

**MESTNA OBČINA NOVO MESTO**  
**Nadzorni odbor**

Datum: 14.11.2017  
Številka: 060-3/2017

Na podlagi 36., 39., in 40. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 7/13, 18/15, 21/15 DUL št. 8/15) in v skladu z 9. členom Poslovnika o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (DUL št. 35/16, z 19.7.2016) je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto na 33. seji, dne 15.11.2017 sprejel

**POROČILO**  
**O OPRAVLJENEM NADZORU POSLOVANJA NAD VELJAVNIMI**  
**POGODBAMI ZA NEPREMIČNINE V LETU 2016 V KATERIH**  
**NASTOPA MESTNA OBČINA NOVO MESTO KOT NAJEMODAJALEC**  
**ALI NAJEMNIK**

**Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto**

1. Nadzorni odbor v sestavi:

1. Dušan Černe, predsednik odbora
2. Igor Hrovatič, član,
3. Borut Retelj, član,
4. Darja Avguštin, članica,
5. Jožica Barbo Hrastar, članica,
6. Nataša Šterk, članica,
7. Anton Dragan, član

2. Poročevalci: Igor Hrovatič, Anton Dragan in Borut Retelj

3. Nadzorovana pravna oseba: Mestna občina Novo mesto

4. Odgovorna oseba: Gregor Macedoni, župan

5. Obdobje nadzora: 15.2.2017 do 20.6.2017

## UVOD

### KRATEK POVZETEK

Iz 36. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju MO NM) je nadzorni odbor organ nadzora javne porabe v občini in v okviru svojih pristojnosti ugotavlja zakonitost in pravilnost poslovanja MO NM in njenih zavodov.

### OSNOVNI PODATKI O NADZORU

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto, skladno s 32. členom Zakona o lokalni samoupravi (UL RS št. 94/07 ZLS UPB, 76/08, 79/09 in 51/10) in 13. členom Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (UL RS št. 23/09), v nadaljevanju podaja poročilo o ugotovitvah, priporočilih in predlogih opravljenega nadzora. Nadzorni odbor je opravil redni nadzor v skladu s programom dela Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto za leto 2017 (št. 032-20/2016, z dne 19.11.2016).

NO MO NM je, v sestavi Igor Hrovatič, Anton Dragan in Borut Retelj, opravil nadzor na sedežu MO NM, Seidlova 1, dne 24.3.2017, s pričetkom ob 8.00. Pri nadzoru je sodelovala strokovna delavka Občinske uprave Stanislava Bjelajac, v kasnejših komunikacijah pa sta sodelovala tudi direktorica Občinske uprave dr. Vida Čadonič Špelič in Miloš Dular. Nadzor se je izvajal na podlagi listin, ustnih razgovorov in pisnih e-sporočil oz. pisnih odgovorov na zastavljena vprašanja. Pregledani so bili dokumenti: pogodbe o nepremičninah, ki jih MO NM daje v najem, dokumentacija o prihodkih in odhodkih povezanih z oddajo nepremičnin v najem in prihodkih in odhodkih, kjer MO NM nastopa kot najemjemalec.

V MO NM je v okviru Občinske uprave sistematiziran oddelek, ki se ukvarja s prometom z nepremičninami, tako z najemi kot nakupi in prodajami. Ravno tako je v okviru Občinske uprave sistematizirana pravna služba, ki je kadrovsko in strokovno usposobljena za pravne zadeve, povezane s prometom z nepremičninami.

### PRAVNE PODLAGE ZA NADZOR, PREDPISI IN GRADIVA UPORABLJENA PRI IZVAJANJU NADZORA

- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS-UPB uradni list RS št. 94/2007, 76/08, 79/09, in 51/10)
- Sklep NO MO Novo mesto št. 032-20/2016-2 z dne 25.1.2017,
- Program dela NO MO Novo mesto št. 032-20/2016 z dne 19.11.2016,
- Statut MO Novo mesto (Uradni list RS št. 7/13, 18/15, 21/15, DUL št. 8/15),
- Poslovnik o delu NO Mestne občine Novo mesto (DUL št. DUL št. 35/16, z 19.7.2016),
- Zakon o javnih finančah (Uradni list RS št. 79/99, s kasnejšimi dopolnitvami in spremembami),
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11 in 14/15 – ZUUJFO)

- Stanovanjski zakon (SZ-1- NPBB, 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 in 27/17),
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15),
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US in 79/12 – odl. US),
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP, Uradni list SRS št. 18/74, 34/88, Uradni list RS št. 32/00, 102/02-odločba USRS, in 87/11-ZMUN-A),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) ,
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) ,
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1 in 110/02 – ZGO-1)
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US)
- Odlok o zaključnem računu proračuna Mestne občine Novo mesto za leto 2016 (DUL št. 6/2017)

#### PRISTOJNOSTI NO MO NOVO MESTO OPREDELJUJEJO:

- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS\_UPB Uradni list RS št. 94/07, 76/08, 79/09 in 51/10),
- Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS št. 7/13, 18/15, 21/15, DUL št. 8/15),
- Poslovnik o delu NO MO Novo mesto (DUL št. 35/16, z 19.7.2016),
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (UL RS št. 23/09)

#### V SKLADU Z NAVEDENIMI AKTI IMA NO MO NOVO MESTO NASLEDNJE PRISTOJNOSTI:

- Opravlja nadzor nad razpolaganjem s premoženjem občine,
- Opredeljuje namenskost in smotrnost porabe sredstev občinskega proračuna,
- Nadzoruje finančno poslovanje uporabnikov proračunskih sredstev,
- Ugotavlja zakonitost in pravilnost poslovanja občinskih organov, občinske uprave, javnih zavodov, javnih podjetij, občinskih skladov ter drugih porabnikov sredstev občinskega proračuna ter pooblaščenih oseb z občinskimi javnimi sredstvi in občinskim premoženjem,
- Ocenjuje učinkovitost in gospodarnost porabe občinskih javnih sredstev.

## UPORABLJENE METODE NADZORA IN PRIDOBljena DOKUMENTACIJA

Nadzor je bil izveden z vpogledom dokumentacije, prejete od občinske uprave MO NM, z razgovorom z zaposleno strokovno delavko Občinske uprave MO NO, komunikacijo preko elektronske pošte z direktorico OU in zaposlenimi, ki so odgovorni za posamezna področja, ki so predmet nadzora.

## NAMEN IN CILJI NADZORA

V skladu s sprejetim programom dela NO MO NM št. 032-20/2016, z dne 19.11.2016, je NO MO NM 25.1.2017 sprejel sklep št. 032-20/2016-2 o izvedbi nadzora poslovanja nad veljavnimi pogodbami za nepremičnine v letu 2016, v katerih nastopa MO NM kot najemodajalec ali najemnik. V konkretnem nadzoru NO MO NM, skladno z njegovimi pristojnostmi, preverja zakonitost in gospodarnost poslovanja s tistimi nepremičninami v letu 2016, v katerih nastopa MO NM kot najemodajalec ali najemnik. Namen in cilj nadzora je ugotavljanje zakonitosti in gospodarnosti poslovanja, način sklepanja pogodb in izvajanje skrbništva nad sklenjenimi pogodbami za te namene.

## UGOTOVITVENI DEL

Pri pregledu dokumentacije in na podlagi razgovorov NO MO NM podaja ugotovitve kot sledi.

Pravne podlage za najeme stavbnih zemljišč, poslovnih prostorov in kmetijskih zemljišč predstavljajo predvsem Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, Zakon o kmetijskih zemljiščih in Stanovanjski zakon.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: ZSPDSLS) v 37. členu določa, da občine vzpostavijo evidenco nepremičnega premoženja v lasti občine in oseb javnega prava, katerih ustanoviteljice so. Evidence se povežejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom in katastrom stavb ter z drugimi evidencami.

NO MO NM ugotavlja, da MO NM **nima vzpostavljene evidence nepremičnega premoženja**, ki je v njeni lasti, kar je v neskladju s 37. členom ZSPDSLS.

MO NM mora kot upravljavec stvarnega premoženja občine, skladno z 41. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: uredba), skrbeti za pravno in dejansko urejenost nepremičnega premoženja. Pri tem skrb za pravno urejenost predstavlja zlasti skrb za urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnine, urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster, urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja, urejena medsebojna razmerja med etažnimi lastniki in zavarovanje stvarnega premoženja. Za izvedbo upravljavskih nalog je, skladno s 43. členom navedene uredbe, odgovoren predstojnik upravljavca. NO MO NM v zvezi z navedenimi obveznostmi ugotavlja, da MO NM ne more gospodarno, upravičeno in

argumentirano ter transparentno upravljati z nepremičnim premoženjem v smislu oddaje teh nepremičnin v najem.

**Splošna določila o ravnanju s stvarnim premoženjem**, ki jih določa uredba v določilih od 15. do 24. člena, pri čemer ravnanje s stvarnim premoženjem, skladno z ZSPDSLS, pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja, vključuje predvsem:

- V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem se izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost in preglednost postopkov in ki omogoča najugodnejši izid ravnanja s stvarnim premoženjem za samoupravno lokalno skupnost. Pri odločitvi o izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem upravljavec upošteva **ekonomsko utemeljenost predvidenega ravnanja** in sicer pričakovane pozitivne ekonomske posledice predvidenega ravnanja, v smislu zadovoljevanja operativnih potreb oziroma izboljšanja pogojev za delo, in s tem doseganje večje učinkovitosti.
- Pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem mora upravljavec opraviti **pravni pregled** stvarnega premoženja in sicer z vidika urejenosti lastništva, posesti, obligacijskih in stvarnopravnih pravic na stvarnem premoženju ter obveznosti države in samoupravnih lokalnih skupnosti do tretjih oziroma tretjih do države in samoupravnih lokalnih skupnosti in vključuje tudi pregled z vidika urejenosti evidenc samoupravne lokalne skupnosti.
- V pravnih poslih morajo biti **nepremičnine opredeljene** z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu oziroma solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo pravnega posla ravnanja z nepremičnim premoženjem.
- Če nasprotna pogodbeni stranka ne realizira pravnega posla pravočasno oziroma če ne upošteva določil sklenjene pogodbe, mora upravljavec stvarnega premoženja kot pogodbeni stranka **takoj oziroma v roku, določenem s predpisi oziroma s pogodbo, začeti uveljavljati pogodbene ali druge obligacijske pravice** oziroma zahtevke zoper nasprotno pogodbeno stranko. Za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla imenuje predstojnik upravljavca **skrbnika posameznega pravnega posla** ravnanja s stvarnim premoženjem, če skrbnik ni določen že v pogodbi.

**NO MO NM ugotavlja, da skrbniki pogodb ne izvajajo nalog skladno s predmetom pogodbe in predpisi na področju upravljanja s premoženjem.**

Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, se lahko skladno z določilom 28. člena ZSPDSLS in 46. člena uredbe odda v najem. Prav tako se lahko v najem odda tudi stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je zajeto v veljavnem načrtu razpolaganja, postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe pa ni bil uspešno končan.

Nepremično premoženje se odda v najem na enega od načinov iz prvega odstavka 20. člena ZSPDSLS, torej na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe, pri čemer pa se lahko stvarno premoženje odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je izpolnjen eden od pogojev, ki so določeni v tretjem odstavku 29. člena zakona:

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

Nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko občina kot upravljavec odda v najem za **nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev**. Ne glede na navedeno, pa se lahko poslovne stavbe in poslovne prostore, ki jih začasno ne potrebuje noben uporabnik, oddajo v najem za določen čas ali za nedoločen čas z odpovednim rokom v skladu z Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

MO NM je leta 1999 sprejela Pravilnik o prodaji, oddaji v zakup (najem), oddaji za gradnjo in menjavi stavbnih zemljišč v lasti MO NM, ki je še vedno veljaven in na katerega se sklicujejo veljavne pogodbe. Omenjeni pravilnik pa ni bil usklajen z ZSPDSLS niti z uredbo.

Na podlagi tega pravilnika je občinski svet MO NM v letu 2002 sprejel Sklep o določitvi višine najemnin za občinska zemljišča, oddana v najem na osnovi sklenjenih najemnih pogodb za leto 2002.

Uredba v 48. členu določa, da se namera o oddaji v najem stvarnega premoženja objavi na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni. V pogodbi o oddaji stvarnega premoženja v najem se, skladno z 49. členom uredbe, določijo višina najemnine in obveznost najemnika, da krije obratovalne stroške, stroški rednega vzdrževanja, stroški nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroški zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroški, za katere se stranki

dogovorita s pogodbo. Zavarovalne police, ki jih sklepa najemnik, se morajo vinkulirati v korist občine.

## 1. Najemi stanovanj

MO NM je lastnica tudi neprofitnih stanovanj. Postopek dodelitve neprofitnih stanovanj je določen s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14). Stanovanjski zakon v 90. členu določa, da mora biti najemna pogodba za neprofitno stanovanje sklenjena za nedoločen čas, pri čemer je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let od najemnika, razen najemnika - bivšega imetnika stanovanjske pravice, zahtevati, da predloži **dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja**. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po določenem postopku in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

Izračun neprofitne najemnine za občinska stanovanja je določen z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15). Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi: *Vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja*. Število točk, uporabna površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, ki jih določi cenilec. Vrednost točke za izračun neprofitnih najemnin je 2,63 EUR.

Pri dajanju stanovanj v najem so stanovanja dana v najem na podlagi pogodb. Obvezne sestavine najemne pogodbe opredeljuje Stanovanjski zakon, ki v 91. členu določa, da mora najemna pogodba vsebovati vsaj opis stanovanja, lego, površino, strukturo, komunalno opremljenost, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja, identifikacijsko oznako iz katastra stavb, ime in priimek lastnika, davčno številko lastnika, ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje, odpovedne razloge, ki jih določa 103. člen tega zakona, vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj, določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe ali večstanovanjske stavbe, višino najemnine ter način in roke plačevanja, način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno (individualni obratovalni stroški) ter stroške za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe (skupni obratovalni stroški), določbe o načinu uporabe stanovanja ter na kakšen način in v kakšnih časovnih razdobjih bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja, čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas, način predaje stanovanja.

Pri pregledu dokumentacije za najem stanovanj je bilo ugotovljeno, da stanovanja v lasti MO NM uporablja 24 najemnikov. Za vse, razen ene, obstajajo najemne pogodbe. Pri najemnici stanovanja, ki živi v stanovanju na naslovu Kočevarjeva 10a, ni pogodbe,

določena pa je letna najemnina, ki znaša 1.889,61 EUR. V letu 2016 najemnica ni plačala najemnin. Pri štirih pogodbah (3523-35/2007, 6/97-MO, 11/97-MO, 3520-21/2010) najemniki niso plačali najemnin, tako da je bil proračun MO NM oškodovan v skupni višini 4.826,00 EUR.

NO MO NM poleg odstopanja od določil stanovanjskega zakona, ki določajo obveznost sklenitve najemne pogodbe, ugotavlja odstopanja pri spremljanju realizacije pogodbenih obveznosti. Ugotovljeno je bilo, da so določena plačila najemnin nižja kot so določena s pogodbami (npr. pogodbe št. 465-03-19/2000-1907), ali pa najemniki stanovanj, najemnine določene s pogodbo, sploh ne plačujejo (npr. pogodba št. 3520-98/2014(614)). S strani MO NM ni bilo v letu 2016 izdanih opominov ali izvedenih podobnih postopkov za izterjavo neplačanih obveznosti.

Navedeno ravnanje je v neskladju s 34. členom Zakona o javnih financah, ki določa, da morajo neposredni uporabniki zagotoviti popolno in pravočasno pobiranje prejemkov proračuna iz svoje pristojnosti ter izločanje teh prejemkov v proračun.

## 2. Najemi stavbnih zemljišč

Pri pregledu dokumentacije za najem stavbnih zemljišč je bilo ugotovljeno, da daje MO NM v najem stavbna zemljišča **brez sklenjenih pogodb**. Razvidno je, da je takšnih najemov 8 (osem) v skupni višini najemnin 5.896,11 EUR za leto 2016, od česar je bilo dejansko plačano 5.867,2 EUR (sedem najemnikov). Najemne pogodbe za dajanje stavbnih zemljišč v najem izhajajo še iz leta 1986 (pogodba S-465-010/86-9, z dne 26.5.1986, pogodba S-465-010/86-9, z dne 17.6.1986). Pogodbe **niso ažurirane**. Tudi **spremljanje plačila najemnin se ne izvaja**, tako da določeni najemniki ne plačujejo svojih pogodbenih obveznosti (pogodba št. S-465-572/88-9) ali pa najemjojemalci plačujejo najemnino samoiniciativno. To velja zlasti za tiste uporabnike stavbnih zemljišč, ki z MO NM nimajo sklenjene pogodbe o najemu, čeprav zemljišča uporabljajo tudi več desetletij. Ravno tako se je postavilo vprašanje, **na kakšen način se določajo višine najemnin**. Te so različne. Tako znaša za pogodbo 478-2/2014(1804), z dne 14.4.2014 najemnina za m<sup>2</sup> samo 0,8 EUR, pri ostalih pa znaša najemnina 6 EUR/m<sup>2</sup>. Metodologija za izračun najemnine ne obstaja, ne obstaja niti cenik za najem.

V primeru najema stavbnih zemljišč gre za najem zemljišč, ki jih občani uporabljajo kot funkcionalna zemljišča pri svojih stanovanjskih ali poslovnih prostorih. Podpisi pogodb datirajo od leta 1988 do leta 2016, za osem najemov pa MO NM ne razpolaga s pogodbami.

Navedeno ravnanje MO NM, ki ga ugotavlja NO MONM, predstavlja ravnanje v nasprotju z določili ZSPDSLS kot tudi s 34. členom ZJF.

Skladno s 30. členom ZSPDSLS se lahko nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko da v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog, razen javnim podjetjem ali nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za opravljanje dejavnosti, za katero so ustanovljene ali socialnemu podjetju oziroma nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela s postopkom registracije skladno z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo, v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je



ustanovljena, ali mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na ozemlju Republike Slovenije svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno.

### 3. Brezplačen najem

Skladno z določili uredbe se stvarno premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, lahko odda v brezplačno uporabo, **za obdobje, ki ne sme biti daljše od petih let.** V primeru, da noben uporabnik premoženja ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let. **Namera o oddaji stvarnega premoženja v brezplačno uporabo** se objavi na spletni strani občine najmanj 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni. V pogodbi o oddaji stvarnega premoženja v brezplačno uporabo se določi **obveznost uporabnika**, da krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo. Zavarovalne police, ki jih sklepa uporabnik, se morajo vinkulirati v korist države oziroma samoupravne lokalne skupnosti.

NO MO NM ugotavlja, da 35 uporabnikov uporablja prostore brezplačno. V 32 primerih so to razna društva ali združenja ter Karitas, v treh primerih pa so uporabniki KS Stopiče, Želva d.o.o. in Založba Goga.

Z Želvo d.o.o. ni evidentirane pogodbe. V 20-ih primerih nastopa kot najemodajalec MO NM, v 13-ih primerih nastopa kot najemodajalec ZARJA d.d., v enem primeru pa Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, kjer pa kot najemjemalec nastopa MO NM, površina znaša 690,24 m<sup>2</sup>.

Brezplačni uporabnik je tudi Zavod za kulturno dejavnost, produkcijo, trženje in promocijo Boter.

Pri nadzoru je bilo ugotovljeno, da pripravljalec pogodb najemnikom na Novem trgu, ki sedaj uporabljajo te nepremičnine, ni bila Občinska uprava oz. pristojni oddelek za premoženjske zadeve (vodja oddelka je prejela pogodbe v januarju 2015, pogodbe pa so bile sklenjene v februarju 2014). Pogodbe je podpisal župan v prejšnjem mandatu, ni pa dokumentacije, s katero bi opravičevali postopek, ki je določen za dajanje nepremičnin v brezplačen najem.

Navedene ugotovitve ravnanja MO NM, predstavljajo očitne kršitve določil uredbe.

### 4. Najem kmetijskih zemljišč

Šest uporabnikov ima v najemu kmetijska zemljišča v lasti MO NM od leta 2005 dalje. Od teh trije redno plačujejo najemnino, trije pa v letu 2016 niso plačali najemnine (pogodbe št. 465-03-15/2004, 478-184/2007-1701, 47823-6/2014 (1805)). Proračun MO NM je bil iz tega naslova tako oškodovan za 189 EUR.

15 najemnikov ima v najemu površine gostinskih vrtov. Tudi pri teh dajanjih v najem MO NM ne bdi nad izvajanjem pogodbenih obveznosti. Tako štirje najemjemalci v letu 2016 niso plačali najemnin skladno z najemnimi pogodbami. Postopki izterjave niso bili izvedeni. Proračun MO NM je bil tako oškodovan za vsaj 4.050 EUR.

## 5. Najem poslovnih stavb in poslovnih prostorov

Skladno z 12. členom Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih **najem** poslovne stavbe ali poslovnih prostorov **nastane s pogodbo** med najemodajalcem in najemnikom. Najemna pogodba **mora** biti sklenjena v pisni obliki. Pogodba, ki ni sklenjena v pisni obliki, ni veljavna.

- **Drgančevje**

MO NM je lastnica zemljišč in objektov v Drgančevju. Od skupno 13 objektov so v najemu 3 objekti, v brezplačni uporabi je 5 objektov, praznih je 5 objektov (od tega 3 neprimerni za oddajo - nevarni objekti).

Klub prijateljev IMV: s Klubom je bila 29.6.2012 sklenjena Pogodba o brezplačni uporabi nepremičnine št. 352-4/2012/9 (1801). Klub je bil, v skladu s 15. členom pogodbe, dolžan v roku 15 dni od sklenitve skleniti zavarovanje in občini dostaviti v nadaljnjih treh delovnih dneh dokazilo o zavarovanju, sicer se pogodba šteje za razvezano. Ker tega niso naredili, je prišlo do razveze pogodbe. Trenutno potekajo pogovori o prenosu muzejske zbirke v upravljanje Dolenjskemu muzeju in posledično prenos objekta v upravljanje Dolenjskemu muzeju.

Pri pregledu pogodb Roletarstvo Medle (št. Pogodbe IS-019-2/94-Medle) in Elektro Bevc (št. Pogodbe 711-99/2009) ter izvedenem razgovoru na Občinski upravi je bilo ugotovljeno, da najemniki objektov dajejo **nepremičnine v podnajem in to brez soglasja lastnika, čeprav najemna pogodba določa, da najemnik ne sme dati nepremičnine naprej v podnajem**. 22. člen Zakona o poslovnih stavbah pa pravi, da se nepremičnine, ki so predmet najema, ne daje naprej v podnajem, **razen, če ni to s pogodbo določeno**. V okviru ugotovitve kršitve določila o prepovedi dajanja v podnajem, se zastavi tudi vprašanje, ali najemnik nepremičnin, ki so v lasti MO NM, le-te daje v podnajem po višji ceni kot pa je cena najema med MO NM in najemnikom, kakor tudi vprašanje, zakaj MO NM do sedaj ni odreagirala na kršenje pogodbenih obveznosti.

V postopku tožbe se je zaključila zadeva D&DD d.o.o. kot najemnika nepremičnin v Drgančevju. V februarju 2017 je sodišče tožbo zavrlo. **Tako je bila MO Novo mesto oškodovana za 20.160,00 EUR.**

Na negospodarno upravljanje s premoženjem v lasti MO NO, v primeru Drgančevja, kaže tudi podatek iz obrazložitve posebnega dela Zaključnega računa Mestne občine Novo mesto za leto 2016, kjer je na str. 9 navedeno, da je bil v letu 2016 največji strošek pravnih in upravnih storitev plačilo po sklepu sodišča v pravdni zadevi P 211/2011- 40 za Tiskarna Vesel d.o.o.. To je tožba lastnika tiskarne zoper MO NM za plačilo 240.000 EUR, vezano na pogodbo o najemu poslovnih prostorov. MO NM je plačala 135.752 EUR odškodnine, 57.243 EUR obresti in pravdne stroške v višini 4.339 EUR.

- **Narodni dom**

Po navedbah MO NM je MO NM lastnica Narodnega doma v Novem mestu. V Narodnem domu delujejo tudi različna društva. Tako je 14.3.2011 takratni župan s sklepom, št. 2414-1/2011-1100, dovolil Društvu za kulturno osveščanje brezplačni najem prostorov Narodnega doma. Župan je s sklepom št. 3522-1/2016, z dne 10.10.2016, preklical sklep, z dne 14.3.2011; s sklepom je bil vročen tudi dopis, s katerim je bilo Društvo za kulturno osveščanje pozvano, da v roku 3 dni od prejema obvestila izprazni prostore Narodnega doma. Primopredaja dne 17.10.2016 ni bila uspešna - od takrat naprej Društvo uporablja prostore brez pravne podlage. Dne 24.10.2016 je bila na Okrajno sodišče Novo mesto vložena tožba zaradi izpraznitve in izročitve nepremičnin v posest in predlog za izdajo začasne odredbe za zavarovanje nederarne terjatve. S predlogom za izdajo začasne odredbe je bilo sodišču tudi predlagano, da Društvu odredi, da mora stavbo Narodnega doma izprazniti v roku 3 dni po prejemu začasne odredbe (razlog: izvedba investicije prenove strehe in poraba prejetih sredstev iz državnega proračuna); torej pred pravnomočnostjo odločitve o tožbenem zahtevku. Sodišče predlogu za izdajo začasne odredbe ni ugodilo, zato je občina vložila pritožbo zoper zavrnitev predloga, Višje sodišče v Ljubljani je pritožbo zavrnilo kot neutemeljeno. Zavrnitev začasne odredbe sicer nima vsebinskega vpliva na odločitev o tožbenem zahtevku, to je bil le predlog, da Društvo izprazni prostore že prej. Dne 21.3.2017 je potekal poravnalni narok in prvi narok za glavno obravnavo, ker poravnava ni bila mogoča. Nov narok je bil sklican 4.5.2017, kjer so bile zaslišane vse predlagane priče. Sodišče je ugodilo tožbenemu zahtevku MO NM, vendar se je društvo na sodbo pritožilo. Sodba tako še ni pravnomočna.

## **6. Najem s strani MO Novo mesto**

Skladno s 50. členom uredbe lahko občina najame stvarno premoženje v takem obsegu in taki kvaliteti, ki **zagotavlja najboljše pogoje** za izvajanje njegovih nalog. Pred sklenitvijo pogodbe se preverijo **ponudbe na zunanjem trgu** in opravijo **pogajanja** z najugodnejšimi ponudniki. Stvarno premoženje se lahko najame za čas, ko ga občina potrebuje. Najemna pogodba se sklene z **najugodnejšim ponudnikom**.

- **Najem prostorov RIC od Protekt Dolenjska d.o.o.**

MO NM je sklenila najemno pogodbo za potrebe delovanja RIC s podjetjem Protekt Dolenjska d.o.o.. Po reviziji pogodbe je bilo ugotovljeno, da je najemnina za prostore RIC previsoka.

Postopek ugotavljanja ničnosti pogodbe še poteka na sodišču. V zadevi tožbe zaradi ničnosti najemne pogodbe in vračila 335.243,49 EUR, podrejeno spremembi najemne pogodbe in plačila 335.243,49 EUR, je sodišče na naroku, ki je bil 22.3.2017, odredilo angažiranje izvedenca finančne stroke zaradi dvojnega obračunavanja DDV-ja in izračuna revalorizacije najemnine in obratovalnih stroškov. Narok je bil preložen za nedoločen čas. MO NM ima odprtih več pravnih postopkov, v katerih bo sodišče, zaradi pravočasno podanih ugovorov zoper sklepe o izvršbi, odločalo o utemeljenosti izvršilnih postopkov zaradi obratovalnih stroškov. Vsi postopki bodo čakali pravnomočno odločitev glavnega spora. Zaradi tekočih tožbenih oz. sodnih postopkov se pri nadzoru NO MO NM v problematiko ni poglobljajal.

- **Parkirišča v upravljanju MO Novo mesto**

MO NM ima s pogodbo urejen najem dveh območij za parkiranje in sicer parkirišča ob 'Kandijski cesti' in parkirišča 'Novi trg za pošto'.

Parkirišča za parkiranje na območju Kandije so bila glede na navedbe MO NM najeta predvsem z vidika zagotavljanja zadostnih parkirnih površin za potrebe mestnega jedra ob prireditvah pomembnih za MO NM in za potrebe prenove starega mestnega jedra, skladno s Konservatorskim načrtom za prenovo Glavnega trga in Rozmanove ulice v zgodovinskem jedru Novega mesta, ki naj bi se pričela v preteklem letu.

Na območju Novega trga za pošto pa so bila dodatna parkirišča zagotovljena z namenom zagotavljanja dodatnih parkirnih prostorov in za razbremenitev parkirišča na ploščadi Novi trg.

Parkirišča ob 'Kandijski cesti' so v najemu od podjetja QUIZ storitve d.o.o., Rozmanova ulica 34, Novo mesto, in sicer v višini 2.000,00 EUR neto mesečno. Parkirišča 'Novi trg-za pošto' pa od podjetja TRGOGRAD trgovina in gradbeništvo, d.o.o., Litija, ki je lastnica območja, kjer je nekoč stala občinska stavba Novi trg 6. Cena najema po pogodbi znaša 700,00 EUR na mesec.

Prihodki iz obeh parkirišč so v letu 2016 znašali 13.929 EUR za parkirišče Novi trg za pošto in 6.356 EUR za parkirišče na Kandijski cesti (v letu 2015 2.231,90 EUR). Celotni prihodki iz naslova parkirišč pa so v letu 2016 znašali 378.820 EUR. Dodatnih stroškov, razen rednega vzdrževanja, s tema dvema parkiriščema v letu 2016 ni bilo, saj so bila parkirišča tehnično opremljena s parkomati in urejena v letu 2015. Tarifni razred in višino cene parkiranja določata Odlok o ureditvi cestnega prometa v MO NM in Odredba o izvedbenih aktih k odloku o ureditvi cestnega prometa v MO NM. Po navedbah Občinske uprave je zaradi urejanja površin za mirujoči promet (zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest) območje ob Kandijski cesti izrednega pomena za funkcioniranje prometa na območju Glavnega trga in Rozmanove ulice, Predvsem ob zaporah Glavnega trga ob raznih prireditvah. Dodatnih stroškov, razen rednega vzdrževanja, s tema dvema parkiriščema v letu 2016 ni bilo.

Upoštevajoč podatek iz pogodbe, da znaša velikost zemljišča, ki ga je MO NM vzela v najem za parkirišče na Kandijski cesti, 3.729 m<sup>2</sup>, je glede na pogodbeno vrednost letnega najema mogoče izračunati, da najemnina znaša 6,44 EUR/m<sup>2</sup>/leto. Iz pogodbe za zemljišče na Novem trgu izhaja, da znaša velikost zemljišča 2.112 m<sup>2</sup>, tako je na podlagi pogodbene vrednosti letnega najema mogoče izračunati, da najemnina znaša 3,98 EUR/m<sup>2</sup>/leto (podatki o velikosti parcel, ki sestavljajo posamezno pogodbo, so pridobljeni iz Prostorsko informacijskega sistema PISO).

Iz navedenega ugotavljamo, da je **cena najema m<sup>2</sup> zemljišča na Kandijski cesti za 61,8% višja kot cena najema m<sup>2</sup> zemljišča na Novem trgu.**

## 7. Ostale ugotovitve

Prihodki od najemnin in odhodki za najemnine v letu 2016:

- celotni prihodki od najemnin: 3.934.085 EUR, od tega prihodki infrastrukture iz Cerroda in Komunale v višini 2.793.192 EUR, prihodki od ostalih najemnin pa so v letu 2016 znašali 1.140.893 EUR (od tega prihodki iz naslova parkirišč Kandijska cesta in Novi trg v višini 20.285,00 EUR),
- Odhodki povezani z najemi: RIC - Protekt Dolenjska d.o.o. v višini 419.980,39 EUR, Quiz d.o.o. - v višini 24.000 EUR., Trgograd 8.400 EUR.

### **PRIPOROČILA IN PREDLOGI**

1. Zakon o lokalni samoupravi v 51. členu določa obveznost občine, da s premoženjem **gospodari kot dober gospodar**. Za gospodarno upravljanje z nepremičninami mora MO NM v prvi vrsti, skladno s 37. členom ZSPDSL, vzpostaviti potrebno **evidenco vseh nepremičnin v lasti MO NM**.
2. Obvezno je, da se pogodbe o dajanju nepremičnin v najem sklepajo na podlagi ustreznih **predpisanih postopkov** po vnaprej določeni metodologiji in na **transparenten način**. Pri sklepanju novih pogodb o najemu se je potrebno dosledno držati predpisanih postopkov in dosledno upoštevati določila, ki zavezujejo k sklepanju pisnih pogodb. Veljavne pogodbe je nujno potrebno **aktualizirati in novelirati**. Najeme nepremičnin, za katere pogodba o najemu ni sklenjena, je potrebno urediti z ustreznimi pogodbami.

NO MO NM predlaga, da MO NM preuči možnosti, da nepremičnine, ki jih že več deset let uporabljajo občani MO NM, ponudi tem občanom v prodajo.

3. MO NM mora celovito preučiti področje upravljanja s svojimi nepremičninami, temu ustrezno tudi preveriti, novelirati oz. sprejeti nove interne akte, ki bodo skladni z veljavno zakonodajo.
4. MO NM mora, preko določenih **skrbnikov pogodb**, letno pregledovati izvrševanje najemnih pogodb (tudi na terenu) in **ugotavljati realizacijo pogodbenih obveznosti**, preverjati in redno spremljati plačila najemnin in uporabo prostorov v skladu z določili pogodb. Navedeno spremljanje oz. letni pregled naj bo tudi osnova za podaljšanje najemne pogodbe in uvedbo izterjav neplačanih pogodbenih obveznosti. MO NM mora v tem okviru delovati kot dober gospodar, tako kot to opredeljuje 51. člen Zakona o lokalni samoupravi in pridobivati prihodke skladno z Zakonom o financiranju občin. **Neplačane najemnine so oškodovanje občinskega proračuna**.
5. MO NM mora delovati strogo v skladu s pogodbenimi določili in med drugim zagotoviti, da se **nepremičnine ne dajejo v podnajem**. Praksa, ki je bila odkrita med nadzorom, je nesprijemljiva in jo je potrebno prekiniti (primer v Drgančevju), saj MO NM dejansko ne razpolaga s podatkom, kdo in pod kakšnimi pogoji dejansko uporablja njene nepremičnine. Glede podnajema

mora MO NM ravnati skladno z Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

6. V primeru dajanja nepremičnin v brezplačen najem mora MO NM preveriti vse veljavne pogodbe in ugotoviti, ali so bila v okviru postopka oddaje nepremičnin v brezplačno uporabo upoštevana določila uredbe, predvsem o **obvezni objavi namere oddaje v brezplačen najem**, saj je le na ta način mogoče zagotoviti transparentno oddajo v najem. Še posebej nujno je ustreznost postopkov preveriti pri najemnikih Želva d.o.o., založba Goga in Zavod za kulturno dejavnost, produkcijo, trženje in promocijo Boter ter ostalih najemnikov, ki se ukvarjajo tudi s pridobitno dejavnostjo.
7. NO MO Novo mesto ugotavlja, da MO NM, na področju, ki je bil predmet nadzora, **ne deluje kot dober gospodar**. Potrebno je ugotoviti razloge in odgovornost za takšno stanje ter zagotoviti postopke za njegovo odpravo oziroma izboljšanje.
8. Glede na veliko odstopanje cene najema zemljišč za potrebe parkiranja na Kandijski cesti in Novem trgu, skladno s pojasnili v odzivnem poročilu, Nadzorni odbor predlaga MO NM, da pristopi k izvajanju aktivnosti za povečanje rentabilnosti poslovanja parkirišč Novi trg in Kandijska cesta, tudi z možnostjo znižanja višine najemnine.
9. V smislu zakonitosti in pravilnosti poslovanja Občinske uprave MO NM na področju upravljanja z nepremičninami, NO MO NM predlaga županu uvedbo potrebnih aktivnosti za zagotovitev ustreznih pogojev za izvajanje predpisanih določil in postopkov, vse s ciljem povečanja učinkovitosti prometa z nepremičninami (po pravni, finančni in izvedbeni plati).

## ZAKLJUČEK

MO NM je v zakonitem roku posredovala Odzivno poročilo št. 032-20/2016, z dne 8. 11.2017, v katerem se opredeljuje do ugotovitev Nadzornega odbora MO NM. Po pregledu Odzivnega poročila Nadzorni odbor ugotavlja, da vsebina Odzivnega poročila bistveno ne vpliva na samo Poročilo Nadzornega odbora. Nadzorni odbor je deloma upošteval navedbe Odzivnega poročila v točki 8 priporočil, v ostalem delu pa Nadzorni odbor MO NM vztraja na priporočilih.

Na podlagi 2/15. člena Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine Nadzorni odbor MO NM določa, da mora odgovorna oseba nadzorovane osebe do 28.2.2018 poročati Nadzornemu odboru MO NM o izvajanju vseh priporočil oz. o razlogih, če priporočil ne upošteva.

45. člen Statuta MO NM določa, da so nadzorovane osebe dolžne spoštovati mnenja in priporočila Nadzornega odbora.

Končno poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora mestne občine Novo mesto (1/13. člen Pravilnika o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine, Ur. list RS, št. 23/09), zato na navedbe v končnem poročilu ni dopustno odgovarjati.

ČLANI NO:

Igor Hrovatič  
Anton Dragan  
Nataša Šterk  
Borut Retelj  
Darja Avguštin  
Jožica Barbo Hrastar

PREDSEDNIK Nadzornega odbora:



Dušan Černe

- Priloga 1:

Odzivno poročilo župana na Osnutek poročila o opravljenem nadzoru poslovanja nad veljavnimi pogodbami za nepremičnine v letu 2016, v katerih nastopa Mestna občina Novo mesto kot najemodajalec ali najemnik, št. 032-20/2016 z dne 8.11.2017.

VROČITI:

1. Županu Mestne občine Novo mesto Gregorju Macedoniju kot odgovorni osebi nadzorovanega organa,
2. Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto



Mestna občina Novo mesto

Župan

Seldlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
T: 07 39 39 244  
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 032-20/2016

Datum: 8. 11. 2017

Nadzorni odbor  
Mestne občine Novo mesto

**ZADEVA: ODZIVNO POROČILO ŽUPANA NA OSNUTEK POROČILA O OPRAVLJENEM NADZORU POSLOVANJA NAD VELJAVNIMI POGODBAMI ZA NEPREMIČNINE V LETU 2016, V KATERIH NASTOPA MESTNA OBČINA NOVO MESTO KOT NAJEMODAJALEC IN NAJEMNIK**

Skladno z 42. členom veljavnega Statuta Mestne občine Novo mesto vam posredujemo odzivno poročilo na osnutek poročila o opravljenem nadzoru poslovanja nad veljavnimi pogodbami za nepremičnine v letu 2016, v katerih nastopa Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju MO NM) kot najemodajalec in najemnik.

**Pojasnilo k splošnemu delu:**

Pristojni organ občinske uprave Mestne občine Novo mesto pri ravnanju s stvarnim premoženjem, ki je v lasti občine, v tekočih postopkih ravna v skladu z veljavno zakonodajo (to je predvsem v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, Zakonom o kmetijskih zemljiščih, Zakonom o cestah in Zakonom o javnih cestah, novela B). Kljub temu, da hierarhično višji pravni akt (zakon, ki ureja stvarno premoženje in na njegovi podlagi sprejeta uredba) z uveljavitvijo razveljavi hierarhično nižji pravni akt, ki je z njim v nasprotju, bomo Občinskemu svetu posredovali v sprejem akt, s katerim bomo predlagali, da se Pravilnik o prodaji, oddaji v zakup (najem), oddaji za gradnjo in menjavi stavbnih zemljišč v lasti MO Novo mesto kot celota razveljavi.

Ažurna evidenca nepremičnin Mestne občine Novo mesto po stanju lastništva, kot je vpisano v zemljiški knjigi, je zajeta v Prostorsko informacijskem sistemu občin. Glede na to, da je lastništvo nepremičnin v sami zemljiški knjigi v določeni meri neusklajeno z dejanskim lastništvom, MO NM dela na vzpostavitvi evidence po dejanskem lastništvu, ker pa gre za večletno neurejeno situacijo na področju stvarnega premoženja, je za to potreben čas.

**Pojasnilo k točki 1. Najemi stanovanj**

Občinska uprava je od leta 2014 objavila dva razpisa za oddajo prostih neprofitnih stanovanj, ki sta oba uspešno zaključena. Postopki so bili vodeni v skladu z veljavno zakonodajo.

Za upravljanje z občinskimi neprofitnimi stanovanji je bila do leta 2014 pooblaščen družba Zarja d.o.o., ki je tudi sklepala najemne pogodbe z najemniki. Načrtujemo, da bomo v letu 2018 preverili, ali najemniki neprofitnih stanovanj, ki imajo sklenjene najemne pogodbe z družbo Zarja d.o.o., sploh izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja. V kolikor jih ne bodo izpolnjevali, bomo ravnali v skladu z našimi pristojnostmi.

V zvezi z neplačevanjem najemnim moramo pojasniti, da gre v večini primerov za najemnike, ki so v slabih socialnih razmerah in za katere je že v naprej znano, da bodo izvršbe zoper njih



neuspešne. Na podlagi navedenega moramo poiskati druge ustrezne rešitve kot npr. v primeru starejših najemnikov, ki so plačilno nesposobni, bomo preučili možnosti namestitve v ustreznih ustanovah.

#### **Pojasnilo k točki 2. Najemi stavbnih zemljišč**

Zavedamo se stanja na področju oddaje nepremičnin v najem in da smo dolžni pogodbe novelirati. Kot rečeno, je takšno stanje posledica večletne ali celo desetletne neaktivnosti pristojnih in se s tem soočamo v skladu s svojimi zmožnostmi, pri čemer skrbimo predvsem za to, da uredimo stanje na nepremičninah, za katere je evidentno, da jih nekdo uporablja, pa za to ni sklenjen ustrezn pravni posel. Predvidevamo, da bomo v roku dveh let stanje sanirali.

Višino najemnine določimo bodisi izkustveno ali pa jo določimo na podlagi cenitve, odvisno za kakšno vrednost gre. Pri izkustvenem določanju najemnine izhajamo iz cenikov SKZGRS in razmer na trgu, poleg tega pa upoštevamo še, za kakšno vrsto najema gre. Končna najemna je rezultat pogajanj in ne sme biti nižja od izkustveno določene vrednosti. Kjer je interes za najem velik, dosegamo znatno višje najemnine, kar je povsem pričakovano in v skladu z ekonomskim načelom ponudbe-povpraševanja.

#### **Pojasnilo k točki 3. Brezplačen najem**

Vsi postopki oddaje nepremičnin v brezplačno uporabo, ki smo jih vodili v zadnjih letih, so bili izpeljani v skladu z veljavno zakonodajo na področju stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti. Zavedamo se stanja pogodb glede brezplačne uporabe, sklenjenih pred časom. Kot že navedeno, je takšno stanje posledica večletne ali celo desetletne neaktivnosti pristojnih in se s tem soočamo v skladu s svojimi zmožnostmi, pri čemer skrbimo predvsem za to, da odpravimo povsem nezakonite brezplačne rabe (npr. zadeva D&DD), v ostalem pa sklepamo nove pogodbe o brezplačni uporabi s preveritvijo izpolnjevanja kriterijev.

#### **Pojasnilo k točki 4. Najem kmetijskih zemljišč**

Zavedamo se stanja na področju oddaje nepremičnin v najem in da smo dolžni pogodbe novelirati. Kot rečeno, je takšno stanje posledica večletne ali celo desetletne neaktivnosti pristojnih in se s tem soočamo v skladu s svojimi zmožnostmi, pri čemer skrbimo predvsem za to, da uredimo stanje na nepremičninah, za katere je evidentno, da jih nekdo uporablja, pa za to ni sklenjen ustrezn pravni posel.

Občinska uprava se poslužuje izvršbe kot skrajnega sredstva in skuša priti do poplačila terjatev na milejši način. V primeru neplačila bomo za vse dolgovane zneske sprožili postopke izvršbe. Pri tem poudarjamo, da škoda za občino nastane šele, ko zahtevki zastarajo.

#### **Pojasnilo k točki 5. Najem poslovnih stavb in poslovnih prostorov**

Gre za zatečeno stanje, ki je posledica večletne ali celo desetletne neaktivnosti pristojnih in se s tem soočamo v skladu s svojimi zmožnostmi, pri čemer skrbimo predvsem za to, da pri nepremičninah, ki so predmet najema prejmemo tržno najemnino. Podnajemniki objektov v Drgančevju so znani. Glede na to, da najemnino prejemamo redno in v tržnih zneskih tudi neposredno s strani podnajemnikov, gotovo ne prihaja do oškodovanja proračuna MO NM. Glede na pretekle izkušnje, ko izpraznjenih objektov nismo uspeli oddati v najem, ker so objekti v slabem stanju, je gospodarno ohranjati obstoječe najemnike oz. podnajemnike, saj so izpraznjeni objekti podvrženi hitremu propadanju.

Strošek pravnih in upravnih storitev v pravdni zadevi P 211/2011- 40 - niso posledica sedanjega negospodarnega ravnanja, ampak posledica dogovorov iz preteklosti.

**Pojasnilo k točki 6. Najem s strani MO Novo mesto**

Pri najemanju nepremičnega premoženja je MO NM odvisna od ponudbe na trgu, MO NM nima oblastvenega instituta za določanje najemnine v takih primerih, gre za čisti tržni najem (ponudba – povpraševanje). Pri najemanju proučimo predvsem, kakšne so cene na trgu in upravičenost najemanja (nujnost). Z lastniki izvedemo pogajanja. V zadevi najem Parkirišča 'Novi trg-za pošto' so bila ta pogajanja izredno uspešna, zato je najemnina tako nizka.

**ODZIVNO POROČILO NA PRIPOROČILA:**

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

1. Zakon o lokalni samoupravi v 51. členu določa obveznost občine, da s premoženjem **gospodari kot dober gospodar**. Za gospodarno upravljanje z nepremičninami mora MO NM v prvi vrsti, skladno s 37. členom ZSPDSLS, vzpostaviti potrebno evidenco vseh nepremičnin v lasti MO NM.

***S priporočilom se strinjamo, evidenca je v nastajanju.***

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

2. Obvezno je, da se pogodbe o dajanju nepremičnin v najem sklepajo na podlagi ustreznih **predpisanih postopkov**, po vnaprej določeni metodologiji in na **transparenten način**. Pri sklepanju novih pogodb o najemu se je potrebno dosledno držati predpisanih postopkov in dosledno upoštevati določila, ki zavezujejo k sklepanju pisnih pogodb. Veljavne pogodbe je nujno potrebno **aktualizirati in novelirati**. Najeme nepremičnin, za katere pogodba o najemu ni sklenjena, je potrebno urediti z ustreznimi pogodbami. NO MO Novo mesto predlaga, da MO Novo mesto preuči možnosti, da nepremičnine, ki jih že več deset let uporabljajo občani MO Novo mesto, ponudi tem občanom v prodajo.

***S priporočilom se strinjamo in ga tudi izvajamo.***

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

3. MO Novo mesto mora celovito preučiti področje upravljanja s svojimi nepremičninami, temu ustrezno tudi preveriti, novelirati oz. sprejeti nove interne akte, ki bodo skladni z veljavno zakonodajo.

***Zakonski in podzakonski akti s področja upravljanja s stvarnim premoženjem v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti dovolj natančno opredeljujejo upravljanje in ne napotujejo na sprejemanje splošnih aktov na lokalni ravni.***

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

4. MO Novo mesto mora preko določenih skrbnikov pogodb letno pregledovati izvrševanje najemnih pogodb (tudi na terenu) in ugotavljati **realizacijo pogodbenih obveznosti**, preverjati in redno spremljati plačila najemnin ter uporabo prostorov v skladu z določili pogodb. Navedeno spremljanje oz. letni pregled naj bo tudi osnova za podaljšanje najemne pogodbe in uvedbo izterjav neplačanih pogodbenih obveznosti. MO NM mora v tem okviru delovati kot dober gospodar, tako kot to opredeljuje 51. člen Zakona o lokalni samoupravi in pridobivati prihodke skladno z Zakonom o financiranju občin. Neplačane najemnine so oškodovanje občinskega proračuna.

***S priporočilom se strinjamo.***

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

5. MO Novo mesto mora delovati strogo v skladu s pogodbenimi določili in med drugim zagotoviti, da se nepremičnine ne dajejo v podnajem. Praksa, ki je bila odkrita med nadzorom, je nesprejemljiva in jo je potrebno prekiniti (primer v Drgančevju), saj MO Novo mesto dejansko ne razpolaga s podatkom, kdo in pod kakšnimi pogoji dejansko uporablja njene nepremičnine. Glede podnajema mora MO Novo mesto ravnati skladno z Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

***MO NM razpolaga s podatki, kdo so podnajemniki, pri novonastalih najemnih razmerjih podnajema ne dovoljujemo. Iz zatečenega stanja skušamo na gospodaren način iztržiti čim več.***

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

6. V primeru dajanja nepremičnin v brezplačen najem, mora MO NM preveriti vse veljavne pogodbe in ugotoviti, ali so bila v okviru postopka oddaje nepremičnin v brezplačno uporabo upoštevana določila uredbe, predvsem o obvezni objavi namere oddaje v brezplačen najem, saj je le na ta način mogoče zagotoviti transparentno oddajo v najem. Še posebej nujno je ustreznost postopkov preveriti pri najemnikih Želva d.o.o., založba Goga in Zavod za kulturno dejavnost, produkcijo, trženje in promocijo Boter ter ostalih najemnikov, ki se ukvarjajo tudi s pridobitno dejavnostjo.

***S priporočilom se strinjamo in ga izvajamo.***

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

7. NO MO Novo mesto ugotavlja, da MO Novo mesto, na področju, ki je bil predmet nadzora, ne deluje kot dober gospodar. Potrebno je ugotoviti razloge in odgovornost za takšno stanje ter zagotoviti postopke za njegovo odpravo oziroma izboljšanje.

***S priporočilom se ne strinjamo. MO NM deluje kot dober gospodar. V poročilu ugotovljene nepravilnosti so posledica preteklih napak, ki jih skušamo sanirati v okviru možnosti, ki jih imamo.***

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

8. Glede na veliko odstopanje cene najema zemljišč za potrebe parkiranja na Kandijski cesti in Novem trgu, mora MO Novo mesto pojasniti razloge za takšna odstopanja in jih v najkrajšem času tudi odpraviti. Potrebno je tudi povečanje rentabilnosti poslovanja parkirišč Novi trg in Kandijska cesta, tudi z možnostjo znižanja višine najemnine.

***Najemnina za parkirišče na Kandijski cesti je najnižja, kot jo je bil lastnik pripravljen sprejeti in je bila določena v skladu z veljavno zakonodajo. Kljub morebitnemu navideznemu odstopanju ne moremo najemnine določiti mimo veljavne zakonodaje. Nova pogajanja bodo izvedena, v kolikor bo še izkazana potreba po najemanju predmetnih površin. MO NM ne more enostransko vplivati na višino najemnine.***

Priporočilo oz. predlog NO MO NM:

9. V smislu zakonitosti in pravilnosti poslovanja Občinske uprave MO Novo mesto na področju upravljanja z nepremičninami, NO MO Novo mesto predlaga županu uvedbo potrebnih aktivnosti za zagotovitev ustreznih pogojev za izvajanje predpisanih določil in

postopkov, vse s ciljem povečanja učinkovitosti prometa z nepremičninami (po pravni, finančni in izvedbeni plati).

**Župan MO NM je že uvedel in še uvaja potrebne aktivnosti na področju upravljanja z nepremičnim premoženjem. Večina ugotovljenih odstopanj se nanaša na neaktivno ravnanje iz preteklosti s posledicami, ki so težje odpravljive in ravnamo v skladu s svojimi zmožnostmi. Postopke v zadnjih letih vodimo transparentno, javno in v skladu s predpisi z zagotavljanjem gospodarnega ravnanja z nepremičnim premoženjem.**

Lep pozdrav

Pripravila

Mojca Lenassi Malnarič  
podsekretarka



Gregor Macedoni  
ŽUPAN  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

VROČITI:

- naslovu,