

NADZORNI ODBOR
OBČINE PIVKA
Kolodvorska cesta 5
6257 Pivka

OBČINA PIVKA
Kolodvorska cesta 5
6257 PIVKA

Datum: 17.6.2025

Na podlagi 38. in 42. člena Statuta Občine Pivka Uradni list RS, št. 58/99, 77/00, 24/01, 110/05, 52/07, 54/10 in 111/13) ter 12., 13. in 14. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Pivka z dne 3.2.2016 je Nadzorni odbor Občine Pivka na seji dne 2.7.2025 sprejel

DOKONČNO POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU
Oddajanje občinskih nepremičnin v najem

Nadzorni odbor – člani nadzora v sestavi::

1. Urška Krebelj, vodja nadzora
2. Martin Nadoh, član
3. Mojca Požar Štunf, članica

Ime nadzorovanega organa:

OBČINA PIVKA
Kolodvorska cesta 5
6257 PIVKA

1. Pravna podlaga za izvedbo pregleda

Pregled se je opravil na podlagi podanega in sprejetega Letnega programa dela za leto 2025 na 1. korespondenčni seji nadzornega odbora občine Pivka, dne 20.12.2024. Letni načrt aktivnosti nadzornega odbora za leto 2024 je bil sprejet v skladu z 6. in 7. členom Poslovnika nadzornega odbora Občine Pivka, (UR. List RS, št. 19/16).

2. Cilji in namen nadzornega pregleda

Namen nadzora je pregled namenskosti in smotrnosti porabe proračunskih sredstev Občine Pivka v zvezi z oddajanjem občinskih nepremičnin v najem, ugotoviti skladnost poslovanja s predpisi in podati koristna priporočila in predloge za nadaljnje ravnanje s premoženjem občine.

3. Potek nadzornega pregleda

V skladu z 38. in 42. členom statuta Občine Pivka smo zaprosili nadzorovano osebo Občino Pivka za pripravo naslednje dokumentacije, ki je omogočala izvedbo nadzornega pregleda:

1. seznama nepremičnin, ki jih je občina v letu 2023 oddajala v najem;
2. sprejetega plana oddajanja nepremičnin v najem;
3. razdelilnika oziroma prikaza koliko od oddanih nepremičnin v najem je tržnih/netržnih oziroma subvencioniranih/ne subvencioniranih;
4. seznama sklenjenih najemnih pogodb;
5. kriterijev določanja cene za oddajanje nepremičnin v najem;

S strani Občine Pivka nam je bila v mesecu novembru in decembru 2024 zaprošena dokumentacija posredovana na digitalnem nosilcu v elektronski obliki, in sicer:

1. Seznam sklenjenih najemnih pogodb v mapah »Emanuela«, »Erika«, »Jana« in »Tanja«, pri čemer se najemne pogodbe iz mape »Emanuela« nanašajo na oddajanje najem oz. zakup kmetijskih zemljišč, najemne pogodbe iz mape »Erika« se nanašajo na oddajanje v najem prostorov v Krpanovem domu, Športne dvorane Skala in Športne dvorane Šmihel, najemne pogodbe v mapi »Jana« se nanašajo na oddajanje poslovnih prostorov v najem, v mapi »Tanja« pa je povzet seznam nepremičnin, ki jih je občina oddajala v najem v letu 2023 v Podjetniškem inkubatorju;
2. Pisno pojasnilo v mapi »Emanuela«, da se nepremičnine oddajo v najem glede na zainteresiranost ter neuporabo nepremičnin za lastne potrebe, pisno pojasnilo v mapi »Erika« z razporedom uporabe dvorane Šmihel in večnamenske dvorane Skala, v mapi »Jana« seznam nepremičnin za oddajo v najem ter v mapi »Tanja« pisno pojasnilo z dne 20.11.2024 o tem, da je v Podjetniškem inkubatorju Neverke trenutno oddanih vseh osem delavnic in dve pisarni, in da v kolikor bi kateri od najemnikov odpovedal najemno razmerje, je po planu oddaje nepremičnin za Podjetniški inkubator predvideno, da se za proste poslovne prostore, v skladu z zakonodajo, objavijo javna zbiranja ponudb za oddajo proizvodnih in pisarniških prostorov;
3. Razpredelnico s prikazom koliko od oddanih občinskih nepremičnin v najem je tržnih/netržnih oziroma subvencioniranih/nesubvencioniranih;
4. Seznam vseh najemnih pogodb;
5. Pojasnilo kriterijev določanja cene za oddajanje nepremičnin v najem.

Dodatno smo nadzorovano osebo dne 13.1.2025 pozvali še k posredovanju naslednje dokumentacije oziroma naslednjih pojasnil:

1. za pojasnilo ali in kako oziroma na kakšen način občina sledi pogodbenim določilom o tem, da se najemnina vsakoletno uskladi z letnim indeksom cen življenjskih potrebščin;
2. za pojasnilo ali občina višino najemnine definira tudi na podlagi zmožnosti najemnika za plačilo;
3. za fotokopije sklenjenih najemnih pogodb v mapi „Jana“;
4. za pojasnilo zakaj nekatere pogodbe v mapi „Tanja“ ne vsebujejo časa trajanja najemnega razmerja oziroma kako je po teh pogodbah določen čas trajanja najemnega razmerja;

S strani Občine Pivka so nam bila na zgornja zaprosila podana naslednja pojasnila in posredovana naslednja dodatna dokumentacija:

1. pojasnilo, da strokovna sodelavka za finance pred pripravo obračuna najemnin vsak mesec posebej, s pomočjo lastnega seznama in najemnih pogodb, preveri katere najemnine se bodo tisti mesec uskladile z indeksom življenjski potrebščine (*pojasnilo višje svetovalke za stanovanjsko področje, poslovne prostore in splošne zadeve, ge. Jane Lemut in sistemske administratorke – strokovne delavke za finance in informatiko, ge. Andreje Penko Novak, z dne 24.1.2025*);
2. pojasnilo, da občina višine najemnine ne definira na podlagi najemnika za plačilo, pač pa je višina najemnine definirana na način kot je navedeno v že posredovani Tabeli Dokumentacija oddaje nepremičnin v stolpcu 5. Kriteriji določanja cene za oddajanje nepremičnin v najem – torej v skladu s področno veljavno zakonodajo (*pojasnilo višje svetovalke za stanovanjsko področje, poslovne prostore in splošne zadeve, ge. Jane Lemut, z dne 24.1.2025*);
3. fotokopije sklenjenih najemnih pogodb v mapi »Jana«, in sicer gre za najemne pogodbe in pripadajoče anekse k najemnim pogodbam, sklenjenim z najemniki za poslovne prostore in za neprofitna stanovanja;
4. pojasnilo ge. Tanje Avsec z dne 27.1.2025 o tem, da so najemne pogodbe z vsemi inkubiranimi podjetji sklenjene za določen čas, in sicer z odpovednim rokom enega meseca.

Nadzorni odbor je pregledal posredovano dokumentacijo v celoti.

Na osnovi pregleda celotne posredovane dokumentacije je nadzorni odbor pripravil osnutek poročila, ki ga je pregledal in sprejel na seji dne 17.6.2025 in bo poslan nadzorovani osebi posredovan v izjasnitev, z zaprosilom, da nadzorovana oseba na posredovan osnutek poročila poda svoje odzivno poročilo.

Po prejemu odzivnega poročila bo nadzorni odbor sprejel končno poročilo o opravljenem nadzoru.

5. Povzetek posredovanih podatkov s strani nadzorovanega organa

5.1. Uvodoma

Občina Pivka je nadzornemu odboru posredovala Seznam sklenjenih najemnih pogodb v mapah »Emanuela«, »Erika«, »Jana« in »Tanja«, pri čemer se najemne pogodbe iz mape »Emanuela«

nanašajo na oddajanje najem oz. zakup kmetijskih zemljišč, najemne pogodbe iz mape »Erika« se nanašajo na oddajanje v najem prostorov v Krpanovem domu, Športne dvorane Skala in Športne dvorane Šmihel, najemne pogodbe v mapi »Jana« se nanašajo na oddajanje poslovnih prostorov v najem, v mapi »Tanja« pa je povzet seznam nepremičnin, ki jih je občina oddajala v najem v letu 2023 v Podjetniškem inkubatorju.

Iz pregledane dokumentacije in iz pisnega pojasnil občine izhaja, da se nepremičnine v lasti občine oddajo v najem večinoma glede na zainteresiranost. Izbiro najemnika občina opravi z objavo namere za oddajo v najem, za kmetijska zemljišča pa na podlagi objave na oglasni deski. Merilo je najvišja ponujena cena najema.

5.2. Najemne pogodbe kmetijska zemljišča v lasti občine

Izbiro najemnika za kmetijska zemljišča občina opravi na podlagi objave na oglasni deski. Merilo je najvišja ponujena cena najema.

5.3. Najemne pogodbe za poslovne prostore v lasti občine

Pravno podlago in kriterije določanja cene za oddajanje poslovnih prostorov v lasti občine v najem določata ZSPDSLS in Uredba, po katerih je merilo določanja cene najvišja ponujena cena. Postopek za oddajo poslovnih prostorov v lasti občine poteka tako, da občina objavi namero za oddajo nepremičnine po metodi neposredne pogodbe z izhodiščno ceno najema (ta je določena izkustveno v skladu z 38. členom ZSPDSLS) in nato sklene najemno pogodbo z najboljšim ponudnikom.

Iz prejete dokumentacije izhaja, da se za poslovne najeme nepremičnin v lasti občine, najemnikom zaračunava tržna najemnina, določena, kot omenjeno, bodisi izkustveno, v skladu z 38. členom ZSPDSLS-1 bodisi izkustveno, znotraj intervala kot so določene ostale najemnine v istem poslovnem objektu (kot npr. v ZD Pivka). Z uporabniki, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje svoje registrirane dejavnosti oziroma z uporabniki, s katerimi se sklene pogodba po neuspelem zbiranju ponudb po Nameri, pa občina sklepa sporazume o brezplačni uporabi prostorov oziroma najemne pogodbe brez plačila najemnine, za kar ima podlago tako v ZSPDSLS kot tudi v Uredbi (v teh primerih se z najemnikom na podlagi 52. člena ZSPDSLS lahko sklene neposredna pogodba, in sicer za najdaljše trajanje 5 let).

Vse najemne pogodbe so, z izjemo pogodb z najemnikom Klub študentov občin Postojna in Pivka Hiša Kulture v Pivki (pogodba iz leta 1999), Javni zavod za upravljanje dediščine in turizem Pivka, za zdravstvene ordinacije in še nekatere druge, ki delujejo v javnem interesu, sklenjene za določen čas.

Pri oddajanju prostorov v Krpanovem domu v uporabo, se cena uporabe določi na podlagi predhodno določenega cenika, medtem, ko je glede uporabe prostorov kinodvorane v veljavi Pravilnik o uporabi prostorov kinodvorane v Krpanovem domu v Pivki, ki točno določa katerim dejavnostim so prostori kinodvorane so namenjeni, določa pa tudi način določanja uporabnine, pri čemer pa so izjeme prireditve občinskega pomena, humanitarne in dobrodelne prireditve ter prireditve kulturnih in ostalih društev, ki imajo sedež in delujejo v občini (razen, v kolikor se za prireditve zaračunava vstopnina). Podobno tako velja tudi pri zaračunavanju uporabe

prostorov v Večnamenski dvorani Skala in v Športni dvorani Šmihel.

5.4. Najemne pogodbe za stanovanja v lasti občine

Iz posredovane dokumentacije izhaja, da se stanovanja v lasti občine večinoma oddajajo kot neprofitna stanovanja, pri katerih se cena najema določa po Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

5.5. Najemne pogodbe za površine v Podjetniškem inkubatorju IOC Neverke

Površine v Podjetniškem inkubatorju v IOC Neverke občina kot najemodajalec v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/1879/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20) in z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št.: 31/1879/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20) dne 12.6.2023 oddaja v najem najemnikom, ki so oddali vlogo za vključitev v Mrežni podjetniški inkubator Perspektiva ter prejeli pozitiven Sklep o vključitvi v Mrežni podjetniški inkubator Perspektiva, Podjetniškega inkubatorja Neverke na naslovu Neverke 70, 6256 Košana.

Izbira najemnika se izvede na podlagi javnega zbiranja ponudb za oddajo proizvodnih in pisarniških poslovnih prostorov ter javnega razpisa za sofinanciranje stroškov najemnin in vključitev v Podjetniški inkubator Neverke, na osnovi katerega se dodeljuje pomoč za subvencioniranje stroškov najemnin za poslovne prostore v Podjetniškem inkubatorju Neverke. Subvencija najemnine oziroma sredstva se dodeljujejo po pravilu »de minimis« v skladu z Uredbo Komisije (EU) št. 1407/2013 z dne 18. decembra 2013 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči »de minimis« (Uradni list EU L 352, 24.12.2013).

Trenutno je v Podjetniškem inkubatorju Neverke trenutno oddanih vseh osem delavnic in dve pisarni, z najemniki je občina sklenila najemne pogodbe za določen čas, z eno mesečnim odpovednim rokom, pri čemer je višina najemnine določena skladno z oceno višine iz najemnine iz elaborata sodnega izvedenca Igorja Zabukovca iz leta 2022.

6. Zakonodaja

Ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti, vključno z oddajanjem nepremičnin, v lasti občine, v najem, ureja Zakon o javnih financah, Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Stanovanjski zakon in predpisi na ravni lokalne skupnosti oziroma občine (statut, pravilniki...)

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določa načine upravljanja s stvarnim premoženjem države in občin (javni razpis, neposredna pogodba itd.), pogoji, pod katerimi je možna oddaja, primere, v katerih je obvezna pridobitev ocenjene tržne vrednosti najema, obveznost vodenja evidenc o premoženju ter določbe o odločanju občinskega sveta (ali pooblastilo županu) na omenjenem področju.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je izvedbeni predpis, ki podrobneje določa postopke upravljanja s stvarnim premoženjem in ki med drugim določa

kdaj je potreben javni razpis in kdaj je možna neposredna oddaja nepremičnin v najem, obliko in vsebino najemnih pogodb, postopek ocenjevanja najemnine ter rok trajanja najemnih razmerij.

Občina ima tudi še svoje posebne akte (statut, pravilnike, sklepe občinskega sveta), ki dodatno urejajo pooblastila župana pri sklepanju pogodb za občinske nepremičnine, za uporabo posameznih nepremičnin in pogoje za oddajo nepremičnin v najem (npr. v družbene, kulturne, športne namene). Urejajo kriterije oddajanja občinskih nepremičnin v najem, obliko pogodbe, postopke (javni razpisi, neposredno podeljevanje) ter merila ocenjevanja najemnin in postopek odrekanja ali brezplačne uporabe nepremičnin).

7. Ugotovitve

Po pregledu dokumentacije glede oddajanja občinskih nepremičnin nadzorni odbor nima posebnih ugotovitev. Vsi posli so izvedeni transparentno in v skladu s predpisi.

Je pa glede na rast cen nepremičnin v zadnjem obdobju na mestu pomislek nadzornega odbora, da bi občina, če bi želela vzpostaviti realno ceno trenutnemu nepremičninskemu trgu, morala vsako leto objaviti namero o oddajanju nepremičnin v najem in s tem privabiti čim več uporabnikov. Sicer je po drugi strani na mestu tudi pomislek v to, da bi v tem primeru najemne pogodbe morale biti sklenjene za bistveno krajši čas trajanja, kar bi pomenilo, da se morda najemniki zaradi negotovosti pred nadaljnjim obstojem najemnega razmerja, za tega z občino več ne bi odločali.

V najemnih pogodbah je sicer navedeno, da se vsako leto najemnina uskladi z letnim indeksom cen življenjskih potrebščin, vendar pa je glede na ekonomske projekcije jasno, da usklajevanje višine najemnin z IŽP ne ustreza oziroma ne dohaja dviga cen nepremičnin, še posebej ne v obdobjih hitre rasti trga nepremičnin. Posledično bi se torej najemnina morala zviševati hitreje kot samo za IŽP. Razlika se s časoma samo še večja, kar pomeni, da dolgoročno občina zaračunava znatno nižjo najemnino kot bi jo lahko glede na tržno vrednost.

Usklajevanje najemnin z IŽP je torej zakonsko in formalno pravilno, vendar pa ni ekonomično, če občina želi tržno naravnano upravljanje. Če bi torej občina želela realno slediti razmeram na trgu, je priporočljivo občasno naročiti cenitev tržne najemnine ali sprejeti lastna merila usklajevanja, ki vključujejo tudi gibanje trga nepremičnin.

8. Zaključek

Občina naj dosledno zagotavlja, da so vsi postopki oddaje dokumentirani in javnosti dostopni v skladu z ZSPDSLS-1. Ko je to potrebno, naj bo pred sklenitvijo najemne pogodbe vedno priložena cenitev tržne najemnine ali cenitev sprejeta na podlagi lastnih meril usklajevanja z gibanjem trga nepremičnin.

Potrebna je večja preglednost pri objavah o oddaji (spletna stran, oglasne deske), priporočamo pa tudi vzpostavitev enotne evidence vseh občinskih nepremičnin, vključno z uporabo in najemnimi pogoji.

Nepravilnosti, ki bi pomenile kršenje zakonodaje, v postopku pregleda pa sicer nismo ugotovili.

PREDSEDNIK NO:

Martin Nadoh

ČLANI NO:

Urška Krebelj

Mojca Požar Štunf

VROČITI:

1. Občina Pivka

2. županu Občine

3. Občinskemu svetu Občine