

**Zakon o spodbujanju investicij /ZSInv/
(pristojnosti in naloge občine z uvodnimi pojasnili)**

K a z a l o:

1	Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/.....	1
1.1	Pravna podlaga	1
1.2	Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/.....	1
1.2.1	Akti občinskega sveta po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/	2
1.3	Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/	2
1.3.1	Akti župana po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/	2
2	Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine.....	2
2.1	Oblike investicijskih spodbud	2
2.2	Strateška investicija	2
2.3	Postopki dodelitev spodbud.....	3
2.3	Nakup nepremičnin v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti po cenah, ki so nižje od tržne.....	3
	Ključne besede	4
	Uporabljene kratice	4
	Viri	4

1 Pregled pristojnosti in nalog občine po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/

1.1 Pravna podlaga

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

tč.	predpis	določba	pojasnilo
1.1	Zakon o spodbujanju investicij /ZSInv/ Uradni list RS, št. 13/18, 204/21, 29/22		1

tč.	podrejeni predpisi	določba	pojasnilo
1.1.1	Uredba o načinu ugotavljanja pogojev in meril za dodelitev investicijskih spodbud ter pogojev za strateško investicijo Uradni list RS, št. 47/18, 191/20, 36/21 in 26/22		

1.2 Pristojnosti in naloge občinskega sveta po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/

tč.	pristojnosti in naloge občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.	7. člen	3
2	Določi prodajno vrednost nepremičnin v lasti občine po cenah, ki so nižje od tržnih.	20. člen	6
3	Določi cilje, ki jih želi s prodajo doseči, opredeli koristi ter določi merljive učinke, ki jih bo pridobila s prodajo nepremičnin, in ekonomsko utemeljenost prodaje nepremičnin po cenah, ki so nižje od tržnih.	20. člen	6
4	Sprejme sklep o prodaji nepremičnine pod ceno, ki je nižja od	20. člen	6

tržne.

1.2.1 Akti občinskega sveta po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/

tč.	akti občinskega sveta	določba	pojasnilo
1	Sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist.	7. člen	3
2	Sklep o določitvi prodajne vrednosti nepremičnin v lasti občine po cenah, ki so nižje od tržnih.	20. člen	6
3	Sklep o prodaji nepremičnine pod ceno, ki je nižja od tržne.	20. člen	6

1.3 Pristojnosti in naloge župana po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/

tč.	pristojnosti in naloge župana	določba	pojasnilo
1	Z nosilcem strateške investicije lahko sklene neposredno pogodbo o prodaji nepremičnine, določene v sklepu vlade, po ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca.	8. člen	4
2	Z nosilcem strateške investicije lahko sklene neposredno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini, določeni v sklepu vlade.	8. člen	4
3	Podaja mnenje iz katerega izhaja, da je investicija skladna z veljavnim prostorskim aktom.	11. člen	5
4	Najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe o nakupu nepremičnin objavi namero o sklenitvi neposredne pogodbe na spletni strani občine.	20. člen	6
5	Sklene pogodbo o nakupu nepremičnin z gospodarsko družbo.	20. člen	6

1.3.1 Akti župana po Zakonu o spodbujanju investicij /ZSInv/

tč.	akti župana	določba	pojasnilo
1	Neposredna pogodba o prodaji nepremičnine, določene v sklepu vlade, po ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca.	8. člen	4
2	Neposredna pogodba o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini, določeni v sklepu vlade.	8. člen	4
3	Mnenje iz katerega izhaja, da je investicija skladna z veljavnim prostorskim aktom.	11. člen	5
4	Namera o sklenitvi neposredne pogodbe.	20. člen	6
5	Pogodba o nakupu nepremičnin z gospodarsko družbo.	20. člen	6

2 Uvodna pojasnila k pristojnostim in nalogam občine

1 Zakon o spodbujanju investicij /ZSInv/ določa oblike investicijskih spodbud, merila in postopek dodeljevanja investicijskih spodbud ter aktivnosti za spodbujanje investicij in internacionalizacije gospodarskih družb (1. člen ZSInv).

2.1 Oblike investicijskih spodbud

2 Investicijske spodbude so lahko v obliki: • subvencije; • kredita, garancije in subvencionirane obrestne mere ter • nakupa nepremičnine v lasti samoupravne lokalne skupnosti po ceni, ki je nižja od tržne. Sredstva za subvencije se zagotovijo v proračunu Republike Slovenije ter iz drugih domačih in tujih virov (3. člen ZSInv).

2.2 Strateška investicija

3 Če strateška investicija izpolnjuje pogoje iz 6. člena ZSInv, se nepremičnine, določene v sklepu vlade (iz 23. člena ZSInv) lahko razlastijo za namen gradnje objektov za izvedbo strateške investicije, ki pospešuje gospodarsko rast in zaposlovanje, skladen regionalni razvoj, v skladu z določbami zakona, ki ureja urejanje prostora, če ZSInv ne določa drugače. Šteje se, da je javna korist za navedene nepremičnine izkazana, če: • so nepremičnine predvidene v prostorskem izvedbenem aktu tako natančno, da jih je mogoče prikazati v zemljiškem katastru, in • investicija doseže 70% točk pri vrednotenju meril iz prvega odstavka 5. člena ZSInv. Če prostorski izvedbeni

akt ni pripravljen z navedeno natančnostjo, se ta pogoj šteje za izpolnjen, če svet samoupravne lokalne skupnosti za konkretno nepremičnino sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta nujno potrebna in v javno korist. Razlastitveni upravičenec je samoupravna lokalna skupnost. Razlastitveni zavezanec je fizična ali pravna oseba, razen Republike Slovenije, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve (7. člen ZSInv).

- 4 Ne glede na določbe zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, lahko samoupravna lokalna skupnost nepremičnine, določene v sklepu vlade (iz 23. člena ZSInv), nosilcu strateške investicije, ki bo izvedel strateško investicijo (iz 6. člena ZSInv):
- proda z neposredno pogodbo po ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje;
 - sklene neposredno pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini. Neposredna pogodba o prodaji in neposredna pogodba o ustanovitvi stavbne pravice mora vsebovati:
 - določbo o obligacijsko-pravni prepovedi odsvojitve nepremičnine pet let z ustrezno kaznijo za primer kršitve;
 - zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim si samoupravna lokalna skupnost ob kršitvi pogodbe izgovori odkupno pravico, na podlagi katere lahko zahteva povratno prodajo nepremičnine ali prenehanje stavbne pravice na nepremičnini. V kolikor neposredna pogodba o prodaji ali neposredna pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ne vsebuje navedenih določil je nična. Nosilec strateške investicije mora poleg plačil nepremičnine po ocenjeni vrednosti pooblaščenega cenilca povrniti samoupravni lokalni skupnosti vrednost stroškov razlastitvenega postopka. Če se strateška investicija, ugotovljena v sklepu vlade iz 23. člena ZSInv, ne začne izvajati v petih letih od izdaje sklepa vlade (iz 23. člena ZSInv), mora nosilec strateške investicije pod istimi pogoji in brez bremen ponuditi nepremičnino ali predlagati prenehanje stavbne pravice samoupravni lokalni skupnosti (8. člen ZSInv).

2.3 Postopki dodelitev spodbud

- 5 Subvencije se dodeljujejo na podlagi javnega razpisa, ki ga izvede agencija, pristojna za spodbujanje investicij in internacionalizacije. Javni razpis objavi javna agencija v Uradnem listu RS in na svoji spletni strani, kjer objavi tudi razpisno dokumentacijo (9. člen ZSInv). Investitor posreduje, ki mora vsebovati tudi mnenje samoupravne lokalne skupnosti, iz katere izhaja, da je investicija skladna z veljavnim prostorskim aktom, na javno agencijo (11. člen ZSInv).

2.3 Nakup nepremičnin v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti po cenah, ki so nižje od tržne

- 6 Ne glede na določbe zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, lahko samoupravna lokalna skupnost na podlagi neposredne pogodbe o nakupu nepremičnin po cenah, ki so nižje od tržnih, ob izpolnitvi pogojev iz prvega odstavka 4. člena in meril iz prvega odstavka 5. člena ZSInv, proda nepremičnine gospodarski družbi po cenah, ki so nižje od tržnih. Nepremičnine, ki so predmet prodaje, morajo biti pred izvedbo postopka ocenjene. Ocenjena vrednost je s cenitvijo ugotovljena vrednost nepremičnine, ki jo oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost se ugotovi po vsakokratno veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. Ocenjena vrednost se šteje kot tržna cena. Razlika med ocenjeno in prodajno vrednostjo predstavlja višino regionalne državne pomoči. Prodajno vrednost nepremičnin določi samoupravna lokalna skupnost. Prodajna vrednost nepremičnine je cena, po kateri samoupravna lokalna skupnost nepremičnino proda in je nižja od tržne cene. Samoupravna lokalna skupnost pred prodajo nepremičnin določi cilje, ki jih želi s prodajo doseči, opredeli koristi ter določi merljive učinke, ki jih bo pridobila s prodajo nepremičnin, in ekonomsko utemeljenost prodaje nepremičnin po cenah, ki so nižje od tržnih. Sklep o prodaji nepremičnine pod ceno, ki je nižja od tržne, sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti. Namer o sklenitvi neposredne pogodbe o nakupu nepremičnin objavi samoupravna lokalna skupnost na spletni strani najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo. V primeru, da je za isto nepremičnino prejetih več vlog za nakup nepremičnin, se med zainteresiranimi investitorji izbere tistega, ki je v postopku ocenjevanja prejel najvišje število točk na podlagi meril iz prvega odstavka 5. člena tega ZSInv. V primeru enakega števila točk prevlada merilo višje vrednosti investicije. Na dan sklenitve pogodbe cenitev nepremičnine, ki je predmet takšnega posla, ne sme biti starejša od šest mesecev.

Pogodba o nakupu nepremičnin med gospodarsko družbo in samoupravno lokalno skupnostjo mora vsebovati:

- natančen opis nepremičnin, ki so predmet prodaje,
- navedbo gospodarske družbe,
- navedbo, da gre za prodajo po cenah, ki so nižje od tržnih,

- navedbo ocenjene vrednosti,
- prodajno vrednost nepremičnin, ki so predmet prodaje,
- navedbo namena prodaje,
- natančen opis razvojnih namenov, zaradi katerih se nepremičnine prodajajo po cenah, ki so nižje od tržnih, z dinamiko izvajanja,
- opis, kako bodo nepremičnine uporabljene,
- obveznost gospodarske družbe, da na zahtevo samoupravne lokalne skupnosti poroča o uporabi nepremičnin,
- klavzulo, da celotne stroške sklenitve pogodbe nosi gospodarska družba,
- obveznost gospodarske družbe, da se investicija začne izvajati v dveh letih in se zaključi najpozneje v petih letih od datuma sklenitve pogodbe o nakupu nepremičnin,
- določbo o obligacijsko-pravni prepovedi odsvojitve nepremičnin vsaj za deset let z ustrezno pogodbeno kaznijo za primer kršitve,
- intabulacijsko klavzulo,
- prepoved kakršnekoli obremenitve nepremičnin za deset let,
- zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim si samoupravna lokalna skupnost ob kršitvi pogodbe izgovori odkupno pravico, na podlagi katere lahko zahteva povratno prodajo nepremičnin za ceno, ki ne presega vlaganja v te nepremičnine, zmanjšano za amortizacijo,
- določitev skrbnika za spremljanje izvrševanja pogodbe (20. člen ZSInv).

Ključne besede

Lokalna samouprava, občina, občinski svet, župan, občinska uprava, pristojnosti, investicije.

Uporabljene kratice

ZSInv - Zakon o spodbujanju investicij /ZSInv/ (Uradni list RS, št. 13/18).

Viri

Ustava in zakoni

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

Zakon o spodbujanju investicij /ZSInv/ (Uradni list RS, št. 13/18, 204/21, 29/22).

Podzakonski akti

Uredba o načinu ugotavljanja pogojev in meril za dodelitev investicijskih spodbud ter pogojev za strateško investicijo (Uradni list RS, št. 47/18, 191/20, 36/21 in 26/22).