

Na podlagi 21. člena 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 in 56/15), 14. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 35/15 in 62/15) in 26. člena Akta o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Direkcije Republike Slovenije za vode št. 355-136/2015/13 z dne 1. 12. 2015, izdaja direktor Direkcije Republike Slovenije za vode

NAVODILO ZA VODENJE POSTOPKOV

PRIDOBIVANJA, RAZPOLAGANJA IN OBREMENJEVANJA

VODNIH IN PRIOBALNIH ZEMLJIŠČ V UPRAVLJANJU DIREKCIJE REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

I. UVOD

1. člen

To navodilo določa pravila v postopkih pridobivanja, razpolaganja in obremenjevanja vodnih in priobalnih zemljišč v upravljanju Direkcije RS za vode (v nadaljevanju: direkcija).

To navodilo se uporablja kot akt za poenotenje prakse v postopkih ravnanja iz prvega odstavka tega člena.

II. PREDMET RAVNANJA

2. člen

Za ravnanje z zemljišči se šteje:

- pridobivanje vodnih in priobalnih zemljišč,
- razpolaganje z zemljišči, ki jim je prenehal status naravnega vodnega javnega dobra;
- obremenjevanje vodnih in priobalnih zemljišč s stvarnimi pravicami.

3. člen

Predmet razpolaganja in obremenjevanja zemljišč so lahko le tista vodna in priobalna zemljišča, za katera je v zemljiški knjigi vpisana lastninska pravica v korist Republike Slovenije ali je podan predlog za vknjižbo lastninske pravice v korist Republike Slovenije ter ki so v upravljanju direkcije.

III. PLAN PRIDOBIVANJA IN RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNINAMI

4. člen

Direkcija sprejme letni plan pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami iz 2. člena teh navodil, najkasneje do konca tekočega leta za prihodnje leto.

Letni plan pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami se objavi na spletni strani direkcije.

Letni plan pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami se lahko med letom dopolni.

Plan pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami vsebuje najmanj:

- parcelno številko in šifro ter ime katastrske občine.

IV. POSTOPEK

5. člen (načini ravnanja)

Direkcija lahko ravna z vodnimi in priobalnimi zemljišči:

- s sklenitvijo neposredne pogodbe;
- z javno dražbo;
- z javnim zbiranjem ponudb.

Direkcija razpolaga z vodnimi in priobalnimi zemljišči po postopku, kot ji to določa Zakon o vodah.

6. člen (javna dražba)

Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani direkcije najmanj 15 dni pred javno dražbo z naslednjimi podatki:

- parcelna številka, šifra ter ime katastrske občine ter ID znak nepremičnine;
- vrednost zemljišča in najnižji znesek višanja;
- način in rok plačila kupnine;
- navedba, da je plačilo kupnine v roku bistvena sestavina pravnega posla;
- kraj in čas javne dražbe;
- morebitni drugi pogoji.

Javno dražbo vodi komisija ali oseba, ki jo pooblasti direktor direkcije. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec, člani komisije oziroma oseba, ki vodi javno dražbo.

Izklicna vrednost predmeta javne dražbe oziroma vsaka nadaljnja cena se izkličje trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan, in kupca pozove k podpisu pogodbe.

Če vrednost zemljišča ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

7. člen

O javni dražbi se sestavi zapisnik, ki vsebuje podatke o:

- kraju, na katerem je javna dražba potekala, datumu in uri;
- imenih članov komisije oziroma osebi, ki vodi javno dražbo;
- predmetu dražbe;
- izklicni ceni;
- najnižjem znesku višanja;
- imenih in priimkih dražiteljev oziroma njihovih zastopnikov oziroma pooblaščenecv;
- najvišji izklicni ceni in imenu oziroma firmi kupca ter o ugotovitvah, da je bil kupec pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitvah, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

8. člen

Z najugodnejšim dražiteljem se po uspešni javni dražbi v roku 15 dni sklene pogodba. Če dražitelj v tem roku ne podpiše pogodbe, se pogodba ne sklene.

9. člen

(javno zbiranje ponudb)

Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani direkcije najmanj 15 dni pred odpiranjem ponudb.

Objava mora vsebovati naslednje podatke:

- parcelna številka, šifra ter ime katastrske občine in ID znak nepremičnine;
- vrednost zemljišča;
- način in rok plačila kupnine;
- navedbo, da je plačilo kupnine v roku bistvena sestavina pravnega posla;
- rok za oddajo ponudbe;
- navedbo, ali bo odpiranje ponudb javno ali ne;
- navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
- morebitni drugi pogoji.

Javno zbiranje ponudb vodi komisija ali oseba, ki jo pooblasti direktor direkcije.

Ponudbe se odpirajo na objavljenem kraju in ob času, navedenem na objavi. O odpiranju ponudb se sestavi zapisnik.

Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba), komisija oziroma oseba, ki je pooblaščenca za izvedbo postopka, izloči in o tem obvesti ponudnika.

Če je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb, lahko komisija oziroma oseba, pooblaščenca za izvedbo postopka pozove vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe.

Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena vrednost nepremičnine, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

10. člen

Z najugodnejšim ponudnikom se v roku 15 dni po odpiranju ponudb sklene pogodba. Če ponudnik v tem roku ne podpiše pogodbe, se pogodba ne sklene.

Razpolaganje z vodnimi in priobalnimi zemljišči

11. člen

Direkcija razpolaga z vodnimi in priobalnimi zemljišči s sklenitvijo neposredne pogodbe zaradi:

- poravnave zapadlih obveznosti do lastnika zemljišča, na katerem je zgrajena ali se namerava zgraditi vodna infrastruktura, ali zaradi zagotovitve nadomestnega zemljišča po Zakonu o vodah,
- zamenjave tega zemljišča za drugo zemljišče, na katerem je zgrajena ali se namerava zgraditi vodna infrastruktura, ali zaradi zagotovitve nadomestnega zemljišča po Zakonu o vodah,
- zamenjave tega zemljišča za drugo vodno ali priobalno zemljišče, s katerim ne upravlja.

Zemljišča se lahko zamenjajo na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se vrednost državnega premoženja z zamenjavo ne zmanjša ter razlika med zamenjanima zemljiščema ni večja od 20%, oziroma 80.000 evrov;
- razlika med zamenjanima zemljiščema preseže 20%, oziroma 80.000 evrov, vendar je ta razlika v korist države;
- razlika med zamenjanima zemljiščema preseže 20%, oziroma 80.000 evrov, vendar je ta razlika, skupaj z doplačilom druge pogodbene stranke, v korist države.

12. člen

S stavbnimi zemljišči se lahko prosto razpolaga na podlagi neposredne pogodbe predvsem kadar:

- se prodajajo solastniški deleži;
- je vrednost zemljišča, skladno z aktom, ki določa vrednost zemljišč, nižja od 20.000 evrov;
- gre za stavbno zemljišče, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče);
- gre za zemljišče, ki je po namenski rabi stavbno zemljišče in predstavlja funkcionalno zaokrožitev gradbene parcele z že zgrajenim objektom,
- sta bili metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb neuspešni.

Neposredna pogodba se v primerih iz tretje in četrte alineje prvega odstavka tega člena lahko sklene le z osebo, ki je lastnik objekta, ki mu zemljišče predstavlja smiselno zaokrožitev.

Pridobivanje vodnih in priobalnih zemljišč

13. člen

Direkcija pridobiva vodna in priobalna zemljišča na podlagi neposredne pogodbe.

Brezplačni prenos

14. člen

Direkcija lahko predlaga vladi, da se zemljišče, za katerega je bila izdana odločba o prenehanju statusa naravnega vodnega javnega dobra in je na njem zgrajen objekt lokalne javne infrastrukture, brezplačno prenese v last lokalne skupnosti.

V primeru iz prejšnjega odstavka je bistvena sestavina pogodbe o brezplačni odsvojitvi določilo o prepovedi odtujitve in obremenitve neodplačno prenesene nepremičnine za najmanj 5 let.

Če se odsvojena nepremičnina ne uporablja več za uresničevanje pogodbeno opredeljenega javnega interesa, je ta okoliščina razvezni pogoj na strani odsvojitelja do izteka pogodbeno določenega obdobja prepovedi odtujitve in obremenitve.

Obremenjevanje zemljišč s stvarnimi pravicami

15. člen

Vodna in priobalna zemljišča je mogoče obremeniti z nepravo stvarno služnostjo in stavbno pravico, skladno z določili Zakona o vodah.

Zemljišče se obremeni s sklenitvijo neposredne pogodbe.

Pogodba o služnostni pravici se pripravi po uradni dolžnosti, na podlagi dokončnega vodnega soglasja.

Pogodba o stavbni pravici se pripravi na podlagi vloge stranke, ki izkaže pravni in dejanski interes.

16. člen (zemljiškoknjžno dovolilo)

Po sklenitvi pogodbe, s katero se razpolaga z vodnimi ali priobalnimi zemljišči, pridobi ali obremeni vodno ali priobalno zemljišče s stvarnimi pravicami direkcija izstavi račun za plačilo kupnine ali nadomestila za stavbno ali služnostno pravico.

Po plačilu kupnine ali nadomestila za stavbno ali služnostno pravico direkcija izroči zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice, stavbne ali služnostne pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo.

V. STROŠKI

17. člen

Vse stroške postopka, ki se začne na predlog stranke, praviloma nosi stranka.

Stroške postopka, ki se začne na predlog direkcije, praviloma nosi direkcija.

Pogodbeni stranki se lahko drugače dogovorita, če bi takšen dogovor predstavljal korist za državo.

Stroški postopka so predvsem:

- geodetski postopki (parcelacija, odmera, izravnava mej ipd.),
- stroški uradnega cenilca,
- davki, skladno z zakonskimi predpisi,
- upravne takse in stroški pridobitve potrdil,
- zemljiškoknjžna izvedba sklenjenega pravnega posla.

IV. VRSTNI RED REŠEVANJA ZADEV IN KOMISIJA ZA ODLOČANJE V POSTOPKIH RAVNANJA

18. člen (vrstni red reševanja zadev)

Na področju razpolaganja z zemljišči se vloge strank obravnavajo skladno z naslednjimi načeli:

- prednost imajo vloge samoupravnih lokalnih skupnosti, ne glede na datum dospelosti, še zlasti, če lokalna skupnost potrebuje zemljišče v okviru kandidature za evropska sredstva;
- v reševanje se istočasno prevzema polovico vlog datuma 2013 in starejših in polovico vlog datuma 2015 in mlajših, od katerih imajo prednost:
 - vloge, kjer gre za poravnavo zapadlih obveznosti države,
 - vloge, kjer je mogoče domnevati, da gre za infrastrukturna vlaganja.

19. člen (način odločanja v zadevah)

Odločanje v zadevah razpolaganja z zemljišči v upravljanju direkcije mora biti na ozemlju države enotno.

O zadevi se odloča skladno z zakonskimi in podzakonskimi akti, temi navodili ter ustaljeno prakso direkcije.

Kadar ni mogoče odločiti skladno s prejšnjim odstavkom, se predloži zadevo v odločanje tričlanski komisiji, ki jo imenuje direktor direkcije.

20. člen (veljavnost navodila)

Navodilo začne veljati naslednji dan po objavi na elektronski oglasni deski DRSV.

Številka: 007-8/2016-1

Datum: 28.9.2016


Tomaž Prohinar
direktor

