**P****riloga 2**

**PREDLOG**

**EVA 2025-1611-0047**

**ZAKON**

**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O OBNOVI, RAZVOJU IN ZAGOTAVLJANJU FINANČNIH SREDSTEV**

1. **UVOD**
2. **OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

Dne 4. avgusta 2023 so širša območja Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: RS), nizvodno pa z zamikom, prizadele obsežne poplave in zemeljski plazovi (v nadaljnjem besedilu: poplave in plazovi), katerih posledica je bila ogromna škoda na infrastrukturnih, gospodarskih in stanovanjskih objektih.

Zaradi zagotavljanja obnove in razvoja na območjih, ki so jih prizadele poplave in plazovi, je Državni zbor Republike Slovenije (v nadaljevanju: Državni zbor) decembra leta 2023 sprejel Zakon oobnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23; v nadaljnjem besedilu: ZORZFS), s katerim so bili določeni ukrepi za vzpostavitev mehanizmov za obnovo in razvoj ter spremljajoči preventivni protipoplavni in protiplazovni ukrepi, zagotovili pa so se tudi viri za njihovo izvedbo ter izvedbo ukrepov po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč (Uradni list RS, št. 88/23) in Zakonu o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/23 in 117/23; v nadaljnjem besedilu: ZIUOPZP). Določili so se ukrepi na področjih poroštvene sheme, povratnih in nepovratnih sredstev za pomoč gospodarstvu in prebivalstvu, gradbenih investicij in urejanja prostora, cestne in železniške infrastrukture, urejanja vodotokov, odprave posledic poplav in plazov, davčne politike, politike socialne varnosti, izvzetja prejemkov iz izvršbe in stečajne mase, kmetijske in gozdarske politike, kulturne infrastrukture in dediščine, javnega naročanja, digitalne preobrazbe, izvajanja programov duševnega zdravja ter nudenja psihosocialne pomoči, koordinacijskih organizacijskih ukrepov in javne objave podatkov.

Tekom izvajanja ZORZFS so se v praksi pokazale potrebe po izboljšavah nekaterih zakonodajnih rešitev. Z namenom učinkovitejše in hitrejše popoplavne sanacije je tako Državni zbor septembra leta 2024 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 81/24; v nadaljnjem besedilu: ZORZFS-A), s katerim so bili določeni ukrepi, povezani s prostorskim načrtovanjem in komunalnim opremljanjem, ukrepi za lažji dostop do poroštvenih shem za prebivalstvo na prizadetem območju, uvedena je bila izjema od prepovedi sekanja zarasti ob vodnih bregovih, čiščenja odvodnih kanalov in praznjenja vodnih zajetij v času gnezdenja ptic, uredil pa se je tudi postopek nakupa kmetijskih zemljišč, ki se jim bo namenska raba spremenila v stavbna zemljišča.

Državni zbor je z namenom spremembe vsebine posameznega ukrepa, ki ni v zadostni meri naslavljal problematike obnove po poplavah in plazovih, nato decembra leta 2024 sprejel še Zakon o spremembah Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZORZFS-B), s katerim so bile uvedene rešitve, ki ustrezneje določajo pogoje za izvedbo spremembe namenske rabe prostora v občinskem prostorskem načrtu iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč, podaljšan je bil rok oddaje vloge za dodelitev investicijske spodbude gospodarskim družbam ter odpravljena je bila pisna pomota pri uporabi termina »nadomestna gradnja«, vezano na načrtovanje območij nadomestitvenih objektov.

Tekom izvajanja obstoječih določb ZORZFS je Služba Vlade Republike Slovenije za obnovo po poplavah in plazovih v praksi zaznala potrebe po izboljšavah in spremembah nekaterih zakonodajnih rešitev, ki jih ponuja ZORZFS, in ki bi lahko prispevale k ustreznejši popoplavni sanaciji na območjih, ki so jih prizadele poplave in plazovi (v nadaljnjem besedilu: prizadeta območja). Izkazana je bila predvsem potreba po dopolnitvi določb ZORZFS z namenom izvedbe namenske prodaje določenih zemljišč, ki so v lasti RS, in sicer investitorjem nadomestitvenih objektov, ki so na podlagi 151.č člena ZIUOPZP že prejeli odškodnino. Na podlagi navedenega se s predlogom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (v nadaljnjem besedilu: predlog zakona) v sprejetje predlaga spremembe in dopolnitve, ki bodo zagotavljale ustreznejše in tudi časovno optimizirano izvajanje ukrepov popoplavne sanacije na prizadetih območjih.

Poplave dne 4. avgusta 2023 so namreč pokazale, da naselje Letuš v Savinjski dolini ni več varno za prebivanje. Vlada Republike Slovenije je tako izdala sklepe, s katerimi je ugotovila, da je potrebno celotno naselje, ki zajema približno 160 objektov, odstraniti. V času priprave prvotnega besedila ZORZFS je bilo sprva predvideno, da bo država gradila nadomestitvene objekte na zemljiščih v lasti RS in jih nato predala lastnikom objektov, ki so predvideni za odstranitev. Zaradi pomanjkanja večjega števila zemljišč v Savinjski dolini je zato Občina Braslovče, kjer se pretežni del naselja Letuš tudi nahaja, začela postopek sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) za obnovo, ki bo na zemljiščih v lasti RS omogočil gradnjo 98 nadomestitvenih objektov.

V praksi pa se je izkazalo, da noben lastnik objekta, ki je bil predviden za odstranitev, ni izrazil interesa, da mu nadomestitveni objekt zgradi država, temveč so se vsi odločili za izplačilo odškodnine v denarju, z namenom, da si s pridobljenimi finančnimi sredstvi, v skladu z določbami ZORZFS, v lastni režiji zgradijo nadomestitveni objekt. Predlagatelj ocenjuje, da odločitev prizadetih v poplavah, da si sami zgradijo nadomestitveni objekt, v veliki meri sledi dolgoročnem namenu, ki ga je zasledoval zakonodajalec s sprejetjem ZORZFS, in sicer da se s celovitim pristopom ne zagotovi le nujna odprava posledic ujme iz avgusta 2023, ampak da se izvedejo potrebni ukrepi za obnovo in razvoj prizadetih območjih ter da se sprejme preventivne ukrepe, ki bodo zagotovili večjo varnost prebivalcev Republike Slovenije. Ker so ukrepi ZORZFS usmerjeni v zagotavljanje dolgoročne odpornosti in varnosti, predlagatelj izpostavlja, da posamezniki, katerih obstoječi objekti niso več varni za prebivanje, v veliki meri želijo svojo bivanjsko situacijo rešiti v skladu s svojimi dolgoročnimi dejanskimi potrebami in pričakovanji. Na podlagi navedenega, velikega povpraševanja po tipskih objektih, ki bi jih zgradila država in nato prenesla na prizadete v poplavah, ni bilo. Kot navedeno pa se je, zaradi splošnega pomanjkanja zemljišč v Savinjski dolini in dejstva, da se je v zelo kratkem času močno povečalo število posameznikov in posameznic, ki so primorani zapustiti svoje (poplavno nevarne) domove, povpraševanje po zemljiščih, ki bi omogočila nadomestitveno gradnjo, eksponentno povečalo.

Temeljna pristojnost in dolžnost občin je, da vodijo ustrezno zemljiško politiko. Upoštevajoč obseg naravne nesreče, ki je prizadela Občino Braslovče, in ki je zaradi dejanske potrebe po preselitvi celotnega naselja povzročila občutno pomanjkanje zemljišč za nadomestitvene objekte, predlagatelj ocenjuje, da je primerno, da se zemljišča, ki bodo na podlagi OPPN za obnovo, ki je v postopku sprejemanja v Občini Braslovče, omogočila gradnjo 98 nadomestitvenih objektov, s strani RS kot lastnice teh zemljišč, da na razpolago, tako, da jih bodo lahko kupili prizadeti v poplavah oziroma investitorji nadomestitvenih objektov, ki so prejeli odškodnino. Tako se bo dejansko omogočila selitev naselja na varno lokacijo, pri čemer se bo zagotovilo ohranjanje števila prebivalstva v navedeni občini, kot tudi nemoteno zadovoljevanje javnih potreb preko izvajanja javnih služb. S tem bi se tudi sledilo namenu ureditve, da se omogoči nakup primernih in varnih zemljišč na območjih, kjer so navedeni investitorji že imeli svoje domove, kot tudi preprečitev potencialnih negativnih posledic za posameznike zaradi selitve v tuje okolje, ki ne bi bila izključno osebna odločitev, temveč vsiljena okoliščina. Takšna selitev ima lahko številne negativne posledice na posameznika in družino – socialno, psihološko, izobraževalno in tudi identitetno. Selitev v drugo občino pomeni prekinitev življenjske kontinuitete, izgubo socialne mreže, motnje v šolanju otrok ipd. Ohranitev bivanja v domači občini omogoča oškodovancem, da ostanejo v znanem okolju s podporo sorodnikov, prijateljev in skupnosti, kar bistveno pripomore k hitrejši socialni in čustveni obnovi po nesreči. To je tudi v interesu občine, saj preprečuje demografski odliv in krepi povezanost ter zaupanje med prebivalci in lokalno skupnostjo.

S predlagano rešitvijo se ne podeljuje posebnih ugodnosti investitorjem nadomestitvenih objektov, temveč se zgolj vzpostavlja pravna podlaga, ki bo omogočila prodajo teh zemljišč investitorjem nadomestitvenih objektov, ki se bodo za to odločili, na podlagi enovite tržne cene, ki bo izdelana s strani sodnega cenilca oziroma pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Ocenjuje se, da je optimalna rešitev, za naslovitev tako številčnega povpraševanja po zemljiščih predvsem s strani prebivalcev v Letušu, da se omogoči prodaja zemljišč na območju Rakovelj, kjer se sprejema OPPN za obnovo in je na tem območju že sedaj v večjem delu lastnica zemljišč Republika Slovenija, ki bo nekaj manjkajočih zemljišč dokupila. Občina Braslovče bo tako sprejela OPPN za obnovo na podlagi katerega bo tudi zahtevala parcelacijo, kot tudi, na podlagi vnaprej določenega postopka ter kriterijev, podelila pravico do nakupa zemljišča investitorjem nadomestitvenih objektov, medtem ko bo RS oz. v njenem imenu Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: SKZG) določena zemljišča prenesla na občino, z namenom izgradnje gospodarske javne infrastrukture, ki bo služila nadomestitvenim objektom in na podlagi odločb občine, s katerimi se bodo podelile pravice do nakupa zemljišč, z investitorji nadomestitvenih objektov, sklepala kupoprodajne pogodbe. V skladu s predlogom zakona se bo kupnina, pridobljena s prodajo navedenih zemljišč, z namenom uporabe sredstev za preostale projekte, povezane z obnovo RS po poplavah in plazovih iz avgusta 2023, vplačala v Sklad za obnovo.

Zemljišča, ki jih mora RS še dokupiti so bila ocenjena s strani cenilcev, ki jih je angažiral SKZG, pred prodajo investitorjem nadomestitvenih objektov pa bo zemljišče ponovno ocenjeno s strani cenilca, kar je v predlogu zakona posebej opredeljeno. Dodatno predlagatelj izpostavlja, da kljub spremembi tj. da nadomestitvenih objektov v večini primerov ne bo gradila RS, temveč nekdanji lastniki nepremičnin z objekti, ki so predvideni za odstranitev, namen zagotavljanja teh zemljišč ostaja enak – končni lastniki teh zemljišč bodo v vsakem primeru osebe, ki so bile zaradi poplavne ogroženosti primorane prenesti svoje obstoječe nepremičnine na državo, spremenil se je zgolj izvajalec oziroma investitor nadomestitvenega objekta. Osnovna ideja ZORZFS je bila, da bi v večini primerov objekt zgradila država in ga skupaj z zemljiščem prenesla na posameznika, ta pa bi v zameno svojo nepremičnino s pripadajočim objektom za odstranitev prenesel na državo. Ker ob sprejemanju interventne zakonodaje ni mogoče predvideti vseh življenjskih situacij niti ni mogoče predvideti odziva oseb na interventno zakonodajo, se s predlogom zakona naslavlja spremenjene okoliščine in se tako omogoča prodaja zemljišč osebam, ki so bile primorane zaradi poplavne ogroženosti prenesti svoje obstoječe nepremičnine na državo in bodo s prejeto odškodnino plačale zemljišče, s preostankom pa si zgradile nadomestitveni objekt. Pri tem predlagatelj dodatno poudarja, da s prodajo navedenih zemljišč RS ne podeljuje dodatnih ugodnosti investitorjem nadomestitvenih objektov, temveč zgolj ureja pravno podlago za izvedbo prodaje navedenih zemljišč.

Temeljni razlog za pripravo predloga zakona je vzpostavitev specialne pravne podlage za izvedbo same prodaje zemljišč, saj je edini zakon, ki ureja navedene vsebine Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1), pri čemer razlaga njegovih določb s strani sodišč onemogoča državi, da bi navedena zemljišča prodala zgolj določenemu krogu posameznikov (tj. investitorjem nadomestitvenih objektov oziroma nekdanjim lastnikom objektov, ki jih je potrebno odstraniti). V skladu z ZSPDSLS-1 bi država morala navedena zemljišča prodati na javni dražbi, kjer bi se lahko kdorkoli (tj. oseba, ki ni bila poplavljena) odločil za nakup zemljišč, saj je namen ZSPDSLS-1, da država s prodajo svojega nepremičnega premoženja pridobi čim več sredstev. Navedeno pa ni v skladu z namenom ZORZFS ter namenom, s katerim je Občina Braslovče začela postopek sprejemanja OPPN za obnovo, ki je v javnem interesu, niti ni namen države, da navedena zemljišča proda tretjim osebam, ki v poplavah in plazovih niso bile prizadete. Dodatno se poudarja, da je na splošni, normativni ravni ureditev postopka namenske prodaje zemljišč nujno potrebna, saj se lahko do prenehanja veljavnosti večine določb ZORZFS, dne 31. decembra 2028, še katera občina odloči za sprejetje OPPN za obnovo, kjer bo ponovno potrebna ustrezna pravna podlaga, ki bo omogočila namensko prodajo zemljišč za nadomestitvene objekte.

Odsotnost ustrezne pravne podlage za izvedbo prodaje zemljišč, ki so v Rakovljah z OPPN za obnovo predvidena za nadomestitveno gradnjo, ni osamljen primer. Tudi v preostalih prizadetih območjih, kjer se nahajajo objekti, ki so predvideni za odstranitev, imajo občine na voljo stavbna zemljišča, ki jih želijo prodati investitorjem nadomestitvenih objektov, pa tega zaradi določb ZSPDSLS-1 ne morejo izvesti. Zato je predlagano, da se tudi za tovrstne primere smiselno uporabijo določbe, ki urejajo prodajo zemljišč v lasti RS in so s prostorskim izvedbenim aktom izrecno predvidena za gradnjo nadomestitvenih objektov.

Namen predloga zakona je torej vzpostavitev specialne pravne podlage, namenjene izvedbi nalog obnove po poplavah, da se lahko osebam, ki se bodo v posledici poplav in plazov morale izseliti iz svojih objektov, omogoči pravica do nakupa zemljišč, namenjenih gradnji nadomestitvenih objektov.

Skladno s pojasnili izvajalcev ukrepov dodajamo, da pri izvajanju ukrepa iz novega 126.a člena ne bo prišlo do dvojnega financiranja, ker je država z odškodnino poplačala škodo za njihovo premoženje oziroma nepremičnine, ki jih morajo zapustiti zaradi varnosti oziroma nevarnosti, zemljišče za izgradnjo nadomestitvenega objekta pa bodo morali kupiti. V večini primerov so se namreč fizične ali pravne osebe, kot investitorji nadomestitvenih objektov, odločili za odškodnino in s tem za lastno gradnjo novega objekta. Tudi v primeru, da bi država zanje gradila nadomestitvene objekte, bi bila vrednost zemljišča za izgradnjo nadomestitvenega objekta vključena v strošek gradnje, pri čemer pa bi oškodovanci morali doplačati razliko v vrednosti priznane škode za objekt, ki bo odstranjen, in vrednosti nadomestitvenega objekta, če bi bila slednja višja, oziroma bi v nasprotnem primeru prejeli razliko s strani države. S predlogom zakona se fizičnim ali pravnim osebam, ki so investitorji nadomestitvenih objektov, zagotavlja le-to, da bodo lahko, če se bodo tako odločili, gradili na zemljiščih, ki jih bodo z namenom gradnje nadomestitvenih objektov odkupili od države ali občine. Za navedena zemljišča bo izvedena cenitev, ki bo podlaga za določitev prodajne cene, pri čemer bo kupnina v primeru, če so bila zemljišča kupljena z državnim denarjem, vplačana v Sklad za obnovo, sicer pa občinam, v kolikor je občina kupila zemljišča z lastnimi sredstvi ali pa so zemljišča že bila v njihovi lasti.

S predlogom zakona se tako fizičnim ali pravnim osebam, ki so investitorji nadomestitvenih objektov, in se morajo seliti, omogoča zgolj to, da lahko z odškodnino kupijo primerna zemljišča, ki so za razliko od njihovih obstoječih varna in načrtno umeščena v prostor ter urejena za gradnjo nadomestitvenih objektov. Nakup teh zemljišč ni zavezujoč, ampak predstavlja možnost, ki bi olajšala lastno gradnjo nadomestitvenega objekta na ustreznih in urejenih območjih, s tem pa se tudi izpolnjuje javni interes ohranjanja števila prebivalstva na navedenem območju.

1. **CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

**2.1 Cilji**

Cilj predloga zakona je ustrezna, učinkovita in časovno optimizirana določitev ukrepov za pomoč prebivalstvu, prizadetem v poplavah in plazovih.

**2.2 Načela**

Predlog zakona sledi načelom učinkovitosti, prilagodljivosti in preglednosti postopkov za izvedbo potrebnih ukrepov.

**2.3 Poglavitne rešitve**

S predlogom zakona se natančneje določa, da lahko nadomestitveni objekt zgradi tako RS kot tudi fizična ali pravna oseba, ki je že prejela odškodnino, in ki želi obstoječi objekt, ki je namenjen prebivanju in je predviden za odstranitev, nadomestiti z gradnjo novega objekta. Drugače kot doslej se tudi določa, da dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja zagotovi investitor, ki bo gradil nadomestitveni objekt, elaborat lokacijske preveritve pa občina, pri čemer se stroški izdelave navedenega elaborata financirajo iz državnega proračuna.

Uvaja se dodatna varovalka za prenehanje veljavnosti sklepa o lokacijski preveritvi zemljišč, namenjenih izgradnji posamičnih nadomestitvenih objektov, z dnem 31. 12. 2028, in sicer poleg že obstoječega pogoja, če do navedenega datuma ni bila vložena popolna vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, tudi v primeru odplačne odsvojitve zemljišča pred navedenim datumom.

Nadalje se izvedba nakupa s sklenitvijo neposredne pogodbe ob smiselni uporabi določb ZSPDSLS-1 za namen izgradnje nadomestitvenih objektov poleg nakupa kmetijskih zemljišč omogoči tudi v primeru zemljišč, ki se jim je v skladu s sprejetim OPPN za obnovo namenska raba prostora že spremenila iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč. Nakup tudi za tovrstna zemljišča v imenu in za račun RS izvede SKZG, ki do odsvojitve zemljišč ali do prenosa upravljanja z navedenimi zemljišči razpolaga in jih upravlja. Natančneje se opredeljuje tudi postopek etapnosti gradnje nadomestitvenih objektov v posameznem funkcionalno zaokroženem območju. Pridobitev lastninske pravice na zemljišču za gradnjo nadomestitvenih objektov na naslednjem funkcionalno zaokroženem območju bo namreč dovoljena šele po sklenitvi pogodb za pridobitev lastninske pravice na vseh zemljiščih za gradnjo nadomestitvenih objektov na prejšnjem funkcionalno zaokroženem območju, pri čemer se bo morala gradnja komunalne infrastrukture na navedenem območju izvajati skladno z etapnostjo gradnje posameznega funkcionalno zaokroženega območja.

Poleg tega se uvaja možnost, da se za zemljišča, katerih pridobitev je nujno potrebna za izgradnjo nadomestitvenih objektov, pred vložitvijo zahteve za razlastitev izvede pogajanja o odkupni ceni, pri čemer pa ponujena cena ne sme odstopati za več kot 20 odstotkov od enotne odkupne cene iz cenitve, izdelane v skladu s tretjim odstavkom 58. člena ZORZFS.

Nadalje se uvaja možnost, da lahko SKZG na območju, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov, za namen gradnje gospodarske javne infrastrukture, v last občine brezplačno odsvoji nepremično premoženje, s katerim gospodari.

Nadalje se dodatno določa, da se s sredstvi, zagotovljenimi za ukrepe razvojnih spodbud iz 99. člena veljavnega zakona, lahko financirajo tudi investicije v stvarno premoženje v lasti države, pri čemer se sredstva v navedenem primeru zagotovijo brez javnega razpisa.

Določa se tudi postopek prodaje zemljišč, ki so v lasti RS in so v skladu s prostorskim izvedbenim aktom občine predvidena za gradnjo nadomestitvenih objektov s strani investitorjev nadomestitvenih objektov, ki so prejeli odškodnino države, kakor tudi postopek dodelitve pravice do nakupa navedenih zemljišč investitorju nadomestitvenega objekta ter prednostni vrstni red investitorjev nadomestitvenih objektov pri nakupu zemljišča. Opredeljuje se tudi javni interes, vezan na pravico do nakupa navedenih zemljišč.

Dodatno se uvaja določba, ki omogoča, da lahko občina na prizadetih območjih pogodbeno uredi premoženjskopravna razmerja z državo in tako v last RS brezplačno prenese kmetijska zemljišča, ki so bila pridobljena s sredstvi državnega proračuna. Nekatere občine so namreč s porabo proračunskih sredstev v svojo last pridobile kmetijska zemljišča, ki pa jih na podlagi spremenjenih razmer pri reševanju bivanjske stiske prizadetih v poplavah morda ne bodo potrebovale.

Prav tako se uvaja možnost občine ali države, da na prizadetih območjih za namen zagotavljanja nadomestitvenih objektov s smiselno uporabo določb, ki se nanašajo na postopek prodaje zemljišč, ki so v lasti RS in so v skladu s prostorskim izvedbenim aktom občine predvidena za gradnjo nadomestitvenih objektov, v last investitorja nadomestitvenega objekta, odplačno odsvoji nepremično premoženje. Če je občina zemljišče pridobila z uporabo sredstev državnega proračuna, se sredstva od prodaje zemljišča nakažejo v sklad za obnovo iz 127. člena ZORZFS.

Poleg tega se financiranje sklada za obnovo dopolnjuje s prihodki občin in SKGZ, pridobljenimi s prodajo nepremičnega premoženja, pridobljenega na podlagi proračunskih sredstev.

1. **OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA**

Višina finančnih posledic predloga zakona se ocenjuje predvidoma na 750.000,00 EUR.

1. **NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

Sredstva za izvajanje predloga zakona bodo zagotovljena iz Sklada za obnovo.

1. **PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

**5.1. Prilagojenost ureditve pravnemu redu Evropske unije**

Predlog zakona je skladen s pravnim redom Evropske unije.

**5.2. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih**

Ob pripravi ZORZFS je bilo ugotovljeno, da sta obnova in razvoj območij, prizadetih v poplavah in plazovih ali drugih primerljivih naravnih nesrečah, v državah članicah Evropske unije (v nadaljnjem besedilu: EU) različno urejena, sistemi pa se od države do države razlikujejo.

Mehanizmi obnove in razvoja po naravnih nesrečah (poplavah, potresih ipd.) so se v državah članicah EU vzpostavili na temelju predhodnih izkušenj pri odpravi posledic naravnih nesreč, posamezne države pa jih prilagajajo glede na svoj geografski položaj, poseljenost območja ter urejenost gospodarske in komunalne infrastrukture, ki so ključnega pomena za življenje prebivalstva, ter druge družbene, socialne in pravne posebnosti posamezne države.

Vsem mehanizmom obnove na evropskih tleh je skupno, da stremijo k čimprejšnji in učinkoviti sanaciji vseh področij, ki so bila prizadeta, kot tudi vzpostavitvi preventivnih ukrepov.

Pri pripravi predmetnega predloga zakona smo se pri izdelavi primerjalnega prikaza ureditve področja odprave posledic naravnih nesreč v pravnih sistemih držav članic EU osredotočili na oblike državnih pomoči, ki jih Nemčija, Češka in Hrvaška nudijo prizadetim v naravnih nesrečah kot so poplave in potresi, in sicer predvsem z vidika dodelitve hkratne odškodnine in nadomestnega zemljišča oziroma nadomestitvenega objekta.

Sklepna analiza primerjalnopravne ureditve glede dodelitve državne pomoči po naravnih nesrečah v navedenih državah kaže na enotno in previdno prakso teh držav pri razdeljevanju pomoči fizičnim osebam. V nobeni izmed analiziranih držav posameznik za nastalo škodo ni upravičen do hkratne dodelitve denarne odškodnine in nadomestnega zemljišča oziroma nadomestitvenega objekta. Pomoč se izvaja ločeno, in sicer bodisi v obliki finančnega nadomestila za obnovo prizadetega premoženja bodisi v obliki nadomestne gradnje ali stanovanjske oskrbe. Slednje se praviloma zagotavlja le v izjemnih primerih, ko obnova stanovanjskega objekta na prvotni lokaciji ni mogoča.

Takšna ureditev temelji na ključnih pravnih in ustavnopravnih načelih, kot so načelo sorazmernosti, načelo enakosti pred zakonom, preprečevanje dvojnega poplačila ter fiskalna odgovornost. Sistem, ki bi dopuščal hkratno uveljavljanje obeh oblik pomoči, bi lahko povzročil tveganje za arbitrarnost in neupravičeno obogatitev. Praksa držav, kot so Nemčija z modelom t.i. nadomestnih projektov, Hrvaška z vezavo na prenos lastništva zemljišča na državo in Češka z izključno denarnimi oblikami pomoči, potrjuje, da sistemska kumulacija denarne odškodnine in nadomestne nepremičnine za isto škodo v praksi še ni bila vzpostavljena, niti uzakonjena.

Pri tem predlagatelj izpostavlja, da je potrebno v primerjalnopravni analizi upoštevati tudi vrsto naravne nesreče, ki jo posamezna zakonodajna rešitev naslavlja. Tako se način reševanja bivanjske stiske prizadetih v poplavah in potresih bistveno razlikuje, saj se v primeru slednjih, v večini primerov lahko objekt postavi na istem mestu oziroma na istem zemljišču na katerem je stal poškodovani oziroma porušeni objekt. V primeru poplav pa je situacija drugačna, saj se načeloma država srečuje s poplavno ogroženimi območji, ki niso več primerna in varna za bivanje, zato je za gradnjo novih objektov potrebno poiskati druga, varna zemljišča.

**NEMČIJA**

Po uničujočih poplavah julija 2021, ki so prizadele zvezne dežele Bavarska, Severno Porenje-Vestfalija, Porenje-Pfalška in Saška, je Nemčija 15. septembra 2021 sprejela Zakon o ustanovitvi sklada za pomoč pri obnovi 2021 (Aufbauhilfefonds-Errichtungsgesetz 2021 – AufbhEG 2021), s katerim je bil ustanovljen javnofinančni sklad (t. i. Sondervermögen) za sanacijo škode in obnovo infrastrukture. Sklad upravlja Zvezno ministrstvo za finance, likvidnost pa zagotavlja zvezna vlada. Sredstva se uporabljajo za obnovo škode, ki ni krita z zavarovanjem ali drugimi viri.

Uredba o razdelitvi in uporabi sredstev sklada (AufbhV 2021), ki je začela veljati 16. septembra 2021, določa kriterije za razdelitev sredstev, upravičene škode ter smernice za namensko porabo. V prvi fazi so bila sredstva razdeljena med dežele po fiksnem ključu na podlagi začetnih ocen škode. Končna razdelitev se bo po potrebi prilagodila, morebitna nenamenska poraba ali prekomerno izplačilo pa mora biti vrnjeno z obrestmi.

Državljanom, podjetjem, ustanovam in verskim skupnostim je priznana odškodnina do 80 % ocenjene škode, medtem ko lahko ključna infrastruktura prejme do 100 % sredstev. Pri obnovi je možno upoštevati tudi preventivne ukrepe, če se ne preseže prvotna višina ugotovljene škode. Vloga za pomoč je mogoča do junija 2026. Za prijave, izplačila, nadzor in poročanje o porabi sredstev so pristojne zvezne dežele.

Državna pomoč je zasnovana kot kaskadni sistem – najprej se uveljavljajo zavarovalnine, nato državna pomoč za neporavnano škodo. Če je objekt uničen, je možna podpora za nadomestni projekt (Ersatzvorhaben) – nakup primerljivega objekta ali gradnjo novega na drugi lokaciji. Sistem ne vključuje dodeljevanja nadomestnih nepremičnin, temveč pokriva dejanske stroške obnove ali nakupa v okviru priznane škode.

**ČEŠKA**

Češka je po večkratnih poplavah sprejela Zakon o vodah, ki je začel veljati 25. julija 2001, in v katerega je bila v nadaljevanju prenesena Direktiva 2007/60/ES o oceni in obvladovanju poplavne ogroženosti. Navedeni zakon med drugim ureja tudi varstvo pred poplavami, pri čemer se na njegovi podlagi pa določajo območja s pomembno poplavno ogroženostjo, pripravijo karte nevarnosti in načrti ukrepov ter določijo poplavne ravnice – upravno določena območja, ki jih lahko voda ob naravnih poplavah poplavi.

Aktivna poplavna območja določa organ za upravljanje voda na predlog upravljavca vodotoka. V teh conah so gradnje prepovedane, razen izjem (npr. protipoplavni objekti, infrastruktura). Prav tako so prepovedane dejavnosti, ki bi ovirale odtok voda, kot npr. postavljanje ograj, skladiščenje materialov, začasna bivanja ipd. Za zmanjšanje ogroženosti je bil med letoma 2007 in 2013 vzpostavljen subvencijski program Podpora za preprečevanje poplav II, ki ga je vodilo Ministrstvo za kmetijstvo. Na voljo je bilo 500 milijonov evrov, od tega delno iz posojila Evropske investicijske banke.

Po uničujočih poplavah avgusta 2002 je nato češka vlada sprejela uredbi za pomoč prizadetim. Prva uredba (št. 395/2002 Sb.) določa pogoje za nepovratna sredstva fizičnim osebam in občinam za kritje stroškov odstranitve poškodovanih ali uničenih stanovanjskih objektov. Upravičenci morajo predložiti dokazilo o lastništvu, odločbo gradbenega organa o odstranitvi in stroškovno dokumentacijo.

Druga uredba (št. 394/2002 Sb.) pa določa, da je fizična oseba, ki je na dan razglasitve izrednega stanja stalno prebivala v uničenem ali odstranjenem objektu, upravičena do prispevka v višini 6.250 EUR. Poleg tega je država zgradila najemna stanovanja v vrednosti 43 milijonov EUR.

Za obveščanje javnosti o poplavah deluje informacijski sistem POVIS. V zadnjih letih (zlasti po letu 2024) zakonodaja predvideva predvsem denarno pomoč in kritje stroškov začasnega bivanja. Po Zakonu št. 330/2024 Sb. in v okviru programov Živel 3/4 se namreč pomoč ne nudi v obliki novih domov, temveč kot subvencije ali kritje stroškov (npr. najemnine). Zakon iz oktobra 2024 predvideva tudi pomoč družinam z otroki do 10. leta starosti ter gospodinjstvom in podjetjem (program "Poplava 2024" za kritje plač zaposlenih, ki niso mogli delati).

Zakon o kriznem upravljanju (Zákon č. 240/2000 Sb.) nadalje določa, da je v primeru omejitev lastninske pravice (npr. evakuacija, odstranitev objekta) upravičena le denarna kompenzacija. Občinam se zagotavljajo sredstva za začasna bivališča (modularne hiše ipd.), država pa lahko brezplačno dodeli zemljišča v varnejših območjih. Vendar pa prizadeti za isti objekt ne morejo hkrati prejeti denarne odškodnine in nepremičnine ali zemljišča – ukrepi so ločeni in izključujejo dvojno korist.

**HRVAŠKA**

Po potresih v Zagrebu in Petrinji leta 2020 je 23. februarja 2023 začel veljati Zakon o obnovi stavb, poškodovanih v potresu na območju mesta Zagreb, Krapinsko-zagorske, Zagrebške, Siško-moslavške in Karlovške županije (NN 21/23). Ta je nadomestil prejšnji zakon, ki je bil v veljavi od 17. septembra 2020. Zakon je razširil področje uporabe ter pristojnosti državnih organov pri obnovi ter uredil način in postopek obnove poškodovanih ali uničenih stavb zaradi naravne nesreče, vključno z odstranitvijo objektov, gradnjo in opremljanjem nadomestnih družinskih hiš, večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavb, stanovanjsko oskrbo prizadetih oseb, dodeljevanjem finančne pomoči, določitvijo pristojnih organov ter roki za ukrepanje.

Zakon omogoča več oblik pomoči prizadetim fizičnim osebam. Te so lahko prejele neposredno denarno pomoč za samostojno obnovo ali bile vključene v organizirano obnovo, kjer je država zagotovila gradnjo nadomestnih hiš na njihovih obstoječih parcelah. V izjemnih primerih, ko obstoječa lokacija zaradi geoloških tveganj (npr. plazov) ni bila več primerna za gradnjo, je bila omogočena gradnja na nadomestni lokaciji.

Zemljišče, dodeljeno s strani države, ni predstavljalo odškodnine, temveč je bilo del posebnega ukrepa stanovanjske oskrbe, in sicer ob pogoju, da je lastnik svojo obstoječo nepremičnino prenesel na državo. Poleg tega je bila omogočena finančna pomoč za nakup obstoječih nepremičnin na trgu, kadar obnova ni bila izvedljiva, vendar ne za nakup zemljišča za novogradnjo.

1. **PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA**

**6.1. PRESOJA ADMINISTRATIVNIH POSLEDIC**

**a) V postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:**

Nima administrativnih posledic.

**b) Pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:**

Nima administrativnih posledic.

**6.2. PRESOJA POSLEDIC ZA OKOLJE, VKLJUČNO S PROSTORSKIMI IN VARSTVENIMI VIDIKI**

Nima posledic za okolje.

**6.3. PRESOJA POSLEDIC ZA GOSPODARSTVO**

Nima posledic za gospodarstvo.

**6.4. PRESOJA POSLEDIC ZA SOCIALNO PODROČJE**

Nima posledic za socialna področja.

**6.5. PRESOJA POSLEDIC ZA DOKUMENTE RAZVOJNEGA NAČRTOVANJA**

Nima posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

**6.6. PRESOJA POSLEDIC ZA DRUGA PODROČJA**

Nima posledic za druga področja.

**6.7. IZVAJANJE SPREJETEGA PREDPISA**

**a) Predstavitev sprejetega zakona**

Zaradi nujnosti sprejetja predloga zakona, ki je med drugim utemeljena s tem, da je potrebno investitorjem nadomestitvenih objektov v čim krajšem času zagotoviti pogoje za pripravo ustrezne dokumentacije, ki bo omogočala čim hitrejšo pridobitev ustrezne dokumentacije za gradnjo in gradnjo nadomestitvenih objektov, predlog zakona ni bil predhodno predstavljen ciljnim skupinam in širši javnosti.

**b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa**

Za izvajanje zakona so pristojna ministrstva in drugi državni organi, v pristojnost katerih sodijo sprejeti ukrepi, ter vladna služba, pristojna za obnovo po poplavah in plazovih.

**6.8. DRUGE POMEMBNE OKOLIŠČINE V ZVEZI Z VPRAŠANJI, KI JIH UREJA PREDLOG ZAKONA**

Predlog zakona se ne nanaša na druge pomembne okoliščine.

1. **PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA**

Zaradi nujnosti sprejetja predloga zakona pri njegovi pripravi javnost ni bila vključena. Ne glede na navedeno predlagatelj poudarja, da je bil predlog zakona, ki se v 11. členu nanaša na občino, ki je sprejela prostorski izvedbeni akt, ki izrecno predvideva gradnjo nadomestitvenih objektov, tj. do sedaj zgolj Občina Braslovče, slednji tudi predstavljen. Glede na dejstvo, da se ukrep odstranitve objektov po 151.a členu ZIUOPZP, posledično pa tudi ukrep zagotavljanja nadomestitvenih objektov iz 151.č člena ZIUOPZP, v pretežni meri nanaša na Občini Braslovče in Šmartno ob Paki, ne gre za splošni ukrep, ki bi vplival na pristojnost, delovanje in financiranje vseh občin.

1. **PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN**

Pri pripravi predloga zakona niso sodelovali zunanji strokovnjaki oziroma pravne osebe.

1. **NAVEDENI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA, KI BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES**

* Klemen Boštjančič, minister, Ministrstvo za finance,
* Jure Leben, državni sekretar, Kabinet predsednika Vlade Republike Slovenije,
* Boštjan Šefic, državni sekretar, Služba Vlade Republike Slovenije za obnovo po poplavah in plazovih,
* Jože Novak, minister, Ministrstvo za naravne vire in prostor,
* Mateja Čalušić, ministrica, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
* mag. Franc Props, minister, Ministrstvo za javno upravo,
* dr. Aleksander Jevšek, minister, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj,
* Gordana Pipan, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
* Nikolina Prah, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
* mag. Saša Jazbec, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
* mag. Katja Božič, državna sekretarka, Ministrstvo za finance,
* dr. Lidija Kegljevič Zagorc, državna sekretarka, Ministrstvo za naravne vire in prostor,
* mag. Miran Gajšek, državni sekretar, Ministrstvo za naravne vire in prostor,
* Maša Žagar, državna sekretarka, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
* mag. Ervin Kosi, državni sekretar, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
* Jure Trbič, državni sekretar, Ministrstvo za javno upravo,
* Mojca Ramšak Pešec, državna sekretarka, Ministrstvo za javno upravo,
* Srečko Đurov, državni sekretar, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj.

**II. BESEDILO ČLENOV**

1. **člen**

V Zakonu o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23, 81/24 in 109/24) se v 1. členu v četrtem odstavku v 28. točki pika na koncu stavka nadomesti z vejico in doda nova, 29. točka, ki se glasi:

»29. Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/10 – uradno prečiščeno besedilo, 56/10 – ORZSKZ16, 14/15 – ZUUJFO, 9/16 – ZGGLRS in 36/21 – ZZIRDKG; v nadaljnjem besedilu: ZSKZ).«.

1. **člen**

V 4. členu se za besedilom člena, ki se označi kot prvi odstavek, dodajo novi, drugi, tretji in četrti odstavek, ki se glasijo:

»(2) Investitor nadomestitvenega objekta iz prejšnjega odstavka je Republika Slovenija ali pravna ali fizična oseba, katere obstoječi objekt, namenjen prebivanju, je s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona predviden za odstranitev ali je za odstranitev določen v prostorskem izvedbenem aktu za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti, pripravljenem v soglasju z Direkcijo Republike Slovenije za vode, in je lastninska pravica na nepremičnem premoženju iz navedenega sklepa ali prostorskega izvedbenega akta prenesena na Republiko Slovenijo, fizična ali pravna oseba pa je v skladu s 151.č členom ZIUOPZP prejela odškodnino.

(3) V primeru solastnine ali skupne lastnine nepremičnine z objektom, ki je s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona predviden za odstranitev ali je za odstranitev določen v prostorskem izvedbenem aktu za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti, pripravljenem v soglasju z Direkcijo Republike Slovenije za vode, so investitor nadomestitvenega objekta vsi skupni lastniki oziroma solastniki skupaj, razen če se sporazumejo, kateri od njih bo investitor nadomestitvenega objekta.

(4) Sporazum iz prejšnjega odstavka mora biti sklenjen v pisni obliki, lastnoročni podpisi sporazuma pa morajo biti overjeni.«.

1. **člen**

V 13. členu se v drugem odstavku besedilo »Vladna služba za obnovo« nadomesti z besedilom »Investitor nadomestitvenega objekta«, besedilo »in elaborat« pa se nadomesti z vejico in besedilom »občina pa elaborat«.

1. **člen**

V 15. členu se naslov člena spremeni tako, da se glasi:

»(stroški, povezani z lokacijsko preveritvijo za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč in vodne infrastrukture)«.

Za besedilom člena, ki se označi kot prvi odstavek, se doda nov, drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Strošek izdelave elaborata iz drugega odstavka 13. člena tega zakona se financira iz proračuna Republike Slovenije.«.

1. **člen**

V 16. členu se v prvem odstavku pred piko na koncu drugega stavka doda besedilo »ali če je bilo do takrat zemljišče iz prve alineje prvega odstavka 12. člena tega zakona odplačno odsvojeno«.

1. **člen**

V 58. členu se v naslovu člena črta beseda »kmetijskih«.

V prvem odstavku se za piko na koncu stavka doda nov, drugi stavek, ki se glasi:

»Za enak namen, kot je določeno v prejšnjem stavku, se s sklenitvijo neposredne pogodbe lahko izvede tudi nakup zemljišč, ki se jim je v skladu z OPPN za obnovo spremenila namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč.«.

V drugem odstavku se črta besedilo »za sprejetje«, za besedo »člena« pa se doda besedilo »oziroma zemljišč, ki se jim je v skladu z OPPN za obnovo spremenila namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč,«.

V tretjem odstavku se za besedilom »Nakup kmetijskih zemljišč iz tega člena« doda besedilo »oziroma zemljišč, ki se jim je v skladu z OPPN za obnovo spremenila namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč,«.

V četrtem odstavku se za besedilom »Sredstva za nakup kmetijskih zemljišč« doda besedilo »oziroma zemljišč, ki se jim je v skladu z OPPN za obnovo spremenila namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč,«.

Peti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(5) V OPPN za obnovo iz prvega odstavka tega člena mora biti območje stavbnih zemljišč razdeljeno v več funkcionalno zaokroženih območij in določena etapnost gradnje tako, da je pridobitev lastninske pravice na zemljišču za gradnjo nadomestitvenih objektov na naslednjem funkcionalno zaokroženem območju dovoljena šele po tem, ko so za vsa zemljišča na prejšnjem funkcionalno zaokroženem območju s fizičnimi ali pravnimi osebami iz drugega odstavka 4. člena tega zakona sklenjene pogodbe za pridobitev lastninske pravice na teh zemljiščih.«.

Za petim odstavkom se doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Gradnja komunalne infrastrukture na območju, predvidenem za nadomestitveno gradnjo, se mora izvajati v skladu z etapnostjo gradnje posameznega funkcionalno zaokroženega območja iz prejšnjega odstavka.«.

Dosedanji šesti odstavek, ki postane sedmi odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(7) OPPN za obnovo iz prvega odstavka tega člena preneha veljati 31. decembra 2028, pri čemer se območja tistih zemljišč, glede katerih so sklenjene pogodbe iz petega odstavka tega člena in je za gradnjo na njih vložena popolna zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestitveni objekt, vključijo v spremembe in dopolnitve OPN kot stavbna zemljišča. Za zemljišča, glede katerih ni sklenjenih pogodb iz petega odstavka tega člena in za gradnjo na njih ni vložene popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestitveni objekt do 31. decembra 2028, se namenska raba prostora v OPN ne spremeni.«.

Dosedanji sedmi odstavek postane osmi odstavek.

Dosedanji osmi odstavek, ki postane deveti odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(9) Upravljavec zemljišč iz tega člena, ki so v lasti Republike Slovenije, je do njihove odsvojitve ali prenosa upravljanja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, razen če vlada s sklepom na predlog vladne službe za obnovo določi drugega upravljavca teh zemljišč, ki je lahko le organ državne uprave.«.

1. **člen**

V 58.a členu se v tretjem odstavku vejica in besedilo »določen na podlagi osmega« nadomestita z besedilom »iz devetega«.

Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Predlagatelj razlastitvenega postopka iz prejšnjega odstavka lahko pred vložitvijo zahteve za razlastitev z lastnikom kmetijskega zemljišča ali zemljišča, ki se mu je v skladu z OPPN za obnovo spremenila namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč in katerega pridobitev je nujno potrebna v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena, izvede pogajanja o odkupni ceni, pri čemer ponujena cena ne sme odstopati za več kot 20 odstotkov od enotne odkupne cene, kot je določena v cenitvi, izdelani v skladu s tretjim odstavkom prejšnjega člena.«.

Dosedanji četrti odstavek postane peti odstavek.

1. **člen**

Za 71. členom se dodajo novo, XXVI. poglavje in nova, 71.a in 71.b člen, ki se glasita:

»XXVI. ZAKON O SKLADU KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE

**71.a člen**

**(upravljanje zemljišč, predvidenih za nadomestitveno gradnjo)**

Ne glede na 2. člen ZSKZ lahko sklad v imenu in za račun Republike Slovenije pridobiva in gospodari tudi s stavbnimi zemljišči, ki se v skladu s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti nahajajo na območju, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov iz 4. člena tega zakona.

**71.b člen**

**(prenos nepremičnega premoženja za namen gradnje gospodarske javne infrastrukture)**

Ne glede na 16.b člen ZSKZ lahko sklad na območju, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov iz 4. člena tega zakona, za namen gradnje gospodarske javne infrastrukture v last občine brezplačno odsvoji nepremično premoženje, s katerim gospodari, če je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom na navedenem nepremičnem premoženju predvidena gradnja gospodarske javne infrastrukture.«.

1. **člen**

V 88. členu se v tretjem odstavku črtata vejica in besedilo »in če nepremičnine na tem območju postanejo last države«.

Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko za namen določitve izvedbene regulacije iz prejšnjega odstavka sprejme samostojen občinski prostorski izvedbeni akt.«.

V dosedanjem četrtem odstavku, ki postane peti odstavek, se besedilo »prejšnjega odstavka« nadomesti z besedilom »tretjega odstavka tega člena«.

Dosedanji peti in šesti odstavek postaneta šesti in sedmi odstavek.

1. **člen**

V 99. členu se za drugim odstavkom doda nov, tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) S sredstvi, zagotovljenimi za ukrepe razvojnih spodbud, se lahko financirajo tudi investicije v stvarno premoženje, ki je v lasti države.«.

Dosedanji tretji in četrti odstavek postaneta četrti in peti odstavek.

Za petim odstavkom se doda nov, šesti odstavek, ki se glasi:

»(6) Ne glede na prejšnji odstavek se sredstva za ukrepe razvojnih spodbud iz tretjega odstavka tega člena zagotovijo brez javnega razpisa.«.

Dosedanji peti odstavek postane sedmi odstavek.

1. **člen**

Za 126. členom se dodajo novo, XXII. poglavje in novi, 126.a, 126.b, 126.c in 126.č člen, ki se glasijo:

»XXII. ZAČASNI UKREPI NA PODROČJU PRODAJE ZEMLJIŠČ, NAMENJENIH ZA GRADNJO NADOMESTITVENIH OBJEKTOV INVESTITORJEV, KI SO PREJELI ODŠKODNINO DRŽAVE

**126.a člen**

**(zemljišča za nadomestitveno gradnjo)**

1. Določbe tega poglavja se uporabljajo za dodelitev pravice do nakupa in za prodajo zemljišč, ki so v lasti Republike Slovenije in so v skladu s prostorskim izvedbenim aktom predvidena za gradnjo nadomestitvenih objektov v skladu s 4. členom tega zakona.
2. Pravice do nakupa zemljišč iz prejšnjega odstavka se zagotovijo za namen ohranjanja števila prebivalstva na prizadetih območjih in so v javnem interesu.
3. Zemljišče iz prvega odstavka tega člena lahko kupi investitor nadomestitvenega objekta, ki je fizična ali pravna oseba iz drugega odstavka 4. člena tega zakona in ki je za odstranitev obstoječega objekta, namenjenega prebivanju, prejel odškodnino na podlagi 151.č člena ZIUOPZP.
4. Investitor nadomestitvenega objekta iz prejšnjega odstavka ne more uveljavljati ukrepov oprostitve plačila komunalnega in drugih prispevkov ter dajatev, ki so v tem in drugih zakonih določeni kot ukrepi za odpravo posledic poplav in plazov.

**126.b člen**

**(postopek prodaje zemljišč za nadomestitveno gradnjo)**

1. Upravljavec zemljišč, ki so v lasti Republike Slovenije in so v skladu s prostorskim izvedbenim aktom občine predvidena za gradnjo nadomestitvenih objektov v skladu s 4. členom tega zakona, namero o prodaji pošlje občini, na območju katere so zemljišča, ki jih nameni za prodajo. Občina, na območju katere so zemljišča, izvede postopek dodelitve pravice do nakupa zemljišč investitorjem nadomestitvenega objekta.
2. Namera o prodaji iz prejšnjega odstavka vsebuje:

* podatke o prodajalcu: naziv in sedež;
* podatke o zemljišču: parcelna številka ali številka zemljišča za gradnjo iz veljavnega OPPN za obnovo, katastrska občina, površina;
* prodajno ceno in
* morebitne druge prodajne pogoje.

1. Prodajna cena iz tretje alineje prejšnjega odstavka se določi na podlagi tržne prodajne cene na kvadratni meter zemljišča, ki se določi enotno za zemljišča, ki jih posamezni prostorski izvedbeni akt občine predvideva za gradnjo nadomestitvenih objektov v skladu s 4. členom tega zakona. Tržna prodajna cena iz prejšnjega stavka je določena s cenitvijo, ki jo izdela sodni cenilec ustrezne stroke, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja sodne cenilce, ali pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje, ne glede na vrednost nepremičnine, ki je predmet prodaje. Ob naročilu cenitve se cenilec seznani z namenom cenitve in drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na vrednost zemljišč. Vrednost zemljišč se ugotavlja na dan uveljavitve prostorskega izvedbenega akta občine, ki predvideva gradnjo nadomestitvenih objektov. Stroške cenitve in notarske overitve ter davek na promet nepremičnin krije Republika Slovenija.
2. Občina, na območju katere so zemljišča iz prvega odstavka tega člena, mora namero o prodaji iz prvega odstavka tega člena v treh dneh objaviti na oglasni deski in na svoji spletni strani.
3. Rok za vložitev vloge za dodelitev pravice do nakupa zemljišča je sedem dni od dneva, ko je bila namera o prodaji zemljišča objavljena na oglasni deski občine v skladu s prejšnjim odstavkom.
4. Če v roku iz prejšnjega odstavka nihče ne vloži vloge za dodelitev pravice do nakupa zemljišča, lahko upravljavec zemljišča postopek iz tega člena ponovi.

**126.c člen**

**(dodelitev pravice nakupa zemljišča za nadomestitveno gradnjo)**

1. Investitor nadomestitvenega objekta, ki želi na podlagi objavljene namere o prodaji iz prejšnjega člena kupiti zemljišče iz prejšnjega člena, mora vložiti vlogo za dodelitev pravice do nakupa zemljišča, ki jo pošlje priporočeno po pošti občini ali neposredno vloži na občini, na območju katere leži zemljišče.
2. Vloga iz prejšnjega odstavka vsebuje naslednje:

* osebne podatke investitorja nadomestitvenega objekta (osebno ime, enotna matična številka in naslov stalnega prebivališča oziroma firma, matična številka in sedež v primeru pravne osebe);
* navedbo sklepa vlade, sprejetega na podlagi 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona ali prostorskega izvedbenega akta za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti, pripravljenega v soglasju z Direkcijo Republike Slovenije za vode, ki se nanaša na objekt, ki je bil v lasti investitorja nadomestitvenega objekta;
* dokazilo, da je v objektu, ki je s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona predviden za odstranitev ali je za odstranitev določen v prostorskem izvedbenem aktu za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti, pripravljenem v soglasju z Direkcijo Republike Slovenije za vode, vsaj ena oseba imela prijavljeno stalno prebivališče na dan 31. julija 2023;
* izjavo investitorja nadomestitvenega objekta, da ni pridobil drugega zemljišča, namenjenega za nadomestitveno gradnjo.

1. V primeru tretjega odstavka 4. člena tega zakona mora vloga iz prvega odstavka tega člena vsebovati osebne podatke vseh fizičnih oseb, ki so investitorji nadomestitvenega objekta, oziroma se k vlogi priloži pisni sporazum iz tretjega odstavka 4. člena tega zakona.
2. Če k vlogi ni priloženo ustrezno dokazilo iz tretje alineje drugega odstavka tega člena, se investitor nadomestitvenega objekta pozove k dopolnitvi vloge v roku, ki ga določi občina. Če v določenem roku investitor ne predloži ustreznega dokazila, se vloga šteje za popolno, pri čemer se šteje, da nobena oseba v tem objektu ni imela prijavljenega stalnega prebivališča na dan 31. julija 2023.
3. Če se vloga za dodelitev pravice do nakupa zemljišča pošlje priporočeno po pošti, se za dan, ko je občina prejela vlogo za dodelitev pravice do nakupa zemljišča, šteje dan oddaje na pošto.
4. Pravica do nakupa zemljišča se dodeli osebi, ki je vložila popolno vlogo in izpolnjuje pogoje za investitorja nadomestitvenega objekta ter ni pridobila drugega zemljišča, namenjenega za nadomestitveno gradnjo.
5. Občina dodeli pravico do nakupa zemljišča investitorju nadomestitvenega objekta z odločbo, ki jo v vednost nemudoma pošlje tudi upravljavcu zemljišča. Stranke v postopku dodelitve pravice do nakupa zemljišča so vse osebe, ki so vložile vlogo za dodelitev pravice do nakupa zemljišča v skladu s tem zakonom.
6. Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka se lahko vloži pritožba v sedmih dneh od vročitve odločbe. O pritožbi odloča ministrstvo, pristojno za prostor. Odločitev je dokončna, s čimer se nemudoma seznani tudi upravljavec zemljišča.
7. Na podlagi dokončne odločbe po tem členu upravljavec zemljišča in investitor nadomestitvenega objekta skleneta kupoprodajno pogodbo v pisni obliki. Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu je mogoča le na podlagi dokončne odločbe po tem členu in izvedenem plačilu kupnine.
8. Bistvena sestavina pogodbe iz prejšnjega odstavka je prepoved odsvojitve in obremenitve nepremičnine, ki je predmet pogodbe, za najmanj deset let v korist Republike Slovenije. Določilo o prepovedi odsvojitve in obremenitve mora vsebovati tudi ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo. Prepoved obremenitve ne velja za ustanovitev stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti.

**126.č člen**

**(prednostni vrstni red)**

1. Pri nakupu zemljišča se med investitorji nadomestitvenih objektov, ki so vložili vlogo za dodelitev pravice do nakupa zemljišča pravočasno in na način, določen s tem zakonom, pravica do nakupa zemljišča določi po naslednjem vrstnem redu:
2. investitor nadomestitvenega objekta, čigar obstoječi objekt je v isti občini kot območje, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov, in je v navedenem objektu imela vsaj ena oseba prijavljeno stalno prebivališče na dan 31. julija 2023;
3. investitor nadomestitvenega objekta, čigar obstoječi objekt je v sosednji občini kot območje, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov, in je v navedenem objektu imela vsaj ena oseba prijavljeno prebivališče na dan 31. julija 2023;
4. investitor nadomestitvenega objekta, čigar obstoječi objekt ni v isti ali sosednji občini kot območje, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov, in je v navedenem objektu imela vsaj ena oseba stalno prijavljeno prebivališče na dan 31. julija 2023;
5. investitor nadomestitvenega objekta, čigar obstoječi objekt je v isti občini kot območje, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov, in v navedenem objektu nobena oseba ni imela prijavljenega stalnega prebivališča na dan 31. julija 2023;
6. investitor nadomestitvenega objekta, čigar obstoječi objekt je v sosednji občini kot območje, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov, in v navedenem objektu nobena oseba ni imela prijavljenega stalnega prebivališča na dan 31. julija 2023;
7. investitor nadomestitvenega objekta, čigar obstoječi objekt ni v isti ali sosednji občini kot območje, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov, in v navedenem objektu nobena oseba ni imela prijavljenega stalnega prebivališča na dan 31. julija 2023.
8. Če se na podlagi meril iz prejšnjega odstavka več investitorjev nadomestitvenih objektov uvrsti na isto mesto, se pravica do nakupa določi z javnim žrebom.
9. Podrobnejša pravila glede izvedbe javnega žreba iz prejšnjega odstavka predpiše pristojna občina.«.
10. **člen**

Za 126.č členom se dodajo novo, XXIII. poglavje ter nova, 126.d in 126.e člen, ki se glasita:

»XXIII. ZAČASNI UKREPI NA PODROČJIH UREDITVE PREMOŽENJSKOPRAVNIH RAZMERIJ IN RAZPOLAGANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

**126.d člen**

**(ureditev premoženjskopravnih razmerij)**

(1) Občina lahko na prizadetih območjih v last Republike Slovenije brezplačno prenese kmetijska zemljišča, ki so bila pridobljena s porabo sredstev proračuna Republike Slovenije.

(2) Občina in država vsebino iz prejšnjega odstavka, ki vsebuje ustrezna zemljiškoknjižna dovolila, uredita s pogodbo o ureditvi premoženjskopravnih razmerij.

**126.e člen**

**(drugi primeri prodaje zemljišč za zagotavljanje nadomestitvenih objektov)**

(1) Upravljavec občinskega ali državnega nepremičnega premoženja lahko za namen zagotavljanja nadomestitvenih objektov iz 4. člena tega zakona v last fizične ali pravne osebe, ki je investitor nadomestitvenega objekta v skladu s tem zakonom, s smiselno uporabo določb drugega, tretjega in četrtega odstavka 126.a člena in 126.b, 126.c ter 126.č člena tega zakona odplačno odsvoji tudi drugo nepremično premoženje, katerega upravljavec je, in ni posebej opredeljeno z določbami tega zakona.

(2) Ne glede na tretji odstavek 126.b člena tega zakona se tržna prodajna cena za nepremično premoženje iz prejšnjega odstavka določi na podlagi cenitve, ki jo izdela sodni cenilec ustrezne stroke, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja sodne cenilce, ali pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje, ne glede na vrednost nepremičnine, ki je predmet prodaje. Ob naročilu cenitve se cenilec seznani z namenom cenitve in drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na vrednost zemljišč. Cenilec ob pripravi cenitve upošteva določbe tega zakona, namen prodaje in druge okoliščine, ki vplivajo na vrednost nepremičnega premoženja. Stroške cenitve in notarske overitve ter davek na promet nepremičnin krije upravljavec nepremičnega premoženja.

(3) Ne glede na osmi odstavek 126.c člena tega zakona o pritožbi zoper odločbo o dodelitvi pravice investitorju nadomestitvenega objekta do nakupa nepremičnega premoženja iz prvega odstavka, ki je v lasti občine, odloča župan občine, ki je lastnica navedenega nepremičnega premoženja.

(4) Če je občina pridobila nepremično premoženje iz prvega odstavka z uporabo sredstev proračuna Republike Slovenije, mora občina iz odplačne odsvojitve pridobljena sredstva nakazati v proračunski sklad iz 127. člena tega zakona.

1. **člen**

V 127. členu se v drugem odstavku pika na koncu 9. točke nadomesti s podpičjem in dodata novi, 10. in 11. točka, ki se glasita:

»10. prihodki občin, pridobljeni s prodajo nepremičnega premoženja, pridobljenega na podlagi sredstev proračuna Republike Slovenije;

11. prihodki upravljavca iz devetega odstavka 58. člena tega zakona, pridobljeni s prodajo zemljišč iz prvega odstavka 58. člena tega zakona.«.

1. **člen**

V 128. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) Ne glede na 2. člen tega zakona sklad za obnovo preneha, ko je dosežen njegov namen.«.

**KONČNA DOLOČBA**

1. **člen**

**(začetek veljavnosti)**

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

**III. OBRAZLOŽITEV**

**K 1. členu**

ZORZFS med drugim začasno ureja določena posamezna vprašanja, ki so v sistemski ali področni zakonodaji urejena drugače. S predlaganim 10. členom zakona se na novo določa odstop od določb Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljevanju: ZSKZ). Odstop se umešča kot nova zadnja 29. točka četrtega odstavka, ker se z osmim členom predloga zakona uvaja novo poglavje tretjega dela, ki bo na zadnjem mestu v vrstnem redu materialnih določb ZORZFS, ki urejajo odstope od sistemske oziroma področne zakonodaje.

**K 2. členu**

ZORZFS v 4. členu opredeljuje pojem "nadomestitveni objekt" kot objekt, ki se zgradi na drugi lokaciji namesto objekta, ki je v skladu s sklepom vlade iz 151.a člena ZIOUPZP, sklepom vlade iz 87. člena tega zakona ali s prostorskim izvedbenim aktom za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti določen za odstranitev. Za razjasnitev morebitnih nejasnosti pri opredelitvi pojma nadomestitvenega objekta se dodaja nov drugi odstavek, ki jasno določa, da nadomestitveni objekt lahko zgradi tako Republika Slovenija, v njenem imenu v skladu s tretjo točko prvega odstavka 157.c člena ZIUOPZP, kot investitor nadomestitvenega objekta nastopa D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o., kot tudi fizična ali pravna oseba, ki želi nadomestiti objekt, ki je predviden za odstranitev in je navedeni objekt bil namenjen prebivanju fizičnih oseb, z gradnjo novega objekta. Pri tem predlagatelj izpostavlja, da se z uvedbo termina "investitor nadomestitvenega objekta" ne širi upravičenja posameznikov, ki so bili lastniki objektov, ki so predvideni za odstranitev. V 23. členu ZORZFS je namreč predvideno, da lastnik nepremičnine z objektom za odstranitev lahko v zameno za svojo nepremičnino dobi nadomestilo v naravi (v obliki nadomestne nepremičnine), odškodnino v denarju ali pa se dogovori, da mu država zgradi nadomestitveni objekt. Pri tem pa predlagatelj izpostavlja, da posameznik, ki se odloči za izplačilo odškodnine, kot tudi tisti posameznik, ki je bil razlaščen, še vedno lahko tudi v lastni režiji zgradita nadomestitveni objekt, saj jima obstoječi 4. člen oz. obstoječi 23. člen ZORZFS tega ne onemogočata. Obstoječi 4. člen ZORZFS zgolj opredeljuje pojem nadomestitvenega objekta kot tisti objekt, ki se zgradi na drugi lokaciji namesto obstoječega objekta, ki je s sklepom vlade ali prostorskim izvedbenim aktom predviden za odstranitev. Niti v samem besedilu 4. člena niti v obrazložitvah tega člena ni podane navedbe, da bi tovrsten objekt lahko zgradila zgolj in izključno Republika Slovenija. V okviru obstoječega 23. člena ZORZFS pa so v drugem odstavku tega člena zgolj opredeljeni pogoji, ki jih je potrebno upoštevati, če je država tista, ki bo izvedla gradnjo nadomestitvenega objekta, če pa bo gradnjo izvedel investitor sam, pa jih seveda ni potrebno upoštevati. V podkrepitev navedenega stališča predlagatelj izpostavlja, da trenutno veljavni 103. člen ZORZFS, ki je bil vsebovan že v prvotnem predlogu ZORZFS (v predlogu je šlo za 99. člen takratnega besedila), ki je bil v zakonodajni postopek vložen 23. 11. 2023 s strani Vlade Republike Slovenije, glede poroštev za kredite fizičnim osebam, v drugem odstavku jasno navaja, da se za nadomestitev doma šteje "lastna gradnja nadomestitvenega objekta na drugi lokaciji oziroma nadomestnega objekta". Na podlagi navedenega predlagatelj izpostavlja, da gradnja nadomestitvenega objekta ni zgolj eno izmed upravičenj, za katero se lahko odloči lastnik objekta, ki je predviden za odstranitev, ampak gre za vsak objekt, ki se zgradi z namenom nadomestitve obstoječega objekta, ki je predviden za odstranitev. Predlagatelj zato v predlogu zakona postavlja opredelitev investitorja nadomestitvenega objekta, ki bo gradil nadomestitveni objekt, v primeru, da je v zameno za nepremičnino z objektom, ki je predviden za odstranitev, prejel finančno odškodnino, torej v primeru, če je sklenil pogodbo namesto razlastitve oz. če je prejel odškodnino v postopku razlastitve. Predlagatelj tudi izpostavlja, da je potrebno, da se jasno opredeli pojem investitorja nadomestitvenega objekta z namenom zagotavljanja preglednosti vseh postopkov povezanih z gradnjo teh objektov, saj se je v praksi izkazalo, da so lastniška stanja na nepremičninah, na katerih stojijo objekti, ki so predvideni za odstranitev, raznolika. Tako se je izkazalo, da je v manjšem številu primerov, lastnik nepremičnine z objektom, ki je predviden za odstranitev, kjer dejansko prebivajo fizične osebe, a hkrati uporabljajo del svojega objekta za izvajanje gospodarske dejavnosti, tudi pravna oseba. Zato se omogoča, da je investitor nadomestitvenega objekta tudi tista pravna oseba, ki je prejela odškodnino za nepremičnino z objektom za odstranitev, pri čemer se v opredelitvi investitorja nadomestitvenega objekta postavlja pogoj, da se lahko nadomesti zgolj tisti objekt, ki je bil namenjen prebivanju. Pri tem predlagatelj dodatno izpostavlja, da so se sklepi Vlade sprejemali samo in izključno za tiste objekte, kjer je bila odstranitev zaradi zavarovanja življenja in zdravja ljudi nujno potrebna in v javno korist. Ker so se sklepi vlade, ki so določali objekte za odstranitev nanašali tudi na dvo- ali večstanovanjske objekte, kjer je nepremičnina na kateri stoji objekt v skupni lastnini ali pa na enostanovanjske objekte, ki stojijo na nepremičnini, ki je v solastništvu več posameznikov in se je posledično odškodnina plačala več osebam, predlagatelj ocenjuje, da je potrebno, da se določi jasna pravila, kdo od navedenih posameznikov lahko zgradi nadomestitveni objekt. Ta dopolnitev zakona naslavlja dilemo, ali je v dotičnih situacijah namesto enega obstoječega objekta mogoče zgraditi več nadomestitvenih objektov, pri čemer iz definicije 4. člena ZORZFS, jasno izhaja, da se lahko na podlagi sklepa vlade ali prostorskega izvedbenega akta, ki se nanaša na posamezen objekt, zgradi zgolj en nadomestitveni objekt in je zato v primeru večjega števila lastnikov potrebno opredeliti, kdo ga lahko zgradi. Zato se s predlogom zakona dodajata še nov tretji in četrti odstavek 4. člena ZORZFS, ki opredeljujeta investitorja nadomestitvenega objekta v primeru solastnine ali skupne lastnine nepremičnine na kateri stoji objekt, ki je predviden za odstranitev. V primeru solastnine ali skupne lastnine nepremičnine se kot posamezni investitor nadomestitvenega objekta smatrajo vse fizične osebe skupaj, lahko pa se s pisnim sporazumom dogovorijo, da vlogo investitorja prevzame zgolj eden izmed njih. Podpisi solastnikov oziroma skupnih lastnikov na sporazumu morajo biti upravno ali pa notarsko overjeni.

**K 3. členu**

ZORZFS v 13. členu ureja postopkovna pravila povezana z izvedbo lokacijske preveritve za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč. Trenutno veljavni drugi odstavek nalaga Službi Vlade Republike Slovenije za obnovo po poplavah in plazovih, da zagotovi dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja ter elaborat lokacijske preveritve. Z namenom hitrejše izvedbe postopkov lokacijske preveritve predlog zakona določa, da dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja zagotovi investitor, ki bo gradil nadomestitveni objekt, medtem ko elaborat lokacijske preveritve naroči in plača občina. Stroške elaborata lokacijske preveritve, ki predstavlja prostorski izvedbeni akt, se v skladu s predlaganim 4. členom financira iz proračuna Republike Slovenije.

**K 4. členu**

Obstoječi 15. člen ZORZFS ureja odstop od 139. člena ZUreP-3, in sicer da za izvedbo lokacijske preveritve v skladu z 12. členom ZORZFS občina ne določi nadomestila stroškov lokacijske preveritve. Na podlagi obstoječe določbe investitor oziroma oseba, ki bo gradila nadomestitveni objekt, ni dolžna plačati nadomestila lokacijske preveritve, vendar pa kljub temu nastanejo določeni stroški, povezani z izdelavo elaborata lokacijske preveritve, ki jih je dolžna v skladu s predlaganim 2. členom tega zakona plačati občina. Predlog člena tako jasno določa vir financiranja tega stroška izdelave elaborata lokacijske preveritve, tj. proračun Republike Slovenije. Skladno z navedeno spremembo se prilagaja tudi naslov člena.

**K 5. členu**

Lokacijska preveritev, kot jo specialno ureja ZORZFS, omogoča predvsem širitev območja stavbnih zemljišč oziroma manjšo spremembo podrobnejše namenske rabe prostora oziroma prostorske izvedbene pogoje zaradi gradnje posamičnih nadomestitvenih objektov, kar omogoča občinam, da na relativno enostaven način vzpostavijo prostorske pogoje za realizacijo nadomestitve manjšega števila objektov. Ker tovrstna ureditev predstavlja odstop od sistemske zakonodaje, predlog člena uvaja varovalko, da se institut lokacijske preveritve ne bi zlorabil za pridobivanje premoženjske koristi. Predlog tako uvaja dodatni pogoj, ki povzroči prenehanje veljavnosti sklepa o lokacijski preveritvi v primeru odsvojitve zemljišča pred 31. 12. 2028 in s tem naslavlja nevarnost, da bi se institut lokacijske preveritve zlorabil na način, da bi se nadomestitveni objekt oziroma zemljišče s spremenjeno namembnostjo, ki je primarno namenjeno reševanju bivanjske stiske posameznikov in posameznic, ki so v poplavah izgubili domove, odsvojilo v last tretje osebe z namenom pridobivanja premoženjske koristi.

**K 6. členu**

Z dopolnitvijo določbe prvega odstavka se za namen zagotovitve nadomestitvenih objektov iz 4. člena tega zakona s sklenitvijo neposredne pogodbe ob smiselni uporabi prve alineje tretjega odstavka 52. člena ZSPDSLS-1 lahko izvede tudi nakup zemljišč, ki se jim je v skladu s sprejetim OPPN za obnovo spremenila namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč. Namen spremembe je, da se zagotovi pravna podlaga skladu, da izvede nakup zemljišč v primeru, da sklad ne bi uspel skleniti pravnega posla za nakup kmetijskih zemljišč, pred trenutkom sprejema in uveljavitve OPPN za obnovo, ki bo namembnost kmetijskih zemljišč spremenil v stavbna. Na podlagi navedenih sprememb se s predlogom člena tudi spreminja naslov člena.

Z dopolnitvijo določbe drugega odstavka se sledi dopolnitvi v prvem odstavku tega člena, pri čemer se določi, da Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije poleg nakupa predpisanih kmetijskih zemljišč izvede tudi nakup zemljišč, ki se jim je v skladu s sprejetim OPPN za obnovo spremenila namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč.

Z dopolnitvijo določbe tretjega in četrtega odstavka se sledi dopolnitvi v prvem odstavku tega člena, pri čemer veljajo enaki pogoji tako za nakup kmetijskih zemljišč kot tudi za nakup zemljišč, ki se jim je v skladu s sprejetim OPPN za obnovo spremenila namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč.

S spremembo v petem odstavku se natančneje opredeli etapnost gradnje v posameznem funkcionalno zaokroženem območju, pri čemer je pridobitev lastninske pravice na zemljišču za gradnjo nadomestitvenih objektov na naslednjem funkcionalno zaokroženem območju dovoljena šele po sklenitvi pogodb za pridobitev lastninske pravice na vseh zemljiščih za gradnjo nadomestitvenih objektov na prejšnjem funkcionalno zaokroženem območju. Prenos lastninske pravice na zemljiščih, predvidenih za gradnjo nadomestitvenih objektov, mora torej potekati zaporedno, najprej vsa zemljišča v prvem območju, nato v drugem in tako dalje. Namen tovrstne etapnosti gradnje je da se za gradnjo uporabi zgolj tista zemljišča, ki so nujno potrebna za gradnjo nadomestitvenih objektov.

Za petim odstavkom se dodaja nov šesti odstavek, ki določa usklajenost obsega gradnje komunalne infrastrukture z obsegom gradnje nadomestitvenih objektov, ki mora potekati zaporedno ter skladno z etapnostjo gradnje znotraj posameznega funkcionalno zaokroženega območja, v katerem so investitorji nadomestitvenih objektov pridobili lastninske pravice na zemljiščih. Namen določbe je preprečiti komunalno opremljanje zemljišč, za katera bi se kasneje izkazalo, da ne bodo uporabljena za gradnjo nadomestitvenih objektov.

Besedilo obstoječega šestega odstavka, ki postane sedmi odstavek, se prilagodi na način, da se določi obveznost občine, da po 31. decembru 2028, ko prenehajo veljati vsi OPPN za obnovo, z namenom zagotovitve ustrezne prostorske ureditve, zemljišča, glede katerih bodo sklenjene pogodbe o pridobitvi lastninske pravice na zemljiščih za namen gradnje nadomestitvenih objektov in bo za gradnjo na njih vložena popolna zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestitveni objekt, vključi v spremembe in dopolnitve OPN, v katerih bo uredila ustrezno spremembo namenske rabe prostora ter določila prostorske izvedbene pogoje. Taka ureditev je potrebna zato, da se zagotovi, da se bodo zemljišča v območju OPPN za obnovo, ki za realizacijo nadomestitvenih objektov dejansko ne bodo potrebna, saj za njih ne bo izpolnjen kumulativno določen pogoj sklenjene pogodbe o pridobitvi lastninske pravice na zemljišču za namen gradnje nadomestitvenega objekta in vložene popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestitveni objekt, ohranila v prvotni rabi (kmetijski ali gozdni namenski rabi), s čimer se ohranja posebno varstvo kmetijskih zemljišč, ki ga ureja Ustava RS in na njeni podlagi sprejeti zakoni. Tako ne bo prišlo do širitve območja zemljišč, predvidenih za gradnjo nadomestitvenih objektov, tudi na območja, na katerih se nadomestitveni objekti ne bodo gradili.

V devetem odstavku se določi, da Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije upravlja do njihove odsvojitve ali prenosa upravljanja z zemljišči iz tega člena, razen če vlada s sklepom določi drugega upravljavca teh zemljišč. Določilo sledi predlaganemu 71.a členu, ki določa, da sklad lahko v imenu in za račun Republike Slovenije pridobiva in gospodari tudi s stavbnimi zemljišči, ki se v skladu s sprejetimi prostorskimi izvedbenimi akti nahajajo na območju, ki je predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov iz 4. člena tega zakona.

**K 7. členu**

V prvem odstavku se določi nov sklic na ustrezen odstavek prejšnjega člena.

V drugem odstavku se določi možnost, da se za zemljišča, katerih pridobitev je nujno potrebna v skladu z drugim odstavkom 58. člena tega zakona, pred vložitvijo zahteve za razlastitev, lahko izvede pogajanja o odkupni ceni. S tem se uvaja mehanizem s katerim se povečuje možnost sporazumnega odkupa nujno potrebnih zemljišč, pri čemer pa ponujena cena ne sme odstopati za več kot 20 odstotkov od enotne odkupne cene, kot je določena v cenitvi, izdelani v skladu s tretjim odstavkom 58. člena ZORZFS.

**K 8. členu**

Predlog člena določa novo poglavje in nova 71.a ter 71.b člena, ki se nanašata na Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Predlagani 71.a člen ureja odstop od določb ZSKZ na način, da lahko Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije v imenu in za račun Republike Slovenije gospodari in pridobiva tudi stavbna zemljišča, v primeru, da gre za zemljišča, ki so s prostorskim izvedbenim aktom predvidena za gradnjo nadomestitvenih objektov. Čeprav Sklad načeloma lahko v določenih primerih gospodari tudi s stavbnimi zemljišči v skladu s področnim zakonom, za namen pridobitve in predvsem odsvojitve zemljišč primernih za nadomestitveno gradnjo, ki so v preteklosti bila po namembnosti kmetijska, se predlaganim členom določa jasen in nedvoumen odstop od področne zakonodaje, za namen zagotavljanja zemljišč za gradnjo nadomestitvenih objektov iz 4. člena ZORZFS.

Predlagani 71.b člen ureja odstop od 16.b člena ZSKZ, ki omogoča brezplačen prenos lastninske pravice na zemljiščih, katerih namembnost se je spremenila v času, ko je sklad z njimi gospodaril, na občino za potrebe gradnje javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in je takšen namen nedvoumno določen z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali občinskim prostorskim načrtom. Predlog člena omogoča, da sklad odsvoji katerokoli nepremično premoženje za namen gradnje gospodarske javne infrastrukture, tudi za stavbna zemljišča, ki jih je pridobil sklad in so bila v času pridobitve po namembnosti stavbna, vendar zgolj v primeru, če je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom na navedenem nepremičnem premoženju predvidena gradnja gospodarske javne infrastrukture.

**K 9. členu**

Sprememba člena omogoča, da posamezna občina določi izvedbeno regulacijo prostora tudi za širše območje, kot ga določa sklep vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona, če gre za območje, ki je povezano z nepremičninami iz teh sklepov, ne glede na to ali navedene nepremičnine postanejo last Republike Slovenije, saj navedeni pogoj onemogoča oz. neutemeljeno upočasnjuje postopek sprejema prostorskih izvedbenih aktov. Namen določbe je nasloviti predvsem odločitev posameznikov, ki so z RS sicer uredile prenos lastninske pravice na nepremičnini z objektom za odstranitev, vendar so hkrati v lasti obdržale določene funkcionalno povezane nepremičnine, ki jih nameravajo uporabljati za npr. pridelovanje pridelkov. Ker je smiselno in potrebno, da se prepreči gradnja raznih (stanovanjskih) objektov na teh nepremičninah, je potrebno, da se določi pravna podlaga, da se lahko s prostorskim aktom določi izvedbena regulacija prostora tudi za nepremičnine, ki niso v lasti RS. V drugem odstavku je predvideno oblikovanje novega četrtega odstavka, ki omogoča, da se za namen določitve izvedbene regulacije lahko sprejme tudi samostojen občinski prostorski izvedbeni akt. Namen tega odstavka je ureditev izvedbene regulacije v primeru, da se objekt, ki je predviden za odstranitev in nadomestitveni objekt nahajata v različnih občinah, še posebej kadar občina vodi postopek OPPN za obnovo za več nadomestitvenih gradenj in bodo investitorji nadomestitvenih objektov na območju te občine prišli iz več različnih občin. Predlagatelj ocenjuje, da predlagana dopolnitev omogoča časovno in finančno racionalnejšo ureditev izvedbene regulacije s samostojnim prostorskim aktom znotraj občin, ki so jih investitorji nadomestitvenih objektov "zapustili".

**K 10. členu**

Veljavni četrti odstavek 99. člena določa, da »se za ukrepe razvojnih spodbud, določene s programom ukrepov razvojnih spodbud, upravičenci izberejo na podlagi javnega razpisa, v skladu s predpisi s področja javnih financ«. V postopku identifikacije potreb na območjih občin, ki so jih poplave najbolj prizadele, je bilo ugotovljeno, da je v okviru področja družbenega razvoja prioritetno potrebno izvesti projekte tako na zdravstvenem, kot na socialnem področju, saj so za nadaljnji razvoj prizadetih območij, spričo zelo slabih razmer, nujno potrebni. Navedeni področji namreč služita ohranjanju socialne kohezije, zmanjševanju družbene neenakosti in varovanju temeljnih človekovih pravic, zato obe področji spadata v okviru družbenega razvoja. Vendar so tako identificirani projekti, ob obstoječi dikciji četrtega odstavka, ki predvideva javni razpis kot edini način dodelitve sredstev, neizvedljivi.

Identificirani projektni predlogi se nanašajo na vlaganja v infrastrukturo bolnišnic, centrov za reševanje in zaščito ali domov za ostarele, torej ustanov, katerih ustanovitelj ali lastnik je država.

Država kot lastnik in ustanovitelj skrbi tako za nove investicije na omenjenih področjih, kot za investicijsko vzdrževanje. Glede na velike potrebe na eni strani, in omejene vire za izvedbo potrebnih investicij na navedenih področjih na drugi strani je smiselno, da se s spremembo določbe omogoči, da se razvojna sredstva, katerih dodelitev omogoča 99. člen ZORZFS, v primeru, da je lastnik infrastrukture država, dodeli tudi za projekt, katerega lastnik/upravičenec je država kot pomemben deležnik/lastnik razvojne infrastrukture, pri čemer se sredstva na navedene ukrepe razvojnih spodbud zagotovijo brez javnega razpisa.

**K 11. členu**

Predlog člena določa novo poglavje v četrtem delu ZORZFS, ki ureja začasne ukrepe. Umestitev ureditve v del zakona, ki določa začasne ukrepe, je potrebna, saj predlogi 126.a, 126.b, 126.c in 126.č člena uvajajo začasne ukrepe, povezane z razpolaganjem s stvarnim premoženjem v lasti Republike Slovenije. S predmetnim poglavjem se tako urejajo pogoji glede postopka prodaje zemljišč in postopka dodelitve pravice do nakupa zemljišč investitorjem nadomestitvenih objektov iz drugega odstavka 4. člena tega zakona, določa pa se tudi prednostni vrstni red navedenih investitorjev nadomestitvenih objektov.

Predlagani 126.a člen ureja pravno podlago za odsvojitev zemljišč, ki so v lasti Republike Slovenije in so hkrati s prostorskim izvedbenim aktom posamezne občine predvidena za gradnjo nadomestitvenih objektov. Tako se ureditev nanaša na tiste primere, kjer je oziroma bo občina sprejela prostorski izvedbeni akt, ki izrecno predvideva gradnjo nadomestitvenih objektov. Z navedenim poglavjem se torej zgolj vzpostavlja pravna podlaga, ki bo omogočila izvedbo prodaje navedenih zemljišč določenemu krogu oseb, tj. investitorjem nadomestitvenih objektov. Ureditev specialne pravne podlage sledi nedavni sodni praksi Vrhovnega Sodišča Republike Slovenije, saj država z namensko prodajo navedenih nepremičnin določenemu krogu oseb, ki lahko zgradijo nadomestitvene objekte ne zasleduje običajnih pravnoposlovnih ciljev, temveč zasleduje določen javnopravni interes[[1]](#footnote-1).

Javni interes predstavlja splošno korist, ki je v dobrobit širši skupnosti oziroma koristi širšemu krogu posameznikov na določenem območju, njegovi učinki pa se med drugim lahko kažejo kot ohranitev določenega (npr. naravnega) stanja, kot zavarovanje pred nevarnostjo, kot splošna raba ali kot zadovoljevanje javnih potreb preko izvajanja javnih služb oziroma delovanja oblastnih organov. V predmetnem primeru javni interes predstavlja zagotavljanje ohranjanja števila prebivalstva na prizadetih območjih, s čimer bo poleg ohranjanja obstoječega stanja, vezanega na ohranjanje poselitve prebivalstva na prizadetih območjih, med drugim zagotovljeno tudi nemoteno zadovoljevanje javnih potreb preko izvajanja javnih služb na navedenih območjih, kakor tudi na drugih območjih Republike Slovenije. Morebitna selitev prebivalstva iz prizadetih območij bi namreč povzročila neenakomerno obremenitev izvajalcev javnih služb kot so npr. vrtci, šole in izvajalci zdravstvenih storitev ne samo na prizadetih območjih, temveč na celotnem območju Republike Slovenije. S tem se tudi sledi dodatnemu namenu ureditve, in sicer preprečitev potencialnih negativnih posledic za posameznike zaradi selitve v tuje okolje, ki ne bi bila izključno osebna odločitev, temveč vsiljena okoliščina. To je tudi v interesu občine, saj preprečuje demografski odliv in krepi povezanost ter zaupanje med prebivalci in lokalno skupnostjo. Dodatno je zaradi splošnega pomanjkanja zemljišč na prizadetih območjih, ki so primerna za gradnjo nadomestitvenih objektov, ustrezno, da se investitorjem nadomestitvenih objektov da možnost nakupa primernih in varnih zemljišč v krajih in občinah, kjer so navedeni investitorji že imeli svoje domove. Tako se bo dejansko omogočila selitev naselja na varno lokacijo, pri čemer se bo zagotovilo ohranjanje števila prebivalstva v navedeni občini, kot tudi nemoteno zadovoljevanje javnih potreb preko izvajanja javnih služb.

V predlaganem tretjem odstavku je opredeljeno, da zemljišče iz prejšnjega odstavka lahko kupi le investitor nadomestitvenega objekta, ki je fizična ali pravna oseba iz drugega odstavka 4. člena tega zakona, in ki je za odstranitev obstoječega objekta prejela odškodnino na podlagi 151.č člena ZIUOPZP. Pri tem je poudarjeno, da je moral biti objekt namenjen prebivanju.

V izogib morebitni neupravičeni obogatitvi investitorja nadomestitvenega objekta se v četrtem odstavku določa, da ta ne more uveljavljati ukrepov oprostitve plačila komunalnega in drugih prispevkov ter dajatev, ki so v tem in drugih zakonih določeni kot ukrepi za odpravo posledic poplav in plazov. Investitor nadomestitvenega objekta je v skladu s predmetnim členom lahko namreč prava ali fizična oseba iz drugega odstavka 4. člena tega zakona, ki je za odstranitev obstoječega objekta, namenjenega prebivanju, namesto enakovredne nepremičnine zahteval odškodnino od države in jo prejel na podlagi 151.č člena ZIUOPZP. Na podlagi navedenega dejstva je bila obveznost države poravnana v celoti. Za zasledovanje zgoraj podrobneje opisanega javnega interesa pa se lastnikom nepremičnin z objekti za odstranitev nudi možnost nakupa stavbnih zemljišč, ki so v lasti države. Pri tem ne more biti sporno, da ne gre več za prvo reševanje investitorja nadomestitvenega objekta, kar pomeni tudi, da investitor nadomestitvenega objekta ne more biti deležen drugih ukrepov, ki so bili v tem ali drugih zakonih določeni kot ukrepi za reševanje po poplavah in plazovih.

Predlagani 126.b člen ureja postopkovna pravila, povezana s prodajo zemljišč za nadomestitveno gradnjo. Ker se navedena zemljišča nahajajo na območju občine, ki je sprejela prostorski izvedbeni akt, ki je spremenil namembnost oziroma predvidel zemljišča, ki so namenjena nadomestitveni gradnji, predlagatelj ocenjuje kot primerno, da se z zakonom podeli pristojnost (in posledično tudi dolžnost) posamezni občini, da vodi postopek dodelitve pravice nakupa zemljišča investitorju nadomestitvenega objekta, na podlagi katerega se bo sklenil pravni posel.

Upravljavec zemljišč v lasti RS, analogno postopku prodaje kmetijskih zemljišč, pri pristojni občini predloži namero za prodajo posameznega zemljišča, ki je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov. Predlog člena določa obvezne sestavine namere – podatki o prodajalcu in zemljišču, prodajno ceno ter morebitne druge pogoje (npr. prepoved odsvojitve za določeno obdobje, ipd.), pri čemer se izrecno določa, da se oblikovanje tržne cene izvede na podlagi cenitve, ki jo izdela sodni cenilec ustrezne stroke, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja sodne cenilce, ali pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje. Predlagatelj poudarja, da se tržna vrednost zemljišča izdela enotno na kvadratni meter za vsa zemljišča, ki jih zajema posamezni prostorski izvedbeni akt, ki predvideva gradnjo nadomestitvenih objektov, pri čemer se bo tržna prodajna cena posameznega zemljišča izračunala na podlagi tržne vrednosti na kvadratni meter in površine posameznega zemljišča, ki bo dano naprodaj. Cenilec se ob naročilu cenitve seznani z namenom cenitve in drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na vrednost zemljišč. Cenitev se izvede na podlagi vseh predpisanih pravil stroke, pri tem se zahteva, da se cenitev opravi tudi za nepremičnine, pri katerih bi bila izkustveno lahko prodajna cena nižja od 20.000 eurov. Namero o prodaji upravljavca zemljišč je dolžna občina v roku treh dni objaviti na oglasni deski in na spletni strani občine. Z objavo namere na oglasni deski začne teči tudi sedem dnevni rok, v katerem morajo posamezni investitorji nadomestitvenih objektov vložiti vloge za dodelitev pravice do nakupa zemljišča.

V 126.c členu je urejen postopek dodelitve pravice do nakupa zemljišča. V vlogi so investitorji dolžni predložiti vso relevantno dokumentacijo, ki izkazuje izpolnjevanje pogojev za nakup navedenih zemljišč, ki so namenjena nadomestitveni gradnji. Na podlagi oddane vloge občina dodeli pravico do nakupa zemljišča z izdano dokončno odločbo, ki je poleg plačila kupnine podlaga za overitev zemljiškoknjižnega dovolila v kupoprodajni pogodbi. Člen ureja tudi pravno varstvo zoper odločbo občine. Na podlagi izdane odločbe občine lahko prodajalec oziroma upravljavec zemljišč, namenjenih nadomestitveni gradnji, in investitor nadomestitvenega objekta skleneta pisno kupoprodajno pogodbo, pri čemer se zemljiškoknjižno dovolilo lahko overi šele po dokončnosti odločbe občine in plačilu kupnine s strani investitorja. Ker je namen prodaje zemljišča omogočanje nadomestitvene gradnje (reševanje stanovanjskega problema oseb, za katere je v skladu z zakonom predvidena odstranitev objekta prizadetega v poplavah), je določen tudi zakonski pogoj, da mora biti v kupoprodajni pogodbi določena prepoved odsvojitve za obdobje vsaj desetih let, saj ni namen ZORZFS, da bi osebam prizadetim v poplavah dne 4. avgust 2023 omogočal nakup zemljišč, s prodajo katerih bi pridobivali premoženjsko korist.

126.č člen ureja situacijo, ko je na občino prispelo več vlog za dodelitev pravice do nakupa zemljišča in zato določa prednostni vrstni red za nakup zemljišča. Ker se zemljišča za nadomestitveno gradnjo primarno zagotavljajo za posameznike, ki rešujejo svojo bivanjsko stisko, se na prvo mesto postavlja posameznika, ki nakupuje zemljišče za postavitev nadomestitvenega objekta v isti občini, kjer se nahaja zemljišče z objektom, ki je predviden za odstranitev in je imela vsaj ena oseba v tem objektu prijavljeno stalno prebivališče na dan 31. 7. 2023. Naslednji v vrstnem redu je posameznik, ki je objekt za odstranitev imel v sosednji občini in je imela vsaj ena oseba v tem objektu prijavljeno stalno prebivališče na dan 31. 7. 2023, nato pa posameznik, ki je bil lastnik objekta za odstranitev iz tretje občine in je imela vsaj ena oseba v tem objektu prijavljeno stalno prebivališče na dan 31. 7. 2023, nato pa so v vrstnem redu posamezniki, katerih nadomestitveni objekti ne nadomeščajo objekta, ki predstavlja stalno prebivališče.

Z namenom zagotovitve ustreznih pravnih podlag, povezanih s postopkom izvedbe morebitno potrebnega žreba, se podeli zakonsko pooblastilo občini, da podrobnejša pravila glede navedenega uredi s splošnim aktom občine.

**K 12. členu**

Predlagani 126.d člen ureja vprašanje medsebojne ureditve premoženjsko pravnih razmerij, na podlagi katerih občina na državo prenese kmetijska zemljišča, za katera je slednja občini zagotovila potrebna finančna sredstva. Nekatere občine so namreč s porabo proračunskih sredstev v svojo last pridobile kmetijska zemljišča, ki pa jih na podlagi spremenjenih razmer pri reševanju bivanjske stiske prizadetih v poplavah morda ne bodo potrebovale. Ukrep tako predvideva enostaven in hiter prenos zemljišč občin v last Republike Slovenije s sklenitvijo pogodbe v kateri se opredelijo vsa potrebna zemljiškoknjižna dovolila.

Predlagani 126.e člen ureja izvedbo prodaje nepremičnega premoženja, z namenom zagotavljanja nadomestitvenih objektov, v primeru, ko posamezna občina ni sprejela novega prostorskega izvedbenega akta, ki bi izrecno predvideval gradnjo nadomestitvenih objektov, kot je to opredeljeno v prvem odstavku 126.a člena. Predlagatelj tako izrecno izpostavlja, da se 126.e člen lahko uporabi v tistih primerih, ko določbe predlaganega XXII. poglavja tega zakona ne pridejo v poštev, tj. ko zemljišče ni v lasti RS oziroma s prostorskim izvedbenim aktom ni izrecno predvideno za gradnjo nadomestitvenih objektov. V praksi se je namreč izkazalo, da imajo nekatere občine v lasti stavbna zemljišča, ki jih želijo prodati investitorjem nadomestitvenih objektov, pa tega zaradi pomanjkanja specialne pravne podlage ne morejo izvesti. S predlogom člena se tako uvaja ustrezna pravna podlaga za izvedbo prodaje, predvsem za občine, saj je edini zakon, ki ureja navedene vsebine Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, pri čemer razlaga njegovih določb s strani sodišč onemogoča državi in občinam, da bi navedeno nepremično premoženje prodala zgolj določenemu krogu posameznikov (tj. investitorjem nadomestitvenih objektov). V skladu z ZSPDSLS-1 bi država morala navedeno nepremično premoženje prodati na javni dražbi, kjer bi se lahko kdorkoli (tj. oseba, ki ni bila poplavljena) odločil za nakup nepremičnega premoženja, saj je namen ZSPDSLS-1, da država s prodajo svojega nepremičnega premoženja pridobi čim več sredstev. Navedeno pa ni v skladu z namenom ZORZFS niti ni namen države, da navedeno nepremično premoženje proda tretjim osebam, ki v poplavah in plazovih niso bile prizadete. Predlog člena predvideva, da se smiselno uporabljajo postopkovna pravila, ki so urejena v predlaganih 126.b, 126.c in 126.č členih, s čimer se zagotavlja enotno obravnavanje investitorjev nadomestitvenih objektov po tem zakonu. V predlaganem drugem odstavku je sicer urejen odstop od tretjega odstavka 126.b člena, saj predlagatelj ocenjuje, da se navedeni člen ne bo primarno uporabljal za prodajo identičnih oziroma popolnoma primerljivih zemljišč, kjer se lahko oblikuje tržna prodajna cena na podlagi tržne vrednosti, ki bo določena enotno na kvadranti meter. Zato je v predlaganem drugem odstavku določeno, da se tržna prodajna cena oblikuje na podlagi cenitve, ki jo izdela sodni cenilec ustrezne stroke ali pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ne glede na vrednost nepremičnega premoženja. Enako kot v tretjem odstavku 126.b člena, cenilec ob pripravi cenitve upošteva namen prodaje in druge okoliščine, ki vplivajo na vrednost nepremičnega premoženja. Strošek cenitve, davka na promet nepremičnin in notarske overitve pa krije upravljavec občinskega ali državnega nepremičnega premoženja, ki namerava nepremično premoženje prodati. V predlaganem tretjem odstavku pa je za primer dodelitve občinskega nepremičnega premoženja investitorju nadomestitvenega objekta urejen odstop od osmega odstavka 126.c člena.

**K 13. členu**

Člen dopolnjuje seznam virov financiranja proračunskega namenskega sklada za obnovo, in sicer s prihodki občin, ki so pridobljeni s prodajo nepremičnega premoženja, pridobljenega na podlagi proračunskih sredstev. Določba je namenjena preprečevanju dvojnega financiranja občin, ki so z uporabo proračunskih sredstev pridobile nepremično premoženje in bi s prodajo navedenih nepremičnin na podlagi intervencijske zakonodaje pridobivale premoženjsko korist. Tako se bodo prihodki iz tovrstne prodaje prenesli v sklad za obnovo. Poleg tega člen dodaja novo 11. točko, ki določa, da se prihodke, pridobljene s prodajo zemljišč, ki jih je SKZG pridobil s proračunskimi sredstvi, kot določa četrti odstavek 58. člena tega zakona, prenese v sklad za obnovo.

**K 14. členu**

Člen dopolnjuje drugi odstavek 128. člena, ki ureja čas delovanja proračunskega sklada za obnovo. Ker v skladu z 2. členom ZORZFS ukrepi iz tretjega in četrtega dela zakona načeloma veljajo zgolj do 31. 12. 2028, s predlagano določbo podaljšujemo morebitno potrebno veljavnost sklada za obnovo tudi čez rok, saj lahko pride do dodatnih prihodkov in koriščenja sredstev sklada tudi v letu 2029. Med morebitne prihodke sklada za obnovo v letu 2029 lahko štejemo razliko v višini davka na dobiček pravnih oseb za mesec december 2028, ki bo lahko izločena na sklad šele v letu 2029 v višini približno 15 milijonov EUR ter davek na bilančno vsoto bank in hranilnic za leto 2028, ki bo vplačan do konca aprila 2029 v višini približno 90 milijonov EUR.

**K 15. členu**

S tem členom se določa začetek veljavnosti tega zakona naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, saj se predlaga sprejetje zakona po nujnem postopku.

**IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO**

**Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/23, 81/24 in 109/24)**

**1. člen**

**(vsebina)**

(1) S tem zakonom se zaradi zagotavljanja obnove in razvoja na območjih, ki so jih prizadele poplave in zemeljski plazovi 4. avgusta 2023 in zemeljski plazovi, ki so se sprožili kot neposredna posledica vremenskih razmer 4. avgusta 2023 (v nadaljnjem besedilu: poplave in plazovi), določajo ukrepi za vzpostavitev mehanizmov za obnovo in razvoj ter spremljajoči preventivni protipoplavni in protiplazovni ukrepi ter zagotavljajo viri za njihovo izvedbo ter izvedbo ukrepov po Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč (Uradni list RS, št. 88/23; v nadaljnjem besedilu: ZOPNN-F) in Zakonu o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/23 in 117/23; v nadaljnjem besedilu: ZIUOPZP).

(2) Območja, ki so jih prizadele poplave in plazovi (v nadaljnjem besedilu: prizadeta območja), so v skladu s tem zakonom občine, ki so jih neposredno prizadele poplave in plazovi, v mestnih občinah pa krajevne, vaške ali četrtne skupnosti, ki so jih neposredno prizadele poplave in plazovi.

(3) S tem zakonom se za namen iz prvega odstavka tega člena spreminjata naslednja zakona:

1.      Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15, 55/15, 63/16, 69/17, 21/19, 28/19, 66/19, 39/22, 132/22 – odl. US in 158/22),

2.      Zakon o davčnem postopku (Uradni list RS, št. št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 32/12, 94/12, 101/13 – ZDavNepr, 111/13, 22/14 – odl. US, 25/14 – ZFU, 40/14 – ZIN-B, 90/14, 91/15, 63/16, 69/17, 13/18 – ZJF-H, 36/19, 66/19, 145/20 – odl. US, 203/20 – ZIUPOPDVE, 39/22 – ZFU-A, 52/22 – odl. US, 87/22 – odl. US, 163/22 in 109/23 – odl. US).

(4) S tem zakonom se za namen iz prvega odstavka tega člena odstopa od določb naslednjih zakonov:

1.      Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3),

2.      Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljnjem besedilu: GZ-1),

3.      Zakona o upravnem sporu (Uradni list RS, št. 105/06, 107/09 – odl. US, 62/10, 98/11 – odl. US, 109/12, 10/17 – ZPP-E in 49/23; v nadaljnjem besedilu: ZUS-1),

4.      Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21; v nadaljnjem besedilu: ZKN),

5.      Zakona o določanju območij ter o imenovanju in označevanju naselij, ulic in stavb (Uradni list RS, št. 25/08; v nadaljnjem besedilu: ZDOIONUS),

6.      Zakona o dajatvah za motorna vozila (Uradni list RS, št. 54/17, 112/21 – ZIUPGT in 62/23 – ZIAG; v nadaljnjem besedilu: ZDajMV),

7.      Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljnjem besedilu: ZEKom-2),

8.      Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZCes-2),

9.      Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F; v nadaljnjem besedilu: ZJN-3),

10.   Zakona o pravnem varstvu v postopkih javnega naročanja (Uradni list RS, št. 43/11, 60/11 – ZTP-D, 63/13, 90/14 – ZDU-1I, 60/17 in 72/19; v nadaljnjem besedilu: ZPVPJN),

11.   Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZVKD-1),

12.   Zakona o zagotavljanju sredstev za investicije v Slovenski vojski v letih 2021 do 2026 (Uradni list RS, št. 175/20; v nadaljnjem besedilu: ZZSISV26),

13.   ZIUOPZP,

14.   Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1 in 76/23 – ZŠolPre-1B; v nadaljnjem besedilu: ZUPJS),

15.   Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19, 66/19 in 54/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZMVN-1),

16.   Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZKZ),

17.   Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 27/16; v nadaljnjem besedilu: ZKZ-E),

18.   Zakona o rudarstvu (Uradni list RS, št. 14/14 – uradno prečiščeno besedilo, 61/17 – GZ, 54/22 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZRud-1),

19.   Zakona o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21; v nadaljnjem besedilu: ZVZelP-1),

20.   Zakona o spodbujanju rabe obnovljivih virov energije (Uradni list RS, št. 121/21, 189/21 in 121/22 – ZUOKPOE; v nadaljnjem besedilu: ZSROVE),

21.   Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19, 172/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljnjem besedilu: ZDDPO-2),

22.   Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list RS, št. 21/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/16 – ZGGLRS, 55/17, 174/20 – ZIPRS2122 in 140/22 – ZSDH-1A; v nadaljnjem besedilu: ZSOS),

23.   Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18, 204/21, 29/22 in 65/23; v nadaljnjem besedilu: ZSInv),

24.   Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1),

25.   Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: SZ-1),

26.   Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-1O in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZVO-2),

27.   Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljnjem besedilu: ZV-1),

27.a    Zakona o divjadi in lovstvu (Uradni list RS, št. 16/04, 120/06 – odl. US, 17/08, 46/14 – ZON-C, 31/18, 65/20, 97/20 – popr., 44/22 in 158/22; v nadaljnjem besedilu: ZDLov-1),

28.   Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljnjem besedilu: ZON).

(5) S tem zakonom se za namen iz prvega odstavka tega člena določajo ukrepi na področjih poroštvene sheme, povratnih in nepovratnih sredstev za pomoč gospodarstvu in prebivalstvu, gradbenih investicij in urejanja prostora, cestne in železniške infrastrukture, urejanja vodotokov, odprave posledic poplav in plazov, davčne politike, politike socialne varnosti, izvzetja prejemkov iz izvršbe in stečajne mase, kmetijske in gozdarske politike, kulturne infrastrukture in dediščine, javnega naročanja, digitalne preobrazbe, izvajanja programov duševnega zdravja ter nudenja psihosocialne pomoči, koordinacijskih organizacijskih ukrepov in javne objave podatkov.

**4. člen**

**(nadomestitveni objekt)**

Nadomestitveni objekt je objekt, ki se zgradi na drugi lokaciji namesto obstoječega objekta, ki je s sklepom Vlade Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona predviden za odstranitev ali je za odstranitev določen v prostorskem izvedbenem aktu za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti, pripravljenim v soglasju z Direkcijo Republike Slovenije za vode.

**13. člen**

**(postopek lokacijske preveritve za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč)**

(1) Ne glede na 138. člen ZUreP-3 se na prizadetem območju postopek lokacijske preveritve iz prve alineje prvega odstavka prejšnjega člena vodi v skladu s tem členom.

(2) Postopek lokacijske preveritve se začne na pobudo vladne službe za obnovo po poplavah in plazovih (v nadaljnjem besedilu: vladna služba za obnovo) ali občine. Občina pripravi izhodišča za lokacijsko preveritev, v katerih na podlagi ciljev prostorskega razvoja občine, stanja v prostoru in pravnih režimov, stanja komunalne opreme ter gospodarske in družbene infrastrukture opredeli mogoče lokacije nadomestitvenih gradenj in potrebne komunalne opreme. Vladna služba za obnovo zagotovi dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija) in elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: elaborat), ki ga izdela oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(3) V elaboratu se utemelji izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka prejšnjega člena, načrtujejo prostorske ureditve, namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji. Občinski urbanist preveri skladnost elaborata s tem zakonom in izhodišči, pripravljenimi v skladu s prejšnjim odstavkom, ter skladnost dokumentacije z elaboratom v 15 dneh od prejema elaborata in dokumentacije.

(4) Občina v sodelovanju z vladno službo za obnovo skliče lokacijsko obravnavo z nosilci urejanja prostora in mnenjedajalci, katerih vsebine se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve, praviloma na mestu spremembe stavbnih zemljišč ter jim pošlje elaborat in dokumentacijo najmanj 15 dni pred datumom lokacijske obravnave. Nosilcu urejanja prostora ali mnenjedajalcu, ki je podal mnenje, da se v celoti strinja z načrtovanimi rešitvami, se ni treba udeležiti lokacijske obravnave. Nosilci urejanja prostora in mnenjedajalci najmanj pet dni pred datumom lokacijske obravnave predložijo zahtevo za dopolnitev elaborata ali dokumentacije, spremembo ali dopolnitev načrtovanih rešitev. Če se nosilec urejanja prostora ali mnenjedajalec ne udeleži lokacijske obravnave, se šteje, da se z elaboratom in dokumentacijo ter načrtovanimi rešitvami strinja, ne glede na morebitne podane zahteve iz prejšnjega stavka, razen v primeru pripomb, ki se nanašajo na varovanje območij Natura 2000. Izdelovalec elaborata in odgovorni projektant dokumentacije upoštevata utemeljene predloge za spremembo ali dopolnitev načrtovanih rešitev, če se z njimi strinjajo udeleženci lokacijske obravnave, ki bi jih te spremembe in dopolnitve zadevale.

(5) Vladna služba za obnovo pripravi zapisnik lokacijske obravnave, ki ga sestavljajo tudi dokumentacija, elaborat in dokumentacija morebitnih usklajevanj po lokacijski obravnavi, ter ga v 15 dneh po lokacijski obravnavi in zaključenih usklajevanjih pošlje nosilcem urejanja prostora in mnenjedajalcem. Nosilci urejanja prostora in mnenjedajalci v sedmih dneh po prejemu zapisnika lokacijske obravnave tega potrdijo oziroma k njemu predložijo pripombe. Če v roku iz prejšnjega stavka pripombe niso predložene, se šteje, da se z zapisnikom strinjajo, razen v primeru pripomb, ki se nanašajo na varovanje območij Natura 2000.

(6) Usklajen zapisnik potrdijo občina, izdelovalec elaborata, vladna služba za obnovo in odgovorni projektant dokumentacije. Usklajen in potrjen zapisnik lokacijske obravnave šteje kot pridobljena mnenja vseh nosilcev urejanja prostora k elaboratu. Usklajen in potrjen zapisnik lokacijske obravnave nadomešča mnenja iz 2. točke prvega odstavka 46. člena GZ-1 in se ne glede na 2. točko prvega odstavka 54. člena GZ-1 šteje, da so k nameravani gradnji pridobljena ustrezna mnenja in je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, v skladu s četrtim odstavkom 43. člena GZ-1.

(7) Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat in dokumentacija javno razgrneta za 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost predložitve predlogov in pripomb. O javni objavi se pisno obvestijo lastniki zadevnih zemljišč in lastniki sosednjih zemljišč.

(8) Občinski urbanist pripravi gradivo za obravnavo na občinskem svetu, ki vključuje tudi stališče do pripomb in predlogov javnosti ter usklajen in potrjen zapisnik lokacijske obravnave.

(9) Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katero se nanaša lokacijska preveritev, in grafični prikaz območja širitve stavbnih zemljišč ali prikaz območja spremembe podrobnejše namenske rabe prostora z določitvijo nove podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev vključno z izvedbeno regulacijo prostora in grafičnim prikazom območja objektov za odstranitev za tiste objekte, za katere se določa nadomestitev s to lokacijsko preveritvijo.

(10) Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi in ga objavi v uradnem glasilu. Elaborat se objavi na spletni strani občine in v prostorskem informacijskem sistemu.

(11) Kadar se območje stavbnih zemljišč iz prve alineje prvega odstavka prejšnjega člena in območje iz tretjega odstavka 88. člena tega zakona nahajata v različnih občinah, se izdela en elaborat, ki obravnava vse lokacije na teh območjih. Postopek lokacijske obravnave vodi občina, v kateri je območje iz prve alineje prvega odstavka prejšnjega člena. Občina, v kateri je območje iz tretjega odstavka 88. člena tega zakona, sodeluje v postopku lokacijske obravnave kot nosilec urejanja prostora. Vsaka občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi, ki se nanaša na območje njene občine.

**15. člen**

**(določitev nadomestila lokacijske preveritve za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč in vodne infrastrukture)**

Ne glede na 139. člen ZUreP-3 za izvedbo lokacijske preveritve iz 12. člena tega zakona občina ne določi nadomestila stroškov lokacijske preveritve.

**16. člen**

**(posledice lokacijske preveritve za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč in vodne infrastrukture)**

(1) Občina vključi sklep o lokacijski preveritvi, sprejet za namen iz prve alineje prvega odstavka 12. člena tega zakona, v OPN v skladu s prvim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob spremembah in dopolnitvah OPN po 31. decembru 2028, če je bila pred tem vložena vsaj ena popolna vloga za izdajo gradbenega dovoljenja. Sklep o lokacijski preveritvi preneha veljati 31. decembra 2028, če do takrat ni bila vložena nobena popolna vloga za izdajo gradbenega dovoljenja.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi, sprejet za namen iz druge alineje prvega odstavka 12. člena tega zakona, se vključi v OPN v skladu s prvim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN.

**58. člen**

**(nakup kmetijskih zemljišč za zagotovitev nadomestitvenih objektov)**

(1) Ne glede na 17. do 25.a člen ZKZ se za namen zagotovitve nadomestitvenih objektov iz 4. člena tega zakona nakup kmetijskih zemljišč lahko izvede s sklenitvijo neposredne pogodbe s smiselno uporabo prve alineje tretjega odstavka 52. člena ZSPDSLS-1, če je bil za območje predvidene gradnje nadomestitvenih objektov sprejet vsaj sklep o pripravi OPPN za obnovo, s katerim so natančno določena zemljišča, za katera se načrtuje sprememba namenske rabe prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč.

(2) Pristojna občina sklep iz prejšnjega odstavka ter v nadaljnjih fazah potrjeno gradivo za sprejetje OPPN za obnovo iz prejšnjega odstavka nemudoma posreduje Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki nakup kmetijskih zemljišč iz tega člena izvede v imenu in za račun Republike Slovenije po tem, ko vlada določi obseg kmetijskih zemljišč, ki so nujno potrebna za zagotovitev nadomestitvenih objektov.

(3) Nakup kmetijskih zemljišč iz tega člena se izvede na podlagi odkupne cene na kvadratni meter zemljišča, ki se določi enotno za posamezno območje predvidene gradnje nadomestitvenih objektov, za katero je sprejet sklep iz prvega odstavka tega člena (v nadaljnjem besedilu: enotna odkupna cena). Enotna odkupna cena je določena s cenitvijo, ki jo izdela sodni cenilec ustrezne stroke, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja sodne cenilce, ali pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje. Cenitev iz tega odstavka naroči Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. Ne glede na tretjo alinejo prvega odstavka 327. člena ZUreP-3 se v cenitvi po tem odstavku in v postopku po 58.a členu tega zakona upošteva namenska raba prostora pred uveljavitvijo OPPN za obnovo iz prvega odstavka tega člena. Če so na kmetijskih zemljiščih iz tega člena zgrajeni objekti oziroma na njih rastejo kmetijski pridelki, ki jih lastnik ne bo mogel pobrati, se njihova vrednost oceni z dodatno cenitvijo cenilca ustrezne stroke ter prišteje enotni odkupni ceni.

(4) Sredstva za nakup kmetijskih zemljišč in z nakupom povezanih stroškov iz tega člena se zagotavljajo iz proračuna Republike Slovenije.

(5) V OPPN za obnovo iz prvega odstavka tega člena mora biti območje stavbnih zemljišč razdeljeno v več funkcionalno zaokroženih območij in določena etapnost gradnje tako, da je gradnja nadomestitvenih objektov na naslednjem funkcionalno zaokroženem območju dovoljena potem, ko so za gradnjo nadomestitvenih objektov na vseh zemljiščih na prejšnjem funkcionalno zaokroženem območju sklenjene pogodbe o uporabi zemljišča za gradnjo nadomestitvenega objekta ali vložene zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestitveni objekt.

(6) OPPN za obnovo iz prvega odstavka tega člena preneha veljati 31. decembra 2028, pri čemer se območja tistih zemljišč, glede katerih so sklenjene pogodbe o uporabi zemljišča za namen gradnje nadomestitvenega objekta in je vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestitveni objekt, vključijo v spremembe in dopolnitve OPN kot stavbna zemljišča. Za zemljišča, glede katerih ni sklenjenih pogodb o uporabi zemljišča za namen gradnje nadomestitvenega objekta in ni vložene zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za nadomestitveni objekt do 31. decembra 2028, se namenska raba prostora v OPN ne spremeni.

(7) Ne glede na peti odstavek 17. člena tega zakona občina sprejme sklep o spremembah in dopolnitvah OPN iz prejšnjega odstavka najpozneje do 31. decembra 2028.

(8) Ko se zemljiščem iz tega člena, ki so v lasti Republike Slovenije, spremeni namenska raba prostora iz območja kmetijskih v območja stavbnih zemljišč, vlada s sklepom na predlog vladne službe za obnovo določi upravljavca teh zemljišč.

**58.a člen**

**(javna korist in poseg v lastninsko pravico)**

(1) Za namen zagotovitve nadomestitvenih objektov iz 4. člena tega zakona se lahko zaradi odprave posledic poplav in plazov lastninska ali druga stvarna pravica na zemljiščih iz prvega odstavka prejšnjega člena, ki so navedena v OPPN za obnovo iz prvega odstavka prejšnjega člena, odvzame ali omeji v javno korist.

(2) Šteje se, da je javna korist za zemljišča iz prejšnjega odstavka izkazana, če je gradnja nadomestitvenih objektov predvidena v OPPN za obnovo iz prvega odstavka prejšnjega člena ter se z njimi vzpostavlja zaokroženo naselje, pri čemer skupna površina teh zemljišč ne presega 20 odstotkov celotnega zaokroženega naselja, in vlada na predlog vladne službe za obnovo sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja nadomestitvenih objektov na teh zemljiščih nujno potrebna in v javno korist. Sklep iz prejšnjega stavka se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(3) Predlagatelj razlastitvenega postopka ter postopka za omejitev lastninske pravice je upravljavec zemljišč, določen na podlagi osmega odstavka prejšnjega člena.

(4) Razlastitev iz tega člena se izvede po nujnem razlastitvenem postopku v skladu z zakonom, ki ureja razlastitev nepremičnin in omejitev lastninske pravice.

**88. člen**

**(načrtovanje območij nadomestitvenih objektov in območij odstranjenih objektov)**

(1) Gradnja nadomestitvenih objektov se praviloma usmerja na obstoječa stavbna zemljišča v poselitvenih območjih, ki niso poplavno ogrožena.

(2) Lokacije nadomestitvenih stavb se ne načrtujejo na območjih, ogroženih zaradi zemeljskih ali hribinskih plazov, erozije ali zaradi poplav, ne glede na stopnjo njihove poplavne ogroženosti, razen v primeru, da se pri projektiranju predvidi ukrepe, ki bodo zagotovili, da nadomestitvena gradnja do pridobitve uporabnega dovoljena ne bo več poplavno ogrožena, če mnenjedajalec, pristojen za področje urejanja voda, in mnenjedajalec, pristojen za področje plazov, ugotovita, da je to možno.

(3) Če je zaradi gradnje nadomestitvenih objektov treba sprejeti nov občinski prostorski izvedbeni akt ali spremembe in dopolnitve veljavnega prostorskega akta, se v tem prostorskem aktu na območjih, določenih v sklepu vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona, določi izvedbena regulacija prostora, ki je sprejemljiva glede na ogroženost zaradi poplav, erozije ter zemeljskih ali hribinskih plazov. Izvedbena regulacija prostora se lahko določi tudi za širše območje, kot ga določa sklep vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona, če gre za območje, ki je povezano z nepremičninami iz teh sklepov, in če nepremičnine na tem območju postanejo last države.

(4) Za pripravo prostorskih aktov iz prejšnjega odstavka se uporabijo vsi razpoložljivi podatki in že izdelane strokovne podlage.

(5) Nosilci urejanja prostora predložijo mnenje k prostorskemu aktu iz tretjega odstavka tega člena v 30 dneh od prejema vloge, razen če ni s tem zakonom določeno drugače. Če mnenja v tem času ne izdajo, se šteje, da nimajo pripomb k prostorskemu aktu, razen mnenj, ki se nanašajo na presojo sprejemljivosti vplivov na območje Natura 2000.

(6) Na območju objektov, ki se odstranijo na podlagi sklepa vlade iz 151.c člena ZIUOPZP ali 87. člena tega zakona, do sprejetja novih prostorskih izvedbenih aktov ali spremenjenih in dopolnjenih veljavnih prostorskih izvedbenih aktov velja prepoved gradnje objektov, razen objektov, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, ki jih ni mogoče izvesti drugje.

**99. člen**

**(spodbujanje regionalnega razvoja)**

(1) Z namenom odprave posledic naravnih nesreč in spodbujanja regionalnega razvoja na prizadetih območjih vlada sprejme program ukrepov razvojnih spodbud na področju gospodarskega, okoljskega, družbenega in kulturnega razvoja ter razvoja človeških virov. Program ukrepov razvojnih spodbud pripravi ministrstvo, pristojno za regionalni razvoj, v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za finance. S programom se določijo ukrepi, časovni in finančni okvir ukrepov ter spremljanje izvajanja programa. O izvajanju programa ukrepov razvojnih spodbud ministrstvo, pristojno za regionalni razvoj, najmanj enkrat letno poroča vladi.

(2) Ukrepe razvojnih spodbud izvajajo ministrstva, regionalne razvojne agencije, območna razvojna partnerstva in javni skladi.

(3) Upravičenci do spodbud so lahko občine, pravne osebe javnega in zasebnega prava ter fizične osebe, ki opravljajo registrirano dejavnost.

(4) Za ukrepe razvojnih spodbud, določene s programom ukrepov razvojnih spodbud, se upravičenci izberejo na podlagi javnega razpisa, v skladu s predpisi s področja javnih financ.

(5) Kadar imajo ukrepi značaj državnih pomoči, se dodeljujejo v skladu s predpisi, ki urejajo dodeljevanje državnih pomoči. Merila in pogoji dodeljevanja državnih pomoči se določijo v programu ukrepov razvojnih spodbud.

**127. člen**

**(namenski proračunski sklad)**

(1) Za financiranje izvajanja ukrepov za obnovo in razvoj ter spremljajočih preventivnih protipoplavnih in protiplazovnih ukrepov ter ukrepov po ZOPNN-F in ZIUOPZP se ustanovi proračunski sklad (v nadaljnjem besedilu: sklad za obnovo), na katerem se zbirajo sredstva na posebnem računu – podračunu proračunskega sklada pri ministrstvu, pristojnem za finance, ločeno od drugih proračunskih sredstev.

(2) Viri financiranja proračunskega sklada so:

1.      prihodki od donacij, vplačanih za namen odprave posledic poplav in plazov;

2.      prihodki donacij iz 137. člena ZIUOPZP;

3.      prihodki od zneska plačil v denarju za namen odprave posledic poplav in plazov, za katere zavezanec uveljavlja dodatno zmanjšanje davčne osnove davčnega obdobja po 53. členu ZOPNN-F;

4.      prihodki od solidarnostne delovne sobote iz 101. člena ZIUOPZP;

5.      prihodki iz razlike med zneskom davka po stopnjah iz prvega odstavka 64. člena tega zakona in zneskom davka po stopnji iz 60. člena ZDDPO-2;

6.      prihodki od čistega in bilančnega dobička SDH po 65. členu tega zakona;

7.      davek na bilančno vsoto bank in hranilnic iz 78. člena tega zakona;

8.      proračunska sredstva, zagotovljena v proračunu za tekoče leto;

9.      prejemki od upravljanja s prostimi denarnimi sredstvi proračunskega sklada.

(3) Sredstva sklada za obnovo se porabljajo samo za namen iz prvega odstavka tega člena.

**128. člen**

**(upravljanje sklada za obnovo)**

(1) Denarna sredstva na podračunu sklada za obnovo upravlja ministrstvo, pristojno za finance. Ta sredstva se nalagajo v sistem enotnega zakladniškega računa države, ob upoštevanju načel varnosti, likvidnosti in donosnosti.

(2) Sklad za obnovo preneha, ko je dosežen namen proračunskega sklada ali če sredstva v njem ne zadostujejo za izpolnjevanje njegovega namena.

**BESEDILO DOLOČB ZAKONOV, OD KATERIH SE ODSTOPA**

**Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije**

**2. člen**

Ustanovi se Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: sklad), ki gospodari s kmetijskimi zemljišči in kmetijami v lasti Republike Slovenije.

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka sklad gospodari z zemljišči iz prejšnjega odstavka, ki se jim na podlagi predpisov spremeni namenska raba, do njihove odsvojitve ali prenosa upravljanja.

Gospodarjenje po tem zakonu obsega razpolaganje in upravljanje. Razpolaganje pomeni vsak prenos lastninske pravice in prenos upravljanja, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitev na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve. Upravljanje pomeni skrb za pravno in dejansko urejenost, investicijsko vzdrževanje, oddajanje v najem, oddajanje v zakup, obremenjevanje s stavbnimi pravicami, dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno.

Sklad pridobiva v last Republike Slovenije kmetijska zemljišča in kmetije v skladu z razvojno strategijo sklada, ki jo sprejme organ upravljanja sklada.

Sklad opravlja naloge v imenu Republike Slovenije in za njen račun.

Organi državne uprave ali osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je Republika Slovenija, ki imajo v upravljanju kmetijska zemljišča in kmetije, ki so v last Republike Slovenije prešla po 11. marcu 1993 in so od tedaj v lasti Republike Slovenije in jih ne potrebujejo za izvajanje nalog, določenih z zakonom, morajo prenesti ta zemljišča v gospodarjenje skladu.

Vlada Republike Slovenije sprejme letne programe prenosov zemljišč iz prejšnjega odstavka.

Sklad lahko upravlja s kmetijskimi zemljišči in kmetijami, ki niso v lasti Republike Slovenije, razen če z zakonom ni določeno drugače.

**16.b člen**

Na kmetijskih zemljiščih, s katerimi gospodari sklad, razen na območjih naravnih vrednot in zavarovanih območjih, ki jih je ustanovila država, in zaradi spremembe namenske rabe izgubijo status kmetijskega zemljišča, se lahko neodplačno prenese lastninsko pravico na občino, na območju katere nepremičnina leži, pod pogojem, da je izkazan javni interes, in sicer izključno za potrebe gradnje javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami in je takšen namen nedvoumno določen z občinskim podrobnim prostorskim načrtom ali občinskim prostorskim načrtom.

Pogodba o neodplačnem prenosu lastninske pravice iz prejšnjega odstavka mora vsebovati prepoved odsvojitve prenesenega premoženja, za obdobje, ki ne sme biti krajše od 30 let.

Prepoved odsvojitve iz prejšnjega odstavka se vpiše v zemljiško knjigo na predlog in stroške občine.

Pogodba, ki ne vsebuje prepovedi odsvojitve iz drugega odstavka tega člena, je nična.

**V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM POSTOPKU**

V skladu s 143. členom Poslovnika Državnega zbora, Vlada Republike Slovenije predlaga, da se predlog zakona obravnava po nujnem postopku, in sicer zaradi čim prejšnje zagotovitve ustreznih pravnih podlag, ki bodo investitorjem, ki so po 151.č členu Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 že prejeli odškodnino, omogočile pridobitev varnih zemljišč za namen gradnje nadomestitvenih objektov. Vlada Republike Slovenije je namreč v letih 2024 in 2025 sprejela več sklepov s katerimi je na podlagi strokovnih mnenj in podlag določila, da je zaradi zavarovanja življenja in zdravja ljudi, nujno potrebna ter v javno korist odstranitev več sto objektov. Upoštevaje navedeno je potrebna vzpostavitev ustreznih pravnih podlag, ki bodo omogočile čim hitrejšo pridobitev ustrezne dokumentacije za gradnjo in gradnjo nadomestitvenih objektov na varnih lokacijah. Ohranjanje števila prebivalstva na prizadetih območjih je namreč v javnem interesu, zaradi česar država na navedenih območjih, ob pomanjkanju ustreznih zemljišč za gradnjo nadomestitvenih objektov, zagotavlja primerna stavbna zemljišča. Pri tem se upošteva, da navedeni investitorji zemljišča kupijo pod pogoji, kot bi jih lahko kupil vsak drug posameznik. Navedeno je potrebno, da se zagotovi čim hitrejša odprava posledic poplav in plazov ter zagotovi varna prebivališča za prizadete, katerih obstoječe objekte je nujno potrebno odstraniti. Nujnost predlaganega zakonodajnega postopka je utemeljena tudi s tem, da je potrebno investitorjem nadomestitvenih objektov v čim krajšem času, zagotoviti pogoje za pripravo ustrezne dokumentacije, ki bo omogočala gradnjo nadomestitvenih objektov.

**VI. PRILOGE**

1. Sklep Vrhovnega sodišča RS opr. št. I Up 244/2021 z dne 30. 3. 2022. [↑](#footnote-ref-1)