmet je nepremičnina ali premičnina, pri kateri ni potrebno, da je pred njeno sklenitvijo izvedena katera od drugih metod razpolaganja;
15. orientacijska vrednost stvarnega premoženja je vrednost, ki jo določi upravljavec stvarnega premoženja na podlagi cenitve premoženja oziroma izkustveno, na podlagi primerjave prodaj podobnega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih pomembnih

podatkov, s katerimi upravljavec določa ceno stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

## 2. poglavje

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

#### **4. člen** **(načelo gospodarnosti)**

(1) Stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga noben upravljavec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, je treba prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo.

(2) Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za državo in samoupravne lokalne skupnosti.

#### **5. člen** **(načelo odplačnosti)**

Stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti ni dovoljeno odtujiti neodplačno, razen če je to dovoljeno z zakonom, odplačno pa samo pod pogoji in na načine, določene v tem zakonu.

#### **6. člen** **(načelo enakega obravnavanja)**

Upravljavec stvarnega premoženja vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopku.

#### **7. člen** **(načelo preglednosti)**

Upravljavec stvarnega premoženja vodi postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti na način, ki zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.

#### **8. člen** **(načelo javnosti)**

Ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti je javno, razen kadar poseben zakon določa drugače.

## 3. poglavje

## UPRAVLJAVCI STVARNEGA PREMOŽENJA

### **9. člen (upravljavci)**

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

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

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

### **10. člen (posebna določba o upravljavcih)**

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

## 4. poglavje

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

Načrti ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti

### **11. člen (načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem)**

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

(2) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade, ki jih je ustanovila država predloži vlada v sprejem Državnemu zboru Republike Slovenije (v nadaljevanju: državni zbor).

(3) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za druge državne organe pošlje vlada na njihov predlog v sprejem državnemu zboru.

(4) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

(5) Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se predloži v sprejem državnemu zboru oziroma svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.

(6) Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.

## **12. člen**

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

(1) V primeru spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev 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 upravljavci 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.

## **13. člen**

### **(načrt ravnanja s premožnim premoženjem)**

(1) Načrt ravnanja s premožnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premožnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR in načrt razpolaganja s premožnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

(2) Načrt ravnanja s premožnim premoženjem zajema osnovna sredstva, in sicer ločeno po:

- motornih vozilih;
- informacijski opremi in
- drugem premožnem premoženju.

(3) Načrt ravnanja s premožnim premoženjem za organe državne uprave in pravosodne organe predloži vlada v sprejem državnemu zboru.

(4) Načrt ravnanja s premožnim premoženjem za druge državne organe pošlje vlada na njihov predlog v sprejem državnemu zboru.

(5) Načrt ravnanja s premožnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja s premožnim premoženjem sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

(6) Načrt ravnanja s premičnim premoženjem se predloži v sprejem državnemu zboru oziroma svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.

(7) Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja s premičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.

(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.

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

(1) O neodplačnih prenosih lastninske pravice na nepremičnem premoženju države odloča vlada, o drugih pravnih poslih ravnanja s stvarnim premoženjem države pa odloči in sklene pravni posel predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

(2) 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 oseba, ki jo predstojnik za to pooblasti.

(3) O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

#### **Poročanje**

#### **15. člen** **(poročanje o realizaciji načrtov ravnanja s stvarnim premoženjem)**

(1) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz drugega odstavka 11. člena in realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem iz tretjega odstavka 13. člena tega zakona predloži vlada državnemu zboru skupaj z zaključnim računom proračuna.

(2) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz tretjega odstavka 11. člena in o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem iz četrtega odstavka 13. člena tega zakona predloži vlada na predlog drugih državnih organov državnemu zboru skupaj z zaključnim računom proračuna.

(3) Poročilo o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem in poročilo o realizaciji načrta ravnanja s premičnim premoženjem predloži organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj z zaključnim računom proračuna.

(4) **(črtan).**

#### **16. člen** **(črtan)**

## 5. poglavje

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

#### Splošne določbe

#### **17. člen** **(določitev vrednosti premoženja)**

(1) Premoženje, ki je predmet razpolaganja, mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno.

(2) Pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega posamična vrednost je izkustveno višja od 10.000 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča.

(3) Pred razpolaganjem s posameznim premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega vrednost je izkustveno višja od 5.000 EUR, mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen cenilec vrednosti strojev in opreme, ki je imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje, ali zakonom, ki ureja sodišča.

(4) Cenitev ni potrebna, kadar gre za razpolaganje z živalmi, ki so last države ali samoupravne lokalne skupnosti in ki jih ta ne uporablja več za opravljanje svojih nalog (službeni psi, službeni konji in podobno) ter kadar gre za brezplačno odsvojitvev nepremičnega premoženja države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

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

- v primerih iz četrte in šeste alineje 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, razglašeni 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.

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

#### **18. člen** **(ureditev v podzakonskem aktu)**

Vlada na predlog ministra, pristojnega za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem, predpiše natančnejše pogoje in postopke ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem

## Pridobivanje nepremičnega premoženja

### **19. 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 in samoupravne lokalne skupnosti glede na koristi brezplačne pridobitve.

## Razpolaganje z nepremičnim premoženjem

### **20. člen (metode razpolaganja)**

(1) Metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem so:

1. javna dražba;
2. javno zbiranje ponudb in
3. neposredna pogodba.

(2) Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja kupnina.

### **21. člen (javna dražba)**

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

(2) Izvedba javne dražbe se objavi na krajevno običajen način v lokalni skupnosti in na svetovnem spletu.

(3) Javna dražba se lahko izvede elektronsko.

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

### **22. člen (javno zbiranje ponudb)**

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

(2) Javno zbiranje ponudb se objavi na svetovnem spletu.

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

(4) Pogodba se sklene z najugodnejšim ponudnikom.



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

(6) Javno zbiranje ponudb se lahko opravi elektronsko.

(7) Vsebino, omejitve, pogoje za uporabo, postopek za izvedbo in druge sestavine v zvezi z izvajanjem javnega zbiranja ponudb in elektronskega javnega zbiranja ponudb predpiše vlada.

### **23. člen (neposredna pogodba)**

Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50% ali enaki 50%, ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih ali
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20%, vendar največ 80.000 EUR. Izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže 20% oziroma 80.000 EUR pod pogojem, da je ta razlika v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ali
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona z znižano izklicno ceno za največ 15%; v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru treba izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja ali
- gre za doseg javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev ali
- 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.

### **24. člen (brezplačna odsvojitve)**

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

(2) Bistveni sestavini pogodbe o brezplačni odsvojitvi nepremičnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti sta opredelitev javnega interesa ter določilo o

prepovedi odtujitve in obremenitve neodplačno prenesene nepremičnine za najmanj pet let, ki ga morata pogodbenici v obliki zaznambe vpisati v zemljiško knjigo. Prepoved obremenitve ne velja za stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

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

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

## **25. člen (stvarni vložki)**

Za pridobitev kapitalskih naložb države in samoupravnih lokalnih skupnosti v gospodarskih družbah z vplačilom kapitala s stvarnim vložkom se uporabljajo predpisi, ki urejajo javne finance.

### Upravljanje nepremičnega premoženja

## **26. člen (upravljanje in nosilec upravljanja)**

- (1) Upravljanje nepremičnega premoženja obsega zlasti:
- skrb za pravno in dejansko urejenost;
  - investicijsko vzdrževanje;
  - pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa;
  - oddajo v najem;
  - oddajo v brezplačno uporabo;
  - obremenjevanje s stvarnimi pravicami.
- (2) Postopke upravljanja nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti izvaja upravljavec.
- (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.
- (5) Obseg in način skrbi za pravno in dejansko urejenost nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti predpiše vlada.

## **27. člen (črtan)**

## **28. člen (oddaja v najem)**

Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko odda v najem.

(2) Pod ocenjeno vrednostjo se lahko odda v najem nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti, pri čemer je merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba, skladna z razvojnim programom samoupravne lokalne skupnosti. Ta oddaja mora biti skladna s predpisi, ki urejajo državne pomoči.

## **29. člen (postopek oddaje v najem)**

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

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

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

- pri oddaji nepremičnin v najem, če je država oziroma samoupravna lokalna skupnost manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;
- če se stanovanje odda v najem zaposlenim pri upravljavcih stvarnega premoženja države oziroma samoupravnih lokalnih skupnosti;
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 EUR, letni prihodek od oddaje v najem premičnin pa nižji od 5.000 EUR;
- če oddaja stvarnega premoženja v najem po eni od metod iz 1. in 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona ni uspela, v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če se premoženje odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se javna komunalna infrastruktura odda v najem izvajalcu gospodarske javne službe;
- če se premoženje odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;
- če se nepremično premoženje v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno, odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje) ter ob upoštevanju predpisov, ki urejajo dodeljevanje državnih pomoči;
- če se odda nepremično premoženje, ki ga je socialno podjetje dotlej uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 30. člena tega zakona;

- če se stvarno premoženje odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije oziroma razvojnih obrambnih projektov.

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

### **30. člen (brezplačna uporaba)**

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

- osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog razen javnim podjetjem ali
- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti, za katero so ustanovljene ali
- socialnemu podjetju oziroma nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije skladno 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 ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno.

(2) V primerih iz tretje alineje prejšnjega odstavka se lahko pogodba o brezplačni uporabi sklene:

- s socialnim podjetjem, za obdobje, ki ni daljše od treh let;
- z nepridobitno pravno osebo za čas postopka registracije, a največ za obdobje šestih mesecev, pri čemer se z dnem registracije, skladno z določbo prejšnje alineje, sklene nova pogodba o brezplačni uporabi.

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

(4) Nepridobitna pravna oseba oziroma socialno podjetje državi ali samoupravni lokalni skupnosti za brezplačno uporabo nepremičnega premoženja na podlagi tretje alineje prvega odstavka tega člena povrne neupravičeno prejeto korist v višini običajno določene najemnine za tovrstno uporabo:

- od dneva začetka uporabe nepremičnega premoženja, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi, če se nepridobitna pravna oseba, v roku šestih mesecev od sklenitve pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje oziroma
- od dne pravnomočnosti odločbe o prepovedi poslovanja kot socialnemu podjetju.

(5) Višina neupravičeno prejete koristi iz prejšnjega odstavka se določi v pogodbi o brezplačni uporabi, pri čemer se za določitev višine najemnine uporabljajo določbe tega zakona.

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

### **31. člen (obremenjevanje s stvarnimi pravicami)**

(1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je odplačno.

(2) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je lahko brezplačno, če je to v javnem interesu.

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

(4) Pri brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju države ali samoupravne lokalne skupnosti je obvezna sestavina pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice določba, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetniku stavbne pravice ne plača. Zgradbe, ki je predmet stavbne pravice, imetnik ne sme obremeniti z zastavno pravico.

(5) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami se izvede z neposredno pogodbo. Če se za sklenitev posameznega pravnega posla zanima več ponudnikov, se pred sklenitvijo pogodbe izvede postopek pogajanj.

#### Najemanje stvarnega premoženja (črtan)

#### **32. člen** (črtan)

#### Postopki ravnanja s premičnim premoženjem

#### **33. člen** (splošno)

Za postopke ravnanja s premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti se smiselno uporabljajo 19. do 32. člen tega zakona, če ni v tem podglavju drugače določeno.

#### **34. člen** (neposredna pogodba)

Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko izvede z neposredno pogodbo le, če:

- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona z nižano izklicno ceno za največ 25%; v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 25% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru treba izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali

- je knjigovodska vrednost nič ali je premoženje izločeno iz uporabe in bi bili ocenjeni stroški razpolaganja na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb višji od predvidene kupnine ali
- je posamezna vrednost premoženja nižja od 4.000 EUR ali
- gre za nastanek zavarovanega škodnega dogodka in s tem povezanim razpolaganjem s premoženjem v skladu s pravicami in obveznostmi države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki izhajajo iz sklenjene zavarovalne pogodbe ali
- gre za razpolaganje z živalmi, ki so last države ali samoupravne lokalne skupnosti in jih ta ne uporablja več za opravljanje svojih nalog (službeni psi, službeni konji in podobno) ali
- gre za rabljeno vojaško opremo in orožje, ki se ne uporablja več za obrambne potrebe; k predmetnemu pravnemu poslu da predhodno soglasje vlada.

### **35. člen** **(izjeme od načela odplačnosti)**

Premično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko brezplačno prenese z neposredno pogodbo na drugo osebo, če:

1. je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe in so bili postopki razpolaganja na podlagi drugih metod neuspešni ter se prenaša na osebe javnega prava, nevladne organizacije in druge pravne osebe, ki delujejo v javnem interesu ali
2. je predmet prenosa žival ali posebna tehnična oprema, ki se prenaša v last njenega imetnika, za katerega imajo posebno subjektivno vrednost in niso več primerni za opravljanje nalog upravljavca ali
3. je njegova knjigovodska vrednost nič in je izločeno iz uporabe ter bi bili stroški uničenja višji od pričakovane kupnine ali
4. gre za vojaško pomoč države v skladu s predpisi o obrambi ali
5. gre za pomoč ob naravni ali drugi nesreči ali za zagotavljanje potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi.

## 6. poglavje

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

### **36. 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 predpisa, ki ureja izvrševanje proračuna, v delu, ki se nanaša na pridobivanje.

## 7. poglavje

### EVIDENCA PREMOŽENJA DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

### **37. člen (evidenca)**

(1) Upravljavci morajo voditi evidenco državnega nepremičnega premoženja, ki ga upravljajo.

(2) Ministrstvo, pristojno za sistemsko urejanje ravnanja s stvarnim premoženjem vzpostavi in vodi centralno evidenco nepremičnega premoženja v lasti države in nepremičnega premoženja v lasti drugih oseb javnega prava, katerih ustanoviteljica je Republika Slovenija, razen nepremičnin v lasti Republike Slovenije, ki so v upravljanju Slovenske obveščevalno-varnostne agencije.

(3) Samoupravne lokalne skupnosti vzpostavijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljice so samoupravne lokalne skupnosti.

(4) Evidence iz tega člena se povežejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb ter z drugimi evidencami.

(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.

(6) Evidence premoženja države, samoupravnih lokalnih skupnosti in oseb javnega prava se vodijo v skladu s predpisi, ki urejajo materialno in finančno poslovanje upravljavcev premoženja.

---

**Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS (Uradni list RS, št. [86/10](#)) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

»8. poglavje

#### **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### **38. člen**

(zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin)

Z dnem začetka veljavnosti tega zakona preneha veljati Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07 in 55/09 – odločba US; v nadaljnjem besedilu: ZSPDPO).

##### **39. člen**

(podzakonski predpis)

V enem mesecu po uveljavitvi tega zakona izda vlada uredbo, s katero uredi vprašanja iz 11., 13., 18., 21., 22., 26. in 29. člena tega zakona.

#### 40. člen

Nepremičninski sklad vzpostavi evidenco iz drugega odstavka 37. člena tega zakona najkasneje v roku dveh let po ustanovitvi.

#### 41. člen (prehodno obdobje)

(1) 11. in 13. člen tega zakona se začeta uporabljati pri pripravi sprememb državnega proračuna oziroma sprememb proračuna samoupravne lokalne skupnosti za leto 2012, prvi, drugi in tretji odstavek 15. člena pa se začnejo uporabljati pri pripravi zaključnega računa proračuna za leto 2012.

(2) Postopki sprejetja letnih načrtov pridobivanja stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti iz 11. in 13. člena ZSPDPO ter razpolaganja s tem premoženjem za leto 2011 in leto 2012, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se dokončajo po predpisih, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona.

(3) Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona, se izvedejo po predpisih, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona.

#### 42. člen (začetek veljavnosti)

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

---

**Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS-A (Uradni list RS, št. [75/12](#)) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

#### »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 drugega in tretjega 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, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS in 33/11) se za besedo »tehničnih« doda besedilo »in prostorskih«.

#### 20. člen

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

---

**Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi – ZDU-1G (Uradni list RS, št. [47/13](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:**

#### »20. člen

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

---

**Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSL-B (Uradni list RS, št. [50/14](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:**

#### »KONČNA DOLOČBA

#### 3. člen

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

---

**Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi – ZDU-1I (Uradni list RS, št. [90/14](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:**

»24. člen

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

---

**Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin – ZUUJFO (Uradni list RS, št. [14/15](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:**

»IV. KONČNA DOLOČBA

31. člen

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

---

**Zakon o spremembi in dopolnitvi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSL-S-C (Uradni list RS, št. [76/15](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:**

»KONČNA DOLOČBA

3. člen

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