



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 83 30

E: gp.mju@gov.si

www.mju.gov.si

Številka: 711-4/2021/172

Ljubljana, dne 17. 8. 2022

EVA: /

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
gp.gs@gov.si

ZADEVA: Poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem države v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov za leto 2021 – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi šestega odstavka 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) in prvega odstavka 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) je Vlada Republike Slovenije na..... seji dne.....sprejela naslednji

SKLEP

Vlada Republike Slovenije je sprejela Poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem države v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov za leto 2021, ki je kot priloga sestavni del tega sklepa, in ga skupaj z zaključnim računom proračuna posreduje Državnemu zboru Republike Slovenije.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka

Prejemniki:

1. Vsa ministrstva in vse vladne službe
2. Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije, Sektor za podporo dela KAZI

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Sanja Ajanović Hovnik, ministrica, Ministrstvo za javno upravo;
- Urban Kodrič, državni sekretar, Ministrstvo za javno upravo;
- Maja Pogačar, generalna direktorica, Ministrstvo za javno upravo;
- Tatjana Hočevan Kerševan, sekretarka, Ministrstvo za javno upravo;
- Teja Lavrenčič Uršič, višja svetovalka, Ministrstvo za javno upravo.

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
(Navedite osebno ime zunanjega strokovnjaka ali firmo in naslov pravne osebe, ki je sodelovala pri pripravi predloga predpisa ali splošnega akta za izvrševanje javnih pooblastil. (Navedite s tem povezane stroške, ki bremenijo javnofinančna sredstva ali navedite, da sodelovanje strokovnjaka ni povezano z javnofinančnimi izdatki.)		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:		
- Sanja Ajanović Hovnik, ministrica, Ministrstvo za javno upravo; - Urban Kodrič, državni sekretar, Ministrstvo za javno upravo; - Maja Pogačar, generalna direktorica, Ministrstvo za javno upravo; - Tatjana Hočevan Kerševan, sekretarka, Ministrstvo za javno upravo.		
5. Kratek povzetek gradiva:		
Predloženo Poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem države v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov za leto 2021 zajema podatke o realizaciji sklenjenih pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem države na podlagi načrtovanega razpolaganja nepremičnega in premičnega premoženja države vključenega v evidentirano načrtovano porabo skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem za leto 2021. Višina skupne dopustne vrednosti je bila določena na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021 o določitvi skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem v lasti države in v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, ki ga navedeni upravljavci lahko odsvojijo v letu 2021. Organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, ki so upravljavci stvarnega premoženja države, so lahko na podlagi navedenih sklepov Vlade Republike Slovenije v letu 2021 sklepali pravne posle razpolaganja z nepremičnim premoženjem v skupni vrednosti 45.000.000 EUR in pravne posle razpolaganja s premičnim premoženjem v skupni vrednosti 5.200.000 EUR.		
6. Presoja posledic za:		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	NE
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:		
(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)		
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu		

	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
SKUPAJ				

OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:

Predlagani sklep nima finančnih posledic. Gre namreč za poročilo, ki ga sprejme Vlada Republike Slovenije z namenom posredovanja dokumenta Državnemu zboru Republike Slovenije skupaj z zaključnim računom proračuna, kot v prvem odstavku 23. člena predvideva Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

Kratka obrazložitev	
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: – pristojnosti občin, – delovanje občin, – financiranje občin.	NE
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: – Skupnosti občin Slovenije SOS: NE – Združenju občin Slovenije ZOS: NE – Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani: – v celoti, – večinoma, – delno, – niso bili upoštevani. Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	NE
Ker gre za predlog sklepa Vlade Republike Slovenije, se v skladu sedmim odstavkom 9. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 43/01, 23/02 – popr., 54/03, 103/03, 114/04, 26/06, 21/07, 32/10, 73/10, 95/11, 64/12, 10/14, 164/20, 35/21, 51/21 in 114/21) javnosti ne povabi k sodelovanju.	
(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: V razpravo so bili vključeni: – nevladne organizacije, – predstavniki zainteresirane javnosti, – predstavniki strokovne javnosti. – . Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):	
Upoštevani so bili: – v celoti, – večinoma,	

- delno,
- niso bili upoštevani.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

Poročilo je bilo dano

Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:

NE

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:

NE

Sanja Ajanović Hovnik
ministrica

Priloge:

- osnutek sklepa Vlade Republike Slovenije;
- obrazec »priloga 2«;
- Poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem države v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov za leto 2021, _____ 2022

OSNUTEK SKLEPA VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Na podlagi šestega odstavka 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14 in 55/17) in prvega odstavka 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) je Vlada Republike Slovenije na..... seji dne.....sprejela naslednji

SKLEP

Vlada Republike Slovenije je sprejela Poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem države v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov za leto 2021, ki je kot priloga sestavni del tega sklepa, in ga skupaj z zaključnim računom proračuna posreduje Državnemu zboru Republike Slovenije.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka

Prejemniki:

1. Vsa ministrstva in vse vladne službe
2. Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije, Sektor za podporo dela KAZI

Obrazložitev

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1) v prvem podpoglavju IV. poglavja ureja načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem države. Za razpolaganje z nepremičnim premoženjem in premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR, s katerim upravljajo organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, v drugem odstavku 20. člena in drugem odstavku 22. člena ZSPDSLS-1 predvideva, da se izvede na podlagi sklepa vlade, v katerem je določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja z nepremičninami oziroma premičninami v posamični vrednosti nad 10.000 EUR. Vlada Republike Slovenije je tako na podlagi četrtega odstavka 20. člena in četrtega odstavka 21. člena ZSPDSLS-1 s sklepom številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021 določila skupno vrednost pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem v lasti države in v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, ki ga navedeni upravljavci lahko odsvojijo v letu 2021, in sicer za je pravne posle razpolaganja z nepremičnim premoženjem določila dopustno skupno vrednost 45.000.000 EUR, za pravne posle razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR pa vrednost 5.200.000 EUR.

V okviru načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem so na podlagi 22. člena ZSPDSLS-1 obravnavani upravljavci dolžni najpozneje 15 dni pred začetkom postopka razpolaganja podati napoved o sklenitvi pravnega posla ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem (Ministrstvo za javno upravo). Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) v četrtem odstavku 7. člena določa, da napoved o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem vsebuje tudi napoved načrtovane porabe skupne vrednosti pravnih poslov, ki je enaka posplošeni vrednosti, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence, ocenjeni ali orientacijski vrednosti v skladu z 18. in 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1. Načrtovano porabo skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, v skladu s četrtem odstavkom 22. člena ZSPDSLS-1 evidentira, tako da na podlagi napovedi upravljavca redno objavlja seznam nepremičnin ali premičnin in načrtovano porabo skupnih vrednosti na enotnem spletnem portalu državne uprave. Na podlagi nadaljnjega odstavka citiranega člena, so upravljavci v roku treh mesecev po sklenitvi napovedanega pravnega posla dolžni ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, posredovati obvestilo o realizaciji.

Na podlagi obvestil o realizaciji, se na podlagi 23. člena ZSPDSLS-1 pripravi poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, s katerim vlada seznani državni zbor v tekočem letu za preteklo leto, skupaj z zaključnim računom proračuna. Tovrstno poročilo je predloženo Poročilo o realizaciji porabe realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem države v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov za leto 2021 (v nadaljevanju: Poročilo o realizaciji za leto 2021).

Poročilo o realizaciji za leto 2021 zajema podatke o realizaciji sklenjenih pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem države na podlagi načrtovanega razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem države, ki je bilo vključeno v evidentirano načrtovano porabo skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem za leto 2021.

POROČILO
o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov
razpolaganja s stvarnim premoženjem države
v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov,
javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in
javnih skladov
za leto 2021



Ljubljana, dne 17. 8. 2022

KAZALO VSEBINE

1 UVODNA POJASNILA	1
2 PRAVNE PODLAGE.....	2
2.1 Načrtovanje ravnanja	2
2.1.1 Načrtovanje pridobivanja.....	3
2.1.2 Načrtovanje razpolaganja.....	3
2.1.3 Poročanje o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja	4
3 DOLOČENI SKUPNI VREDNOSTI PRAVNIH POSLOV RAZPOLAGANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM V LETU 2021	6
4 REALIZACIJA PORABE SKUPNE VREDNOSTI PRAVNIH POSLOV RAZPOLAGANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM V LETU 2021	7
4.1 Realizacija načrtovane vrednosti pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2021.....	8
4.2 Realizacija načrtovane vrednosti pravnih poslov razpolaganja s premožnim premoženjem v letu 2021.....	14
4.3 Primerjava realizacije za leto 2021 z realizacijo predhodnih let	15
5 SKLEPNO.....	17

1 UVODNA POJASNILA

Organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi so kot upravljalci stvarnega premoženja v lasti države zavezani k podaji napovedi o sklenitvi pravnega posla razpolaganja z nepremičnim premoženjem in premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR. Obvezna sestavina napovedi je tudi načrtovana poraba skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja, ki jo za tekoče leto določi Vlada Republike Slovenije. Skupno vrednost pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki bi ga navedeni upravljalci lahko odsvojili v letu 2021, je Vlada Republike Slovenije določila s sklepom številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021. Predloženo Poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem države v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov za leto 2021 (v nadaljevanju: Poročilo o realizaciji za leto 2021) zajema podatke o realizaciji napovedanih pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem države, ki so bili na podlagi napovedi vključeni v evidentirano porabo skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem za leto 2021.

Stran | 1

Temeljna pravna podlaga predmetnega poročila izhaja iz **Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti**¹ (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), ki kot specialen zakon ureja postopke ravnanja s stvarnim premoženjem, ki predstavljajo akte poslovanja. Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem zajemajo pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja. Vsebina tega poročila se nanaša na razpolaganje v smislu četrte točke 3. člena ZSPDSLS-1, v delu predstavitve pravnih podlag načrtovanja pa se dotakne tudi pridobivanja stvarnega premoženja v smislu tretje točke 3. člena ZSPDSLS-1.

ZSPDSLS-1 kot sistemski zakon ureja načrtovanje ravnanja tako s stvarnim premoženjem, ki je v lasti države, kot s stvarnim premoženjem, ki je v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, vendar v skladu s pristojnostmi v nadaljevanju to poročilo predstavlja ureditev in podaja predvidene vsebine, ki se nanašajo le na segment stvarnega premoženja države, ki je v upravljanju organov državne uprave (ministrstva, organi v sestavi ministrstev in vladne službe), pravosodnih organov (sodišča, državno tožilstvo in državno odvetništvo), javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov.

Nosilec ključnih pristojnosti v zvezi z evidentiranjem načrtovanja in realizacije je ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. To je v skladu s 34.a členom Zakona o državni upravi² Ministrstvo za javno upravo.

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

² Zakon o državni upravi, ZDU-1, Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21, 82/21 in 189/21.

2 PRAVNE PODLAGE

Ravnanje s stvarnim premoženjem države, kot ga ureja ZSPDSLS-1, je tesno povezano z načeli, ki jih določa. Eno izmed temeljnih načel ravnanja s stvarnim premoženjem države, ki ga ZSPDSLS-1 določa v 5. členu, je **načelo gospodarnosti**. To načelo od upravljavcev stvarnega premoženja države terja, da zagotovijo učinkovito rabo stvarnega premoženja v lasti države. Predpostavka zagotavljanja učinkovite rabe oziroma učinkovitega gospodarjenja je načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem ter spremljanje realizacije načrtovanega ravnanja. Iz navedenega razloga je 1. podpoglavje IV. Poglavja ZSPDSLS-1 z naslovom Načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem države namenjeno prav načrtovanju ravnanja s stvarnim premoženjem države in poročanju o realizaciji.

Stran | 2

Drugo izjemno pomembno načelo za to poročilo je **načelo preglednosti**, ki ga ZSPDSLS-1 predvideva v 8. členu in se v povezavi z načrtovanjem in realizacijo razpolaganja s stvarnim premoženjem zagotavlja na več načinov, in sicer (1) z objavo namer oz. javnih dražb ali javnih zbiranj ponudb na svetovnem spletu; (2) z objavo enotnega ažuriranega seznama nepremičnin oziroma premičnin ter rezerviranega zneska načrtovane porabe skupnih vrednosti pravnih poslov na enotnem državnem spletišču ter (3) s pripravo poročila o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja, s katerim vlada seznani državni zbor skupaj z zaključnim računom državnega proračuna. Slednja načina zagotavljanja preglednosti sta med seboj in s predmetnim poročilom tesno povezana oziroma predmetno poročilo predstavlja tretjo točko načinov zagotavljanja transparentnosti razpolaganja s stvarnim premoženjem države.

ZSPDSLS-1 postopek načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem ter poročanje o realizaciji ureja bistveno drugače od predhodnega **Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti**³ (v nadaljevanju: ZSPDSLS). Nova pravila o načrtovanju ravnanja s stvarnim premoženjem ter poročanja o realizaciji, ki jih je uveljavil ZSPDSLS-1 in so predstavljena v nadaljevanju, so se prvič uporabila ob pripravi državnega proračuna za leto 2020.

Vlada je vsebino in postopek napovedi in obvestila o realizaciji pravnega posla ter s tem povezanimi razmerji natančneje uredila z **Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti**⁴ (v nadaljevanju: Uredba). Uredba v III. poglavju za državo ureja postopek podaje, vsebino in objavo napovedi o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem ter razmerja med upravljavci stvarnega premoženja države, ki nameravajo razpolagati z le-tem. Elektronsko obliko posredovanja podatkov, ki se nanaša na napovedi o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem in obvestila o realizaciji napovedi o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem ter omogoča nadaljnjo obdelavo in evidentiranje prejetih podatkov, pa natančneje določa **Odredba o obliki posredovanja napovedi o razpolaganju in obvestila o realizaciji razpolaganja s stvarnim premoženjem**⁵ (v nadaljevanju: Odredba).

2.1 Načrtovanje ravnanja

Načrtovanje ravnanja s stvarnim premoženjem po ZSPDSLS-1 dejansko zajema načrtovanje pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem, v okviru katerih pride do **prenosa lastninske pravice** na stvarnem premoženju bodisi na državo (pridobivanje) bodisi z države na

³ Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ZSPDSLS, Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDSLS-1.

⁴ Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uradni list RS, št. 31/18.

⁵ Odredba o obliki posredovanja napovedi o razpolaganju in obvestila o realizaciji razpolaganja s stvarnim premoženjem, Uradni list RS, št. 75/19.

drugo fizično ali pravno osebo (razpolaganje). Podrobnejša ureditev teh sklopov načrtovanja je predstavljena v nadaljnjih podpoglavjih.

2.1.1 Načrtovanje pridobivanja

ZSPDSLS-1 je s prvim odstavkom 20. in prvim odstavkom 21. člena glede na predhodno ureditev ZSPDSLS vnesel pomembno novost pri načrtovanju pridobivanja stvarnega premoženja države. Kot podlago za zakonito izvedbo pridobivanja nepremičnega premoženja je ZSPDSLS-1 namreč v navedenih določbah za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade, kot tudi za druge državne organe, določil, da se nepremično in premično premoženje v imenu države lahko pridobi, če je projekt za pridobitev tega premoženja vključen v veljavni načrt razvojnih programov. Ker se načrt razvojnih programov sprejme v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, tovrstna ureditev pomeni zmanjšanje dodatnih administrativnih ovir v smislu dodatnega podvajanja postavk v letnih načrtih pridobivanja, ki so bili vsebinsko in časovno vezani na proračun in na razrez proračunskih sredstev.

Stran | 3

Nameravana pridobitev stvarnega premoženja se kot projekt v Načrt razvojnih programov uvrsti bodisi ob pripravi proračuna bodisi med letom kot večja sprememba Načrta razvojnih programov. Pogoje za uvrstitev projekta v Načrt razvojnih programov določajo predpisi s področja javnih financ, pri čemer je bistveno, da ima upravljavec pripravljeno ustrezno in s predpisi določeno investicijsko dokumentacijo, ki odraža ekonomsko utemeljenost sklenitve pravnega posla, da so v finančnem načrtu zagotovljena ustrezna finančna sredstva, prikazani njihovi viri ter načrt dinamike financiranja.

Ker ločen poseben postopek in dokument načrtovanja pridobivanja stvarnega premoženja države izven proračunskih dokumentov z ZSPDSLS-1 ni predpisan, ZSPDSLS-1 posledično v tem delu tudi ne predvideva posebnega poročila o realizaciji načrtovanega pridobivanja za posamezno leto.

2.1.2 Načrtovanje razpolaganja

Skladno z drugim odstavkom 20. in drugim odstavkom 21. člena ZSPDSLS-1 se razpolaganje z **nepremičnim** oziroma s **premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR**, s katerim upravljajo organi državne uprave, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, izvede na podlagi **sklepa vlade**, v katerem je določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja z nepremičninami in premičninami, ki jih navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu. Vlada Republike Slovenije predmetni sklep sprejme do 31. decembra za prihodnje leto, na predlog ministrstva, pristojnega za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. Prav tako lahko vlada skladno s petima odstavkoma navedenih dveh členov (20. in 21. ZSPDSLS-1) v tekočem letu, na podlagi poročila o porabi skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja, dopusten skupni znesek tudi poveča, saj povečanje določene skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja obenem načeloma pomeni tudi predvideno povečanje prihodkov proračuna iz naslova razpolaganja.

V okviru načrtovanja so obravnavani upravljavci v skladu s prvim odstavkom 22. člena ZSPDSLS-1 dolžni najpozneje 15 dni pred začetkom postopka razpolaganja ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, posredovati **napoved o sklenitvi pravnega posla**. Uredba v prvem, drugem in tretjem odstavku 7. člena določa, da napovedi o sklenitvi pravnega posla neposredno ministrstvu, pristojnemu za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, za celotno svoje delovno področje oziroma resor posredujejo ministrstva, Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije in druge vladne službe.

Uredba v četrtem odstavku 7. člena določa, da mora napoved o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem vsebovati tudi **napoved načrtovane porabe skupne vrednosti pravnih poslov**, ki je enaka **posplošeni vrednosti nepremičnine**, ki jo določi organ,

pristojen za geodetske evidence, **ocenjeni** ali **orientacijski vrednosti** v skladu z 18. in 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1.

Pri nadaljnji predvideni vsebini napovedi sklenitve pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem Uredba obvezno vsebino napovedi sklenitve pravnega posla razlikuje glede na vrsto premoženja, ki je predmet razpolaganja, in sicer primarno ločuje med **nepremičninami** in **premičninami**, nepremičnine pa nadalje razdeljuje še na **zemljišča, stavbe in dele stavb** in **zemljišča s stavbo**. Vse vrste nepremičnin (zemljišče, stavbe in deli stavb ter zemljišča s stavbo) se uvrstijo v poenoten pregled razpolaganja z nepremičnim premoženjem države, s čemer je omogočeno evidentiranje načrtovanja na enem mestu za celoten kompleks povezanih trajno nepotrebnih nepremičnin, namenjenih razpolaganju s strani upravljavca. Pri vsebini napovedi o sklenitvi pravnega posla razpolaganja s premičnim premoženjem Uredba predvideva podatek o vrsti premičnega premoženja, pri čemer se to lahko razvrsti na **motorna vozila, informacijsko-komunikacijsko strojno opremo** in **drugo premično premoženje**.

Stran | 4

Ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi napovedi upravljavca **evidentira** in **objavlja** seznam nepremičnin ali premičnin, ki so predvidene za razpolaganje, in načrtovano porabo skupne vrednosti iz sklepa vlade na enotnem spletnem portalu državne uprave. S tem se zagotavlja spremljanje predvidene vsote skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja, ki ne sme preseči skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja, ki je predvidena s sklepom vlade. Iz tega razloga je mogoče šteti, da je pravni posel razpolaganja v skladu z drugim odstavkom 20. člena in drugim odstavkom 22. člena ZSPDSLS-1 zakonito sklenjen in načrtovan na podlagi sklepa vlade, v katerem je določena skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki jih navedeni upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu, le če upravljavec v skladu s svojo obveznostjo poda ustrezno napoved o sklenitvi pravnega posla.

Poleg načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem objavljeni seznam nepremičnin in premičnin, namenjenih za razpolaganje, predstavlja tudi elemente **internega trga stvarnega premoženja** med upravljavci stvarnega premoženja države. Uredba predvideva 15 dnevni rok po objavi posodobljenega seznama stvarnega premoženja, namenjenega za razpolaganje, v katerem lahko posamezni upravljavci seznam odvečnega premoženja pregledajo ter v primeru, da premoženje, ki je uvrščeno na seznam, potrebujejo za opravljanje svojih nalog in dejavnosti, o svojih potrebah obvestijo upravljavca, ki je premoženje na seznam uvrstil. Prenos pravice upravljanja s premoženjem se na novega upravljavca izvede skladno s predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem. Novega upravljavca na nepremičnem premoženju s sklepom določi vlada (na podlagi utemeljitve upravljavca, ki premoženje potrebuje), v primeru prenosa premičnega premoženja pa veljavna določba omogoča, da stari in novi upravljavec skleneta pisni dogovor o prenosu pravice upravljanja.

2.1.3 Poročanje o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja

Presečni datum za sklenitev pravnega posla v postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem na podlagi podane napovedi o sklenitvi pravnega posla za tekoče leto, določa tretji odstavek 22. člena ZSPDSLS-1 in je 31. marec prihodnjega leta. Upravljavci so v skladu s petim odstavkom 22. člena ZSPDSLS-1 dolžni v treh mesecih po sklenitvi pravnega posla po postopku in z vsebino, ki jo predpisujeta Uredba in Odredba, o realizaciji napovedanega postopka razpolaganja obvestiti ministrstvo, pristojno za sistem ravnanja s stvarnim premoženjem. Vrednost, ki je v skladu s četrto alinejo prvega odstavka 12. člena Uredbe merodajna za poročanje o realizaciji, je **pogodbena vrednost, ki v konkretnem poslu razpolaganja predstavlja prihodek proračuna**.

Na podlagi obvestil o realizaciji se pripravi poročilo o realizaciji porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s stvarnim premoženjem v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, s katerim

je na podlagi prvega odstavka 23. člena ZSPDSLS-1 v tekočem letu za preteklo leto vlada dolžna seznaniti državni zbor skupaj z zaključnim računom proračuna.

V skladu z vsem navedenim je pripravljeno predmetno Poročilo o realizaciji za leto 2021, ki se nanaša na pregled realizacije s sklepom vlade predvidenih skupnih vrednosti in načrtovanih vrednosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem in premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR za preteklo leto 2021.

3 DOLOČENI SKUPNI VREDNOSTI PRAVNIH POSLOV RAZPOLAGANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM V LETU 2021

Na podlagi drugega odstavka 20. in drugega odstavka 21. člena ZSPDSLS-1 je Vlada Republike Slovenije določila višini skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR, v lasti države in v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, ki ga navedeni upravljavci lahko odsvojijo v letu 2021, s **sklepom številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021**. Organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, ki so upravljavci stvarnega premoženja države, so lahko na podlagi navedenega sklepa Vlade Republike Slovenije v letu 2021 sklepali pravne posle razpolaganja z nepremičnim premoženjem v skupni vrednosti **45.000.000 EUR** in pravne posle razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR v skupni vrednosti **5.200.000 EUR**.

Stran | 6

Postavljeni vrednosti sta bili določeni na podlagi izkušenj v letu 2020, ko je bilo potrebno višine dopustnih skupnih vrednosti pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem v lasti države in v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov med samim letom povečati.

4 REALIZACIJA PORABE SKUPNE VREDNOSTI PRAVNIH POSLOV RAZPOLAGANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM V LETU 2021

Kot izhaja iz predstavljenega v poglavju o pravnih podlagah tega poročila, se realizacija skupne vrednosti na podlagi ZSPDSLS-1 spremlja za pravne posle razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki predstavljajo prenos lastninske pravice z države na drugo fizično ali pravno osebo. Za leto 2021 se spremlja realizacija skupnih vrednosti, ki jih je vlada, posebej za nepremičnine in posebej za premičnine v posamični vrednosti nad 10.000 EUR, določila s sklepom številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021 in so bile že navedene v predhodnem poglavju. Ob tem se v skladu s tretjim odstavkom 22. člena ZSPDSLS-1 kot realizirani pravni posli štejejo **posli, ki so bili na podlagi napovedi evidentirani do dne 31. 12. 2021, in so bili s pogodbo sklenjeni do vključno dne 31. 3. 2022.**

Stran | 7

Pojasnila glede podatkov in strukture poročila

Predmetno poročilo temelji na podatkih iz napovedi sklenitev pravnih poslov in poročil o realizaciji relevantnih upravljavcev za leto 2021. V nadaljevanju bodo zaradi večje preglednosti predstavljene vrednosti iz napovedi sklenitev pravnih poslov in dejanske, realizirane pogodbene vrednosti v obliki zbirnih tabel, ki prikazujejo podatke o realizaciji razpolaganja, ločeno za nepremičnine in premičnine. Pregledi, ki se nanašajo na pregled podatkov po subjektih, so zaradi primerljivosti pripravljeni na način, da povzemajo zbrane podatke za Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije in za posamezna resorna ministrstva, v okviru katerih so vključeni tako podatki samega ministrstva, kot tudi vseh organov v njegovi sestavi in oseb javnega prava (javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi) z delovnega področja posameznega ministrstva.

Za lažje razumevanje podatkov iz tega poročila imajo v nadaljevanju uporabljeni pojmi naslednji pomen:

1. **Postavka** (vrstica v napovedi oziroma obvestilu o realizaciji) pomeni predmet ali sestavino predmeta razpolaganja, ki je samostojen element napovedi sklenitve pravnega posla v okviru evidentiranja porabe skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem v lasti države in v upravljanju organov državne uprave, pravosodnih organov, javnih zavodov, javnih gospodarskih zavodov, javnih agencij in javnih skladov, ki ga navedeni upravljavci lahko odsvojijo v letu 2021, ter mu je bila v postopku napovedi sklenitve pravnega posla samostojno ali v okviru kompleksa predmetov določena načrtovana poraba skupne vrednosti pravnih poslov. Posamezna postavka tako ne pomeni enega pravnega posla, temveč predmet, ki je kot tak lahko samostojen predmet pravnega posla, eden izmed več predmetov pravnega posla ali sestavina posameznega predmeta pravnega posla.
2. **Dopustna skupna vrednost** je skupna vrednost pravnih poslov razpolaganja bodisi z nepremičninami bodisi s premičninami v posamični vrednosti nad 10.000 EUR, ki jih obravnavani upravljavci lahko odsvojijo v tekočem letu, ter jo je za leto 2021 s sklepom številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021 določila Vlada Republike Slovenije.
3. **Načrtovana vrednost** je vrednost, ki je bila v okviru napovedi sklenitve pravnega posla razpolaganja s posameznim premoženjem napovedana kot načrtovana poraba dopustne skupne vrednosti pri razpolaganju s tem premoženjem oziroma predmetom (posplošena vrednost, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence, ocenjena ali orientacijska vrednost).
4. **Pogodbena vrednost** je vrednost, ki jo je pri realizaciji napovedanega pravnega posla razpolaganja kot protidajatev (prihodek proračuna) za stvarno premoženje, ki ga je odtujil, pridobil upravljavec.

4.1 Realizacija načrtovane vrednosti pravnih poslov razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2021

Ker so vse vrste nepremičnin (zemljišča, stavbe in deli stavb ter zemljišča s stavbo) že ob napovedi uvrščene v skupen poenoten pregleden načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države, so tudi z vidika realizacije v nadaljevanju enotno obravnavane. Za potrebe predstavitve in primerjave so uvodoma predstavljeni nominalni podatki o realizaciji postavk, nadalje pa kot ključni predmet tega poročila in cilj gospodarnega razpolaganja tudi podatki o načrtovanih in dejanskih pogodbenih vrednostih ter deležih realizacije načrtovanih vrednosti. Podatki so predstavljeni tako zbirno kot razčlenjeno po subjektih, pravnih poslih, metodah razpolaganja in pravnih poslih v okviru posamezne metode razpolaganja.

Stran | 8

Realizacija postavk

Tabela 1

Pregled števila vseh napovedanih postavk, koliko od napovedanih postavk je bilo dejansko realiziranih in deleža realizacije napovedanih postavk (razmerje med številom realiziranih postavk in številom napovedanih postavk) za posamezno vladno službo in resorje posameznih ministrstev.

Vladna služba / resorno ministrstvo	Število napovedanih postavk	Število realiziranih postavk	Delež realizacije napovedanih postavk [%]
Generalni sekretariat Vlade RS	3	3	100,00
Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti	30	18	60,00
Ministrstvo za finance	1	1	100,00
Ministrstvo za infrastrukturo	169	33	19,53
Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport	42	33	78,57
Ministrstvo za javno upravo	210	145	69,05
Ministrstvo za kulturo	2	2	100,00
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	302	186	61,59
Ministrstvo za notranje zadeve	4	3	75,00
Ministrstvo za obrambo	179	84	46,93
Ministrstvo za zdravje	58	52	89,66
SKUPAJ	1.000	560	56,00

S strani obravnavanih upravljavcev je bilo za razpolaganje z nepremičnim premoženjem države skupno **napovedanih točno 1000 postavk**, od katerih je bilo z razpolaganjem v smislu sklenitve pravnega posla s posledico prenosa lastninske pravice po poročilih upravljavcev **realiziranih 560 postavk**, **440 postavk pa je ostalo nerealiziranih**. Delež realiziranih postavk tako znaša **56,00 %**. Realizacija razpolaganja z nepremičninami po postavkah je bila izvršena s pravnimi posli prodaje, menjave, brezplačnimi prenosi oziroma odsvojitvami in drugimi pogodbami, o čemer bo več govora tudi v nadaljevanju tega poročila.

Realizacija dopustne skupne vrednosti in načrtovane vrednosti pravnih poslov razpolaganja

Tabela 2

Pregled skupne načrtovane vrednosti porabe s sklepom vlade določene dopustne skupne vrednosti pravnih poslov razpolaganja, dejanskih skupnih pogodbenih vrednosti in deleža realizacije načrtovane vrednosti (razmerje med pogodbeno vrednostjo in načrtovano vrednostjo) za posamezno vladno službo in resorje posameznih ministrstev.

Stran | 9

Vladna služba / resorno ministrstvo	Načrtovana vrednost [EUR]	Pogodbena vrednost [EUR]	Delež realizacije načrtovane vrednosti [%]
Generalni sekretariat Vlade RS	7.452,00	7.452,00	100,00
Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti	461.956,94	150.848,13	32,65
Ministrstvo za finance	41.027,00	41.113,00	100,21
Ministrstvo za infrastrukturo	1.756.242,12	696.714,00	39,67
Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport	8.910.606,97	1.027.500,00	11,53
Ministrstvo za javno upravo	3.245.645,46	1.701.157,25	52,41
Ministrstvo za kulturo	734.790,00	753.120,00	102,49
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano	12.460.615,70	6.930.345,49	55,62
Ministrstvo za notranje zadeve	341.654,00	213.200,00	62,40
Ministrstvo za obrambo	2.373.644,78	2.460.176,75	103,65
Ministrstvo za zdravje	2.703.664,00	2.112.656,00	78,14
SKUPAJ	33.037.298,97	16.094.282,62	48,72

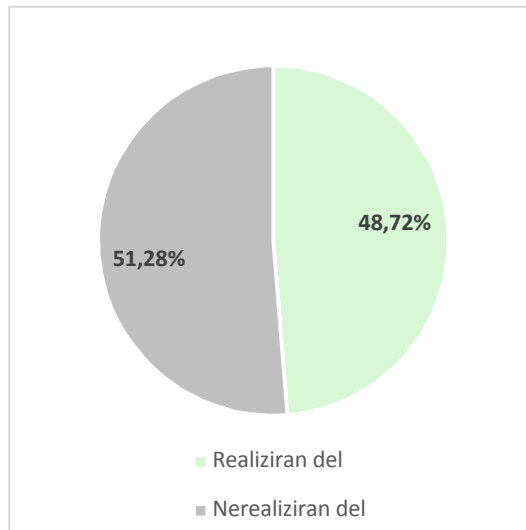
Grafikon 1

Prikaz deleža skupne načrtovane vrednosti razpolaganja z nepremičninami v razmerju do dopustne skupne vrednosti.



Grafikon 2

Prikaz deleža realizacije skupne načrtovane vrednosti, ki je skupna pogodbena vrednost (prihodek proračuna) v razmerju do skupne načrtovane vrednosti.



Iz Tabele 2 izhaja, da je **skupna načrtovana vrednost za leto 2021** znašala **33.037.298,97 EUR**, kar predstavlja **73,42 % dopustne skupne vrednosti v znesku 45.000.000 EUR**, ki jo je s sklepom številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021 za leto 2021 določila Vlada Republike Slovenije. **Realizacija do dne 31. 3. 2022 na podlagi kriterija skupne načrtovane vrednosti** je bila **48,72 %**, saj so upravljavci z razpolaganjem z nepremičnim premoženjem v letu 2021 pridobili **skupno pogodbeno vrednost** v znesku **16.094.282,62 EUR**.

Stran | 10

Realizirane postavke in realizacija po posameznih pravnih poslih

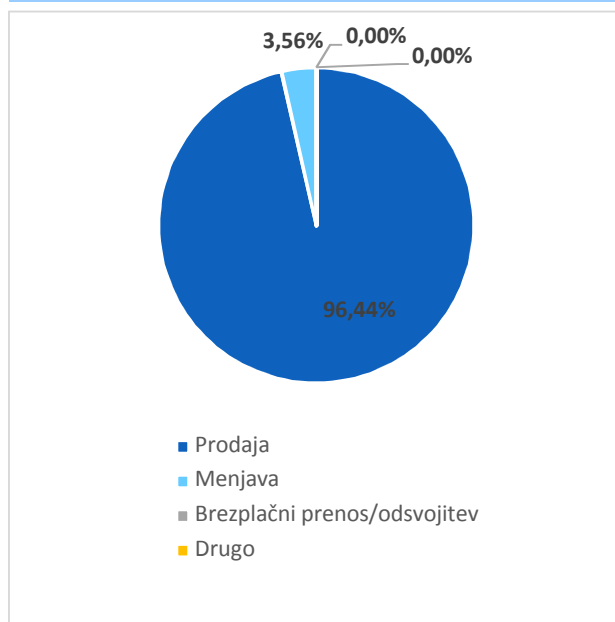
Tabela 3

Pregled števila realiziranih postavk, njihovih načrtovanih in pogodbenih vrednosti ter delež realizacije načrtovane vrednosti (razmerje med pogodbeno (prihodek proračuna) in načrtovano vrednostjo) po posamezni vrsti pravnega posla.

Pravni posel	Število realiziranih postavk	Načrtovana vrednost [EUR]	Pogodbeni vrednost [EUR]	Delež realizacije načrtovane vrednosti [%]
Prodaja	462	13.234.140,65	15.521.581,87	117,28
Menjava	33	547.165,72	572.699,00	104,67
Brezplačni prenos/odsvojitve	55	7.356.574,66	0,00	0,00
Drugo	10	381.425,75	1,75	0,00
SKUPAJ	560	21.519.306,78	16.094.282,62	74,79

Grafikon 3

Prikaz deleža pogodbenih vrednosti iz pravnih poslov v razmerju do skupne pogodbene vrednosti.



Upravljalci so poleg prodaje, menjave in brezplačnih prenosov in odsvojitve podali napoved sklenitve pravnega posla tudi za 10 postavk, ki so bile realizirane s sklenitvijo pravnih poslov, ki se v načrt razpolaganja po ZSPDSLS-1 ne uvrščajo (uskladitev zemljiškoknjižnega stanja, pogodba namesto razlastitve). Ne glede na to, so te postavke zaradi celovite obravnave napovedi in poročil o realizaciji za leto 2021 v Tabeli 3 in Tabeli 6, pod postavko Drugo, predmet obravnave tega poročila.

Ob skupnem načrtovanju razpolaganja v višini 33.037.298,97 EUR je **skupna načrtovana vrednost realiziranih postavk** znašala **21.519.306,78 EUR**.

Nominalno največ postavk je bilo realiziranih s prodajo. Tudi delež realizacije načrtovane vrednosti je najvišji pri postavkah, ki so bile realizirane s

prodajo in menjavo. Po drugi strani pa so k nižjemu **skupnemu deležu realizacije načrtovane vrednosti realiziranih postavk**, ki znaša le **74,79 %**, občutno prispevali brezplačni prenosi oziroma brezplačne odsvojitve nepremičnega premoženja, kjer ni prihodka proračuna.

Realizacija s pravnimi posli brezplačnih odsvojitvev in prenosov nepremičnega premoženja

Tabela 4

Pregled števila postavk, ki so bile po napovedi razpolaganja predmet brezplačnega prenosa ali odsvojitve in njihovih načrtovanih vrednosti za posamezno vladno službo in resorje posameznih ministrstev.

Stran | 11

Resorno ministrstvo	Število postavk, ki so bile realizirane z brezplačnim prenosom/odsvojitvijo	Načrtovana vrednost [EUR]
Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti	5	2.403,81
Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport	21	6.725.006,27
Ministrstvo za infrastrukturo	2	103.834,00
Ministrstvo za javno upravo	16	216.116,00
Ministrstvo za obrambo	11	309.214,58
SKUPAJ	55	7.356.574,66

Od 560 realiziranih postavk je bilo kar **55 postavk (9,8 %)** realiziranih v obliki sklenitve **pogodbe o brezplačnem prenosu** oziroma **odsvojitvi nepremičnega premoženja**. Ob tem pojasnjujemo, da zaradi terminološke skladnosti kot pravne posle brezplačne odsvojitve štejemo brezplačna razpolaganja po 56. členu ZSPDSLS-1, kot brezplačne prenose pa pravne posle na podlagi 29. člena Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja⁶.

Skupna načrtovana vrednost brezplačno prenesenega oziroma odsvojenega premoženja znaša 7.356.574,66 EUR, kar predstavlja kar **22,27 % skupne načrtovane vrednosti (33.037.298,97 EUR)** in kar obenem predstavlja tudi **34,19 % oziroma več kot tretjino skupne načrtovane vrednosti realiziranih postavk (21.519.306,78 EUR)**. Ne glede na to, da brezplačni prenosi in odsvojitve predstavljajo razpolaganje, pa glede na naravo pravnega posla (brezplačnost) ne pomenijo priliva sredstev v državni proračun. Zaradi navedenega pri brezplačnih prenosih in odsvojitvah finančne posledice oziroma pogodbeni vrednost ni prikazana oziroma se kot višina pogodbene vrednosti upoštevna vrednost 0 EUR, kar negativno prispeva h končnim deležem realizacije skupnih načrtovanih vrednosti, ki predstavlja dejanske prihodke proračuna na podlagi realiziranih pravnih poslov.

⁶ Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ZSRR-2, Uradni list RS, št. 20/11, 57/12 in 46/16.

Tabela 5

Pregled števila realiziranih postavk, načrtovanih in pogodbenih vrednosti ter delež realizacije načrtovane vrednosti (razmerje med pogodbeno vrednostjo in načrtovano vrednostjo) po posamezni metodi razpolaganja.

Metoda razpolaganja	Število realiziranih postavk	Načrtovana vrednost [EUR]	Pogodbena vrednost [EUR]	Delež realizacije načrtovane vrednosti [%]
Neposredna pogodba	213	9.298.595,40	1.592.768,33	17,13
Javno zbiranje ponudb	242	8.953.715,14	9.522.661,49	106,35
Javna dražba	105	3.266.996,24	4.978.852,80	152,40
SKUPAJ	560	21.519.306,78	16.094.282,62	74,79

Stran | 12

Iz poročil o realizaciji izhaja, da so postopki razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti države potekali po vseh treh zakonsko določenih metodah:

- javna dražba,
- javno zbiranje ponudb in
- neposredna pogodba.

Iz Tabele 5 je razvidno, da je bilo največ pravnih poslov realiziranih po metodi javnega zbiranja ponudb, sledi neposredna pogodba in nadalje javna dražba. Zanimivo pa je, da je najvišji **delež realizacije načrtovane vrednosti**, kar **152,40 %**, bil dosežen pri razpolaganjih po metodi javne dražbe, ki tudi po ZSPDSLS-1 velja za najgospodarnejšo z vidika doseganja najvišje tržne kupnine. Tudi pri razpolaganju na podlagi javnega zbiranja ponudb so pogodbene vrednosti presegle načrtovane, vendar relativno manj kot pri metodi javne dražbe. Nizek delež realizacije načrtovane vrednosti pa je bil dosežen pri razpolaganjih na podlagi neposrednih pogodb. Skladno z ZSPDSLS-1 je neposredna pogodba izjema od primarno predvidene javne dražbe in javnega zbiranja ponudb, vendar zajema najširši nabor pravnih poslov. Kot razlog za nizek delež realizacije načrtovane vrednosti pri uporabi metode neposredne pogodbe je potrebno izpostaviti, da se po tej metodi sklepajo tako vsi pravni posli brezplačnih prenosov in brezplačnih odsvojitve kot tudi drugi pravni posli (uskladitev zemljiškoknjižnega stanja, pogodba namesto razlastitve), kar izkazuje tudi sledeča Tabela 6.

Tabela 6:

Pregled števila realiziranih postavk, njihovih načrtovanih in pogodbenih vrednosti ter realizacije načrtovane vrednosti (razmerje med pogodbeno vrednostjo in načrtovano vrednostjo) po pravnih poslih v okviru posamezne metode razpolaganja.

Metoda razpolaganja	Pravni posel	Število realiziranih postavk	Načrtovana vrednost [EUR]	Pogodbena vrednost [EUR]	Delež realizacije načrtovane vrednosti [%]
Neposredna pogodba	Brezplačni prenos/odsvojitev	55	7.356.574,66	0,00	0,00
	Menjava	33	547.165,72	572.699,00	104,67
	Prodaja	115	1.013.429,27	1.020.067,58	100,66
	Drugo	10	381.425,75	1,75	0,00
Javno zbiranje ponudb	Prodaja	242	8.953.715,14	9.522.661,49	106,35
Javna dražba	Prodaja	105	3.266.996,24	4.978.852,80	152,40
SKUPAJ		560	21.519.306,78	16.094.282,62	74,79

Medtem, ko so bili po metodah javne dražbe in javnega zbiranja ponudb realizirani zgolj postopki prodaj, so bili po metodi neposredne pogodbe realizirani tudi pravni posli brezplačnih prenosov oziroma odsvojitvev, menjav in drugi (uskladitev zemljiškoknjižnega stanja, pogodba namesto razlastitve). Pogodbene vrednosti prodaj po metodi neposredne pogodbe so vendarle presegle njihovo načrtovano vrednost, najvišji delež realizacije načrtovane vrednosti je bil pri metodi neposredne pogodbe dosežen pri pravnih poslih menjav.

Nerealizirane postavke

Skladno z zbranimi podatki je **440 postavk** ostalo nerealiziranih. Postavke, ki niso bile realizirane, skupaj predstavljajo **znesek 11.517.992,19 EUR načrtovane vrednosti**, kar pomeni, da postavke, ki niso bile realizirane, po načrtovani vrednosti predstavljajo delež **34,86 % skupne načrtovane vrednosti (33.037.298,97 EUR)**.

Glede na dosedanje ugotovitve je razloge za nerealizirana razpolaganja mogoče pripisati predvsem dejstvu, da bodisi za določeno nepremičnino v okviru postopka razpolaganja ni bilo izkazanega interesa za nakup oziroma je nepremičnina tržno nezanimiva bodisi do presečnega datuma niso bila pridobljena potrebna soglasja za razpolaganje ali pa je bil načrtovani postopek razpolaganja ustavljen zaradi prenosa pravice upravljanja na stvarnem premoženju države na drugega upravljavca.

Razpolaganja, ki niso bila realizirana zaradi ustavitve postopka iz razloga spremembe upravljavcev, predstavljajo izvajanje funkcije internega trga, kjer se zaradi prostorskih potreb za upravljavca konkretne nepremičnine določi drug državni organ ali oseba javnega prava. V navedenih primerih ne gre za razpolaganje v smislu ZSPDSLS-1. Takšni prenosi namreč tudi nimajo finančnih oziroma premoženjskih posledic, zaradi katerih bi sodili v kvantitativno število realiziranih napovedi, saj lastništvo na stvarnem premoženju države ostaja nespremenjeno, spremeni se le upravljavec, ki premoženje potrebuje za opravljanje svojih nalog. Navedena možnost prenosa pravice upravljanja v praksi predstavlja eno ključnih prednosti sistema načrtovanja razpolaganja s stvarnim premoženjem države, ki ga je vzpostavil ZSPDSLS-1, saj omogoča bolj gospodarno možnost upravljanja in ravnanja z nepremičninami v lasti države.

4.2 Realizacija načrtovane vrednosti pravnih poslov razpolaganja s premičnim premoženjem v letu 2021

Tabela 7

Pregled načrtovane in pogodbene vrednosti ter deleža realizacije načrtovane vrednosti (razmerje med pogodbeno in načrtovano vrednostjo) glede na resor.

Stran | 14

DRUGO PREMIČNO PREMOŽENJE			
Vladna služba / resorno ministrstvo	Načrtovana vrednost [EUR]	Pogodbena vrednost [EUR]	Delež realizacije načrtovane vrednosti [%]
Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport	23.669,00	0,00	0,00
SKUPAJ	23.669,00	0,00	0,00

V okviru skupne dopustne vrednosti pravnih poslov razpolaganja s premičnim premoženjem v skupni vrednosti 5.200.000 EUR, ki ga je Vlada Republike Slovenije določila s sklepom številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021 je bila podana napoved za razpolaganje le za eno postavko, ki predstavlja premično premoženje, ki po vrsti sodi v sklop drugega premičnega premoženja. Za navedeno postavko je bila **načrtovana poraba skupne vrednosti** v višini **23.669,00 EUR**. Tudi razpolaganje s to načrtovano postavko premičnega premoženja države ni bilo realizirano. Navedeno pomeni, da je realizacija tako po načrtovanih postavkah razpolaganja s premičnim premoženjem kot **delež realizacije načrtovane vrednosti 0,00 %**.

Ob dejstvu, da je bil za leto 2021 napovedan zgolj en pravni posel razpolaganja s premičnim premoženjem v lasti države, ki pa ni bil realiziran, ni mogoče zaključiti, da organi državne uprave, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi s premičnim premoženjem države v letu 2021 niso razpolagali, temveč da je bila vrednost posamičnega premičnega premoženja države, ki je bilo predmet razpolaganja, skoraj v vseh primerih nižja od 10.000 EUR. Navedena dejanska okoliščina glede trajno nepotrebnega premičnega premoženja je razlog, da za tovrstna razpolaganja napovedi sklenitev pravnih poslov, skladno s prvim odstavkom 22. člena v povezavi z drugim odstavkom 21. člena ZSPDSLS-1, niso bile podane.

4.3 Primerjava realizacije za leto 2021 z realizacijo predhodnih let

Pomemben vidik za presojo rezultatov realizacije načrtovane vrednosti je tudi primerjava rezultatov načrtovanega razpolaganja s stvarnim premoženjem v predhodnih letih. Za potrebe tega poročila sledi pregled rezultatov realizacije načrtovane vrednosti od leta 2015 dalje.

Tabela 8							
Primerjalni pregled deležev realizacije skupne načrtovane vrednosti za leta 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016 in 2015.							
Leto	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Delež realizacije načrtovane vrednosti pri razpolaganju z nepremičninami [%]	48,72	50,86	10,94	15,3	14,11	8,88	13,50
Delež realizacije načrtovane vrednosti pri razpolaganju s premoženjem [%]	0	4,47	0	4,4	0,10	15,90	9,40

Kot je razvidno iz primerjalnih podatkov je delež realizacije načrtovane vrednosti pri razpolaganju z nepremičninami v zadnjih dveh letih, 2020 in 2021, bistveno višji od predhodnih let in primerljiv glede višine deleža realizacije načrtovane vrednosti pri razpolaganju s premoženjem. Razlika pri deležu realizacije načrtovanih vrednosti, ki je v zadnjih dveh letih pri razpolaganju z nepremičninami bistveno višja, je posledica spremembe ureditve načrtovanja razpolaganja s stvarnim premoženjem. Pretekla toga zakonska ureditev je namreč v praksi povzročila, da so upravljavci stvarno premoženje v načrt ravnanja, še posebej pa na strani razpolaganja, mnogokrat uvrščali »na zalogo«. Upravljavci so v načrte razpolaganja uvrščali vse premoženje, ki ga za opravljanje svoje dejavnosti niso potrebovali, za vsak slučaj, če bi se morebitni kupec ali poslovna priložnost prodaje premoženja v določenem letu pojavila. Po drugi strani nova ureditev, ki se uporablja od leta 2020 omogoča, da se načrtovanje razpolaganja s konkretnim stvarnim premoženjem začne neposredno pred postopkom razpolaganja, kar prinaša večjo prilagodljivost povpraševanju, večjo časovno povezanost in bližino načrtovanj, ter realizacije. Navedeno seveda ne pomeni, da upravljavci v okviru lastnih evidenc, načrtov poslovanja in morebitnih drugih načrtov ne smejo voditi seznamov/evidenc odvečnega premoženja oziroma internih načrtov razpolaganja ali poslovnih načrtov. Novost, ki jo je v letu 2020 prinesla nova ureditev načrtovanja, omogoča, da se v okviru navedenih internih evidenc odvečnega premoženja posameznega upravljavca oziroma lastnih načrtov poslovanja, v primeru, da realna dejstva (prejete ponudbe, prejeta povpraševanja potencialnih kupcev, razmere na trgu, itd) nakazujejo verjetnost, da bo postopek razpolaganja izveden in realiziran v določenem letu, napoved razpolaganja s posamezno nepremičnino oziroma premoženjem po predpisanem postopku pravočasno posreduje Ministrstvu za javno upravo, ki jo ažurno uvrsti v načrt razpolaganja.

Skupna realizacija načrtovane vrednosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2021 je bila za **2,14 %** nižja od predhodnega leta 2020. Ob tem pa je tudi glede na primerjalno analizo realiziranih brezplačnih prenosov oziroma brezplačnih odsvojitvev za obdobje od leta 2015 mogoče oceniti, da so k razliki v veliki meri prispevali predvsem slednji pravni posli.

Tabela 9

Pregled načrtovanih vrednosti pravnih poslov razpolaganja, ki so bili realizirani s pravnimi posli brezplačnih prenosov oziroma odsvojitvev za leta 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016 in 2015.

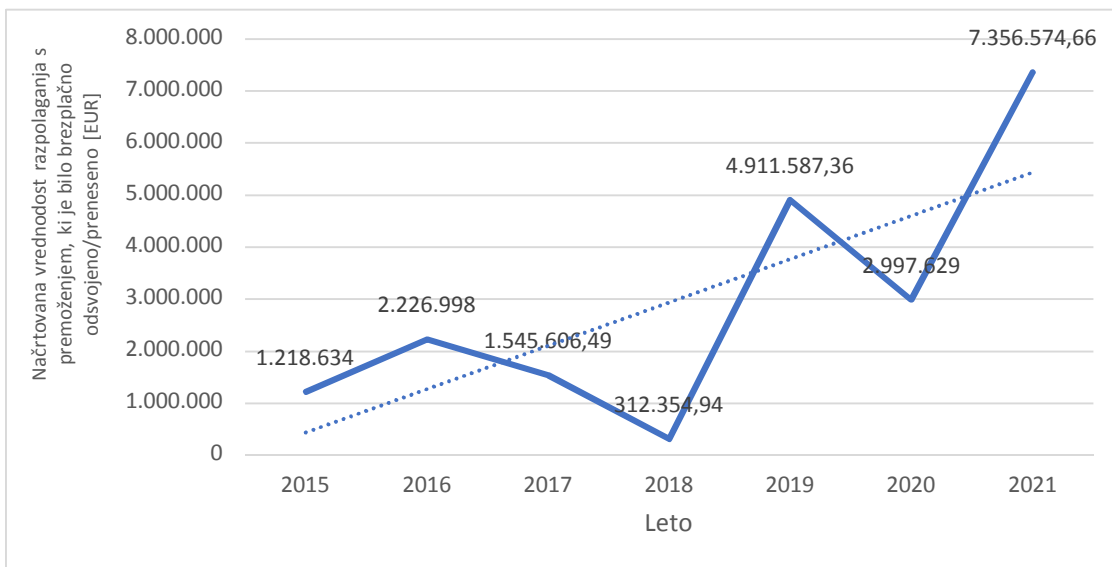
Leto	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Ocenjena oziroma orientacijska vrednost brezplačno odsvojenih nepremičnin, upoštevana v načrtovani vrednosti [EUR]	7.356.574,66	2.997.629	4.911.587,36	312.354,94	1.545.606,49	2.226.998	1.218.634

Stran | 16

Iz Tabele 9 je razvidno, da je **skupna načrtovana vrednost pravnih poslov v letu 2021, ki so bili realizirani z brezplačnimi prenosi ali odsvojitvami**, glede na predhodna leta občutno višja. Najvišja vrednost v predhodnih letih je izkazana za leto 2019, pri čemer jo načrtovana vrednost pravnih poslov razpolaganja, ki so bili realizirani s pravnimi posli brezplačnih prenosov oziroma odsvojitvev v letu 2021, presega za skoraj **polovico (49,78 %)**, načrtovano vrednost pravnih poslov razpolaganja, ki so bili realizirani s pravnimi posli brezplačnih prenosov oziroma odsvojitvev v letu 2020, pa vrednost v letu 2021 presega za skoraj **1,5 kratnik (145,41 %)**. Iz spodnjega Grafikonu 4 izhaja, da v obravnavanih letih trend vrednosti brezplačnih prenosov in odsvojitvev narašča.

Grafikon 4

Prikaz načrtovanih vrednosti razpolaganja s premoženjem, ki je bilo brezplačno preneseno oziroma odsvojeno po letih (polna črta) in trenda (pike) brezplačnih prenosov oziroma odsvojitvev.



5 SKLEPNO

Vlada Republike Slovenije je s sklepom številka 47800-13/2020/4 z dne 7. 1. 2021 določila dopustne skupne vrednosti do katerih so lahko organi državne uprave, pravosodni organi, javni zavodi, javni gospodarski zavodi, javne agencije in javni skladi, ki so upravljalci stvarnega premoženja države, v letu 2021 sklepali pravne posle razpolaganja, in sicer je za pravne posle razpolaganja z nepremičnim premoženjem določila dopustno skupno vrednost v višini 45.000.000 EUR, za pravne posle razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR pa v skupni vrednosti 5.200.000 EUR. Merodajna so bila razpolaganja, ki so bila napovedana za tekoče leto 2021, pravni posel pa je bil sklenjen najpozneje dne 31. 3. 2022.

Stran | 17

Kot v letu 2019, je bil tudi v letu 2021 delež realizacije načrtovane vrednosti razpolaganja s premičnim premoženjem 0 %. Napovedan je bil zgolj en pravni posel, ki pa ni bil realiziran. Nizko število napovedi pravnih poslov razpolaganja s premičnim premoženjem se pripisuje dejstvu, da so primeri razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR redki.

Po drugi strani je bilo s strani obravnavanih upravljavcev za razpolaganje z nepremičnim premoženjem države skupno napovedanih točno 1000 postavk, pri čemer je delež realizacije razpolaganja po postavkah znašal 56,00 %.

Skupna načrtovana vrednost razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2021 je znašala 33.037.298,97 EUR, kar predstavlja 73,42 % dopustne skupne vrednosti v znesku 45.000.000 EUR, ki jo je s sklepom določila Vlada Republike Slovenije. Ključen podatek, ki kaže uspešnost in gospodarnost načrtovanega razpolaganja z nepremičnim premoženjem države, pa predstavlja realizacija skupne načrtovane vrednosti do dne 31. 3. 2022, ki znaša 48,72 %, saj so upravljalci z razpolaganjem z nepremičnim premoženjem v letu 2021 pridobili prihodke proračuna v skupni pogodbeni vrednosti v višini 16.094.282,62 EUR.

Realizacija postavk je bila izvršena s pravnimi posli prodaje, menjave, brezplačnimi prenosi in brezplačnimi odsvojitvami ter drugimi pravnimi posli (pogodbe namesto razlastitve, uskladitve zemljiškoknjižnega stanja).

V okviru realiziranih postavk so največji doprinos k skupni pogodbeni vrednosti glede na načrtovane vrednosti prispevali pravni posli prodaj in menjav nepremičnega premoženja, saj je pri napovedanih postavkah, ki so bile realizirane s prodajo, delež realizacije načrtovane vrednosti znašal 117,28 %, pri menjavah pa 104,67 %. Pogodbena vrednost dosežena s prodajami nepremičnega premoženja je znašala 15.521.581,87 EUR, z menjavami pa 572.699,00 EUR. Po drugi strani so brezplačni prenosi oziroma odsvojitve nepremičnega premoženja, v skupni načrtovani vrednosti znašali 7.356.574,66 EUR, kar predstavlja kar 22,27 % celotne načrtovane vrednosti razpolaganja (33.037.298,97 EUR). Pravni posli brezplačnih prenosov oziroma odsvojitvev nepremičnega premoženja ne ustvarjajo prihodkov proračuna in zato v efektu pomenijo zmanjšanje javnega premoženja, kar pomembno vpliva tudi na končno vrednostno in prihodkovno uspešnost realizacije načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem države v letu 2021.

Največ pravnih poslov razpolaganja je bilo realiziranih po metodi javnega zbiranja ponudb, sledi neposredna pogodba in nato javna dražba, pri čemer je bil glede na načrtovane vrednosti najvišji delež realizacije načrtovane vrednosti, kar 152,40 %, dosežen pri razpolaganjih po metodi javne dražbe, ki tudi po ZSPDSLS-1 velja za najgospodarnejšo z vidika doseganja najvišje tržne kupnine. Pri prodajah nepremičnega premoženja, ki so bile izvedene na podlagi javnega zbiranja ponudb, je bil nominalno dosežen najvišji znesek prihodkov, to je 9.522.661,49 EUR, kar predstavlja 106,35 % delež realizacije načrtovanih vrednosti v tem segmentu. Slabši so podatki za pravne posle, ki so bili realizirani po metodi neposredne pogodbe, delež njihove realizacije načrtovane vrednosti namreč znaša le 17,13 %, k čemer so kot tudi zgoraj odločilno negativno prispevali brezplačni prenosi oziroma odsvojitve. Ob tem je potrebno glede obsega uporabe metod javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe, ki sta bili uporabljeni v bistveno večjem obsegu kot metoda javne dražbe vsekakor kot enega pomembnih dejavnikov izpostaviti prepoved

združevanja v času epidemije. Upravitelj, ki so v navedenem obdobju zaradi sicer ugodnih razmer na trgu in povečanega povpraševanja po nepremičnih želeli uspešno realizirati načrtovano razpolaganje, so se morali poslužiti drugih metod, ki so bile učinkovite in obenem skladne z veljavnimi odloki ter so sočasno zagotavljale izvrševanje vseh temeljnih načel ZSPDSLS-1.

Rezultati poročila so z vidika deleža realizacije načrtovane vrednosti generalno primerljivi rezultatom predhodnega leta, pri čemer je izrazito nižji delež realizacije načrtovane vrednosti mogoče pripisati brezplačnim prenosom oziroma odsvojitvam. V kolikor bi bile načrtovane vrednosti pravnih poslov, ki so bili realizirani z brezplačnim prenosom ali odsvojitvijo, primerljive tistim iz leta 2020, je pričakovati, da bi delež realizacije načrtovane vrednosti v letu 2021 lahko presegel delež realizacije načrtovane vrednosti v letu 2020. V kolikor bo tudi nadaljnji trend brezplačnih prenosov in odsvojitvev v porastu, je tudi v prihodnje ob tovrstnem številu prodaj in menjav mogoče pričakovati njegov negativen vpliv v realizaciji načrtovanih vrednosti in upadanje skupnega deleža realizacije načrtovane vrednosti. Seveda pa na realizacijo lahko bistveno vplivajo tudi spremembe tržnih razmer, ki v pretežnem delu vplivajo na realizacijo prodaj.

Stran | 18

Ob rezultatih Poročila za leto 2021 ne gre zanemariti niti razmer na slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2021, ki jih v Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021 ugotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije⁷. Uvodna ugotovitev tega poročila je namreč, da je slovenski nepremičninski trg leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, in tudi oživitve trga poslovnih nepremičnin, ki je bil zaradi gospodarskih posledic epidemije v zatonu. Geodetska uprava Republike Slovenije ocenjuje, da se je število transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2021 glede na leto 2020 povečalo za okoli 30 %, število prodaj stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2021 glede na leto 2020 povečalo za okoli 20 % in je bilo za okoli 10 % višje kot v »predkovidnem« letu 2019. Slednji delež se je večal predvsem na račun prodaje stanovanjskih hiš, nadaljeval pa se je trend zmanjševanja prodaj novih stanovanj, ki je posledica pomanjkanja ponudbe. Rekordno je bilo število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je v primerjavi z letom 2020 večje za kar 45 %.

V letu 2021 je Geodetska uprava Republike Slovenije zaznala najvišjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj so se v letu 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 %, cene stanovanjskih hiš za 13 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 12 %. Kažejo pa se tudi že prvi znaki umirjanja rasti cen.

Glede na navedene trende transakcij in rasti cen je tudi v prihodnje mogoče pričakovati blage pozitivne trende deležev realizacije prodaj nepremičnega premoženja države, vendar se je ob tem potrebno zavedati in vzeti v obzir tudi določeno stopnjo negotovosti, ki bi jo lahko povzročila inflacija oziroma t. i. druginja osnovnih življenjskih in proizvodnih dobrin, ki vplivata na kupno moč zainteresiranih kupcev.

⁷ Geodetska uprava Republike Slovenije; Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021; maj 2022.