

7. Poročilo o opravljenem nadzoru dela poslovanja Občine Bled na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem

PREDLAGATELJ: župan Anton Mežan

PREDSTAVNIK: Simona Krese, preizkušena državna notranja revizorka

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Bled se seznani s Poročilom o opravljenem nadzoru dela poslovanja Občine Bled na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem.

Datum: 27. 12. 2023

POROČILO

O OPRAVLJENEM NADZORU

DELA POSLOVANJA OBČINE BLED

NA PODROČJU RAVNANJA

Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

KAZALO

I. UVOD.....	2
1. Naročnik	2
2. Predmet in obseg nadzora	2
II. UPORABLJENI PREDPISI IN PRAVNE PODLAGE	3
III. UGOTOVITVE.....	5
1. Evidenca nepremičnega premoženja občine.....	5
2. Ocena najemnih pogodb in pogodb o stvarnih pravicah	8
2. 1. Poslovni prostori in objekti	8
2. 2. Najemi zemljišč in stvarne pravice – poslovni subjekti	12
2. 3. Najemi zemljišč – fizične osebe	14
3. Skladnost izbranih postopkov oddaje premoženja v najem	16
3. 1. Najem poslovnih prostorov Trubarjeva cesta 7, Bled	16
3. 2. Najem veslaških tribun v Veliki Zaki.....	20
3. 3. Najem gostinskega objekta z zemljiščem na Homu	24
3. 4. Najem dela zemljišča parc.št. 863/1 k.o. Želeče	29
3. 5. Najem površin na Straži, zemljišča parc. št. 820 in 822 k.o. Želeče	35
4. Oddaja premoženja občine Infrastrukturi Bled d.o.o. in podnajemi	40
4. 1. Medsebojna razmerja med Občino Bled in Infrastrukturo Bled d.o.o. po pogodbi	40
4. 2. Oddaja nepremičnin v podnajem	47
4. 3. Analiza najemnin in obratovalnih stroškov	56
5. Pregled skladnosti postopkov ravnanja v izbranih zadevah.....	58
5. 1. Nepremičnine parcelna št. 1228/1, 1230/3 in 1230/5 k.o. Želeče.....	58
5. 2. Nepremičnine parcelna št. 56/15 in 81/12 k.o. Želeče	62
IV. ZAKLJUČEK	65

I. UVOD

1. Naročnik

Naročnik nadzora je Občina Bled, Cesta svobode 13, Bled.

2. Predmet in obseg nadzora

Nadzor dela področja ravnanja z nepremičnim premoženjem občine je obsegal:

1. Oceno vodenja evidence nepremičnega premoženja občine z omejitvijo na spremljanje stanja dejanskih uporabnikov nepremičnin v lasti občine in veljavnih pogodb o najemu, brezplačni uporabi in obremenitvami s stvarnimi pravicami
2. Za predložene najemne pogodbe, pogodbe o uporabi in pogodbe o podeljenih stvarnih pravicah na premoženju v lasti občine (Tabela 1, 2 in 3 – skupaj 35 pogodb):
 - analizo in oceno pogodbenih pravic in obveznosti za vse predložene pogodbe
 - analizo dogovorjenih vrednosti najemnin in drugih stvarnih pravic, plačil stroškov ter načina določanja pogodbenih vrednosti za vse predložene pogodbe
 - pregled skladnosti postopka oddaje premoženja v najem oz. podelitve stvarne pravice ter izvajanja medsebojnih pravic in obveznosti za pet izbranih pogodb
3. Za objekte javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije:
 - pregled in oceno medsebojnih razmerij med Občino Bled in Infrastrukturo Bled d.o.o. po najemni pogodbi
 - za nepremičnine oddane v podnajem (Tabela 4 – skupaj 8 pogodb)
 - pregled in oceno skladnosti oddaje z odločitvami lastnika nepremičnin
 - pregled skladnosti postopka oddaje premoženja v podnajem
 - analizo dogovorjenih vrednosti najemnin in kritja pripadajočih obratovalnih stroškov
4. Pregled skladnosti postopkov ravnanja s premoženjem na podlagi predloga svetniške skupine
 - nepremičnine parcelna št. 1228/1, 1230/3 vse k.o. Želeče
 - nepremičnine parcelna št. 56/15 in 81/12 obe k.o. Želeče

Nadzor je obsegal področja in posamezne posle ravnanja dogovorjene z naročilom, kot so razvidni iz zgoraj navedenega seznama točk, ostalo poslovanje in posli niso bili predmet nadzora.

Nadzorovani osebi smo predhodno izdali osnutek poročila, v zvezi s katerim so bile podane določene pripombe in dopolnitve dokumentacije, izveden je bil tudi zaključni sestanek.

II. UPORABLJENI PREDPISI IN PRAVNE PODLAGE

Pri izvedbi nadzora so upoštevani predvsem naslednji materialni predpisi:

- Zakon o lokalni samoupravi - ZLS¹
- Zakon o javnih financah - ZJF²
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1³
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS⁴
- Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin - ZSPDPO⁵
- Obligacijski zakonik - OZ⁶
- Stvarnopravni zakonik - SPZ⁷
- Zakon o katastru nepremičnin - ZKN⁸
- Zakon o športu - ZŠpo-1⁹
- Zakon o spodbujanju razvoja turizma¹⁰
- Zakon o žičniških napravah za prevoz oseb¹¹
- Zakon o kmetijskih zemljiščih - ZKZ¹²
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih¹³
- Zakon o davku na dodano vrednost - ZDDV-1¹⁴
- Zakon o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo¹⁵
- Zakon o računovodstvu - ZR¹⁶
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti¹⁷
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti¹⁸
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin¹⁹

¹ Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE

² Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23

³ Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR

⁴ Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-11, 14/15 – ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDSLS-1

⁵ Uradni list RS, št. 14/07 in 86/10 – ZSPDSLS

⁶ Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631

⁷ Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20

⁸ Uradni list RS, št. 54/21

⁹ Uradni list RS, št. 29/17, 21/18 – ZNOrg, 82/20 in 3/22 – ZDeb

¹⁰ Uradni list RS, št. 13/18

¹¹ Uradni list RS, št. 126/03, 56/13, 33/14 in 200/20

¹² Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE

¹³ Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US, 87/11 – ZMVN-A in 90/21 – SZ-1E

¹⁴ Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE in 40/23 – ZDavPR-B

¹⁵ Uradni list RS, št. 49/20, 61/20, 152/20 – ZZUOOP, 175/20 – ZIUOPDVE, 15/21 – ZDUOP, 206/21 – ZDUPŠOP in 21/23 – odl. US

¹⁶ Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE

¹⁷ Uradni list RS, št. 31/18

¹⁸ Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 31/18

- Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin²⁰
- Uredba o koncesiji za obstoječe žičnice²¹
- Pravilnik o načinu vpisa in izbrisa upravljavcev v kataster nepremičnin²²
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava²³
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava²⁴

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja vrsto nalog, med katerimi Zakon o lokalni samoupravi kot prvo navaja upravljanje občinskega premoženja. Poleg splošnih predpisov, ki urejajo obligacijska razmerja, stvarno pravo in ravnanje s posameznimi vrstami premoženja, ravnanje z nepremičnim premoženjem občine ureja tudi specialni zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v času nadzora je to ZSPDSLS-1, ki velja od 10. 3. 2018 dalje. Pred tem so to področje urejali Zakon o javnih financah, ZSPDPO, ZSPDSLS.

Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje in upravljanje tega premoženja. Pridobivanje stvarnega premoženja občine pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na občino. Razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava. Upravljanje stvarnega premoženja pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževalna dela; pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa; oddajanje v najem; obremenjevanje s stvarnimi pravicami; dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno.²⁵

Pri ravnanju s stvarnim premoženjem mora občina ravnati v skladu z načeli gospodarnosti, odplačnosti, enakega obravnavanja, preglednosti in javnosti.²⁶

Ravnanje z nepremičnim premoženjem in poslovanje, ki je predmet nadzora, je Občina Bled uredila z naslednjimi splošnimi akti:

- Statut Občine Bled²⁷
- Odlok o razglasitvi javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije²⁸

¹⁹ Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US, 100/09, 49/10 in 34/11

²⁰ Uradni list RS, št. 12/03, 77/03 in 14/07 – ZSPDPO

²¹ Uradni list RS, št. 103/06, 83/09 in 93/10

²² Uradni list RS, št. 118/21

²³ Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18

²⁴ Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19, 10/21, 203/21 in 158/22

²⁵ 3. člen ZSPDSLS-1

²⁶ 5. do 9. člen ZSPDSLS-1

²⁷ Uradni list RS, št. 67/09, 87/12, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/17

²⁸ Uradni list RS, št. 84/12

- Odlok o javnem podjetju Infrastruktura Bled, d.o.o. in ustanovitvi njegovega skupnega organa²⁹
- Odlok o koncesiji za graditev obstoječe vlečnice »Baby« na smučišču Straža³⁰
- Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Bled³¹
- Pravilnik o načinu oddajanja in pogojih sofinanciranja javne infrastrukture na področju športa, kulture in drugih dejavnosti v javnem interesu (veljaven do 21. 12. 2019)³²
- Pravilnik o določitvi višine najemnin in zakupnin za zemljišča v lasti Občine Bled (veljaven do 21. 12. 2019)³³

III. UGOTOVITVE

1. Evidenca nepremičnega premoženja občine

Nadzor v tem delu obsega oceno vodenja evidence nepremičnega premoženja občine z omejitvijo na spremljanje stanja dejanskih uporabnikov nepremičnin v lasti občine in veljavnih pogodb o najemu, brezplačni uporabi in obremenitvami s stvarnimi pravicami

Za namen gospodarjenja s premoženjem je ključna popolna in zanesljiva evidenca premoženja. Vzpostavitev in vodenje skupne evidence nepremičnin v lasti občine določa ZSPDSLS-1,³⁴ ki vzpostavitev evidence nepremičnega premoženja v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti določa kot obvezno nalogo občine. Natančneje je predpisana vsebina podatkov, ki jih morajo občine voditi v evidenci, identifikacijska oznaka nepremičnine pa je določena kot povezovalni znak za vse evidence. Glede načina vodenja evidence pa je določeno, da se evidence nepremičnega premoženja občine z namenom zagotavljanja preglednosti, točnosti, posodobljenosti in dostopnosti podatkov o stvarnem premoženju ter nadzora, načrtovanja in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem lahko povezujejo z zemljiško knjigo, zemljiškim katastrom, katastrom stavb, registrom nepremičnin, registrom prostorskih enot, katastrom gospodarske javne infrastrukture ter evidenco trga nepremičnin.

Občina Bled za namen vodenja evidence nepremičnin uporablja spletni sistem GIS, aplikacijo ponudnika PISO – Prostorski informacijski sistem občin, v okviru katere je tudi modul PISO Evidenca nepremičnin.

Modul evidenca nepremičnin omogoča upravljanje nepremičnin, stalen pregled nad ažurnim stanjem nepremičnega premoženja občine v povezavi z uradnimi katastri in evidencami, vodenje upravljavcev premoženja, planiranje prodaje in nakupov in vodenje postopkov ter bremen na nepremičninah in tako lahko predstavlja orodje za upravljanje nepremičnega premoženja.

²⁹ Uradni list RS, št. 49/10

³⁰ Uradni list RS, št. 121/08

³¹ Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/19

³² Uradni list RS, št. 77/12

³³ Uradni list RS, št. 132/03

³⁴ 87. člen ZSPDSLS-1

Občina Bled je predložila izpisa evidence nepremičnin za parcele in stavbe,³⁵ katerih lastnik oz. solastnik je občina. Preverjanja smo izvedeli na podlagi splošnega pregleda podatkov v evidenci nepremičnin, za izbrane nepremičnine pa tudi z vpogledom v register osnovnih sredstev občine, spletni sistem GIS, kataster nepremičnin, zemljiško knjigo in poslovni register. Ugotavljamo:

- Določena zemljišča po seznamu so v zemljiški knjigi še evidentirana kot javno dobro in ne v lasti občine.³⁶ Gre za nepremičnine namenjene za splošno rabo, kar pomeni le določen status nepremičnine, ne pa tudi lastništva.
- V evidenci so ločeno označene nepremičnine občine, ki so dane v upravljanje drugim pravnim osebam (javnim zavodom) in nepremičnine, za katere so sklenjene pogodbe o najemu oz. stvarnih pravicah.
- Upravljavci stvarnega premoženja občine so občina in osebe javnega prava, ki jim je občina v skladu s predpisi ali aktom o ustanovitvi dolžna zagotavljati stvarno premoženje kot pogoje za delovanje in jih za upravljavca določa ustanovitveni akt ali akt župana.³⁷ Občina Bled je predložila pogodbe o prenosu premoženja v upravljanje za dva javna zavoda (Osnovno zdravstvo Gorenjske in Zavod za kulturo Bled). Za ostale javne zavode, do katerih v računovodskih evidencah ravno tako izkazuje terjatve za sredstva dana v upravljanje, tudi ne izkazuje stavb v registru osnovnih sredstev občine, listine o prenosu premoženja v upravljanje pa niso bile predložene (npr. Osnovna šola prof. dr. Josipa Plemlja Bled, Vrtec Bled, Gorenjske lekarne). Prav tako ti javni zavodi v evidenci nepremičnin občine niso vpisani kot upravljavci.
- Na seznamu upravljavcev je v evidenci za nepremičnino v solastnini več občin navedeno društvo, ki ima premoženje lahko le v brezplačni uporabi ali najemu.
- Iz uradnih evidenc je razvidno, da je od javnih zavodov kot upravljavec premoženja občine vpisno le Osnovno zdravstvo Gorenjske (zdravstveni dom), ne pa tudi ostali javni zavodi Občine Bled. Na podlagi Zakona o katastru nepremičnin³⁸ je potrebno v kataster nepremičnin pri parcelah in delih stavb v lasti občine vpisati tudi upravljavce v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.
- Evidenca nepremičnin še ni povezana z registrom osnovnih sredstev občine. Opredmetena osnovna sredstva so pravne osebe dolžne obvezno izkazovati tudi analitično v pomožni računovodski knjigi, knjigi opredmetenih osnovnih sredstev, ki je hkrati tudi register osnovnih sredstev.³⁹ V registru osnovnih sredstev namreč niso razvidni vpisi identifikacijskih oznak nepremičnin, preko katerih bi bilo mogoče evidenci povezati oz. na enostaven način preveriti usklajenost vpisov. Za zemljišča so sicer v opisu naziva osnovnih sredstev v večjem delu vpisane številke zemljiških parcel, razen pri inventarnih številkah evidentiranih ob ustanovitvi občine,⁴⁰ zgradbe pa so poimenovane v glavnem z naslovom, določene pa tudi s krajevnim poimenovanjem in parcelno številko, ne pa tudi identifikacijskimi oznakami. Poleg tega register osnovnih sredstev v delu, ki se nanaša na gospodarsko javno infrastrukturo, vodita izvajalca gospodarskih javnih služb. Tudi nepremičnine infrastrukture s

³⁵ vse izpis na dan 22. 6. 2023

³⁶ po stanju na dan 22. 6. 2023 je 184 parcel

³⁷ 3. in 19. člen ZSPDSLS-1

³⁸ 15. člen

³⁹ 7. člen Zakona o računovodstvu

⁴⁰ primeri z datumom pridobitve 1. 1. 1999, npr. inventarna št. 10056000, 10056100, 10056200, 10056300

področja športa in turizma vodi najemnik nepremičnin, Infrastruktura Bled, d.o.o. Glede na vzpostavljen način vodenja registra osnovnih sredstev občine enostavna neposredna povezava podatkov z uradnimi nepremičninskimi evidencami ni zagotovljena, kontrole se lahko izvajajo zgolj ročno.

- Občinska uprava za namen upravljanja z občinskim premoženjem vodi še dve ročni evidenci oz. seznama, poimenovani »Objekti ali deli objektov v lasti Občine Bled« in »Ravnanje z nepremičnim premoženjem – evidenca pogodb«, za katere pojasnjuje, da sta bili vzpostavljeni še pred uporabo PISO.
- V seznamu objekti ali deli objektov v lasti Občine Bled so vpisani identifikacijski podatki o objektih, namen njihove uporabe in uporaba oz. uporabnik. Seznam smo primerjali z evidenco stavb v zbirni evidenci nepremičnin. Med evidencama so posamezne razlike, npr. posamezne stavbe oz. objekti iz evidence nepremičnin v ročni evidenci objektov ali delov objektov niso vpisani.⁴¹ Hkrati je za te objekte razvidno, da ni vodenih podatkov o dejanskih uporabnikih občinskega premoženja ter morebitnih pogodbenih razmerjih.
- Za namen spremljanja zadev oddaje nepremičnega premoženja v najem in podeljenih stvarnih pravic občinska uprava vodi tudi ročno evidenco oz. seznam pogodb »Ravnanje z nepremičnim premoženjem – evidenca pogodb« po vrsti nepremičnin ter s podatki o sklenjenih pogodbah (datum, pogodbeni stranka, predmet pogodbe, čas trajanja in višina letne najemnine oz. nadomestila). Podatke v seznamu smo v delu primerjali in sicer za nepremičnine, za katere so bile v okviru nadzora predložene pogodbe. Podatki so v tem delu skladni s predloženo dokumentacijo in naknadnimi parcelacijami.
- Seznam »Ravnanje z nepremičnim premoženjem – evidenca pogodb« smo primerjali še s podatki o uporabnikih, ki so navedeni v prej omenjenem seznamu »objekti ali deli objektov v lasti občine«. Razvidno je, da objekti oz. deli objektov, ki niso navedeni v seznamu objektov tudi niso navedeni v evidenci pogodb. Za posamezne objekte oz. dele pa so v seznamu objektov navedeni še drugi dejanski uporabniki, za katere niso vpisani podatki o pogodbah oz. te tudi niso bile predložene.⁴²
- Iz poslovnega registra Slovenije je razvidno, da imajo na naslovih določenih stavb v lasti Občine Bled registrirane naslove tudi drugi poslovni subjekti, ki jih občina nima zavedenih v svojih evidencah nepremičnin.⁴³
- Tako v evidenci sklenjenih najemnih pogodb kot tudi v posredovanih izpisih prihodkov proračuna Občine Bled iz naslova najemnin je razvidno, da med prihodki proračuna niso izkazane najemnine za stvarno premoženje, ki ga imajo v upravljanju posredni proračunski uporabniki oz. javni zavodi in je oddano v najem (npr. najemniki v prostorih zdravstvenega doma Bled in zasebni zobozdravstveni ambulantni v osnovni šoli). V skladu z ZJF⁴⁴ je najemnina od oddaje stvarnega premoženja v najem prihodek proračuna občine, ki je

⁴¹ npr. ID stavbe 2190-30, 2190-31, 2190-33, 2191-1590

⁴² npr. ID stavbe 2192-364, 2192-365, 2192-366 (Ribenska gora, Turistično društvo Ribno), ID stavbe 2194-204 (Dom krajanov Bohinjska Bela, Kulturno društvo Bohinjska Bela)

⁴³ npr. na naslovu Sebenje 6: Društvo upokojencev Zasip, Kulturno umetniško društvo Zasip, Turistično društvo Zasip
na naslovu Bohinjska Bela 37: Kulturno društvo Bohinjska Bela in Turistično društvo Bohinjska Bela
na naslovu Izletniška ulica 11, Ribno: Kulturno društvo Rudija Jedrtiča Ribno, Športno društvo Ribno, Turistično društvo Ribno
na naslovu Rečiška cesta 2, Bled: Nogometni klub Bled
na naslovu Trubarjeva cesta 7, Bled: Kulturno društvo DO RE MI

⁴⁴ 34. in 80. člen

lastnica premoženja, če ni s posebnim zakonom drugače določeno. Neposredni uporabniki so dolžni zagotavljati popolno in pravočasno pobiranje prejemkov proračuna iz svoje pristojnosti ter izločanje teh prejemkov v proračun. Iz izdanih stališč Ministrstva za finance in revizij Računskega sodišča nesporno izhaja, da morajo občine zagotoviti izvajanje navedene določbe ZJF na način, da so najemnine za občinsko stvarno premoženje vplačane v proračun občine in izkazane kot prihodek proračuna.⁴⁵ Izdaja računov za najemnine v imenu in za račun lastnika izhaja tudi iz pojasnila davčnega organa glede pristojnosti upravljavca v pravnem prometu povezanim z ravnanjem s stvarnim premoženjem države ali samoupravne lokalne skupnosti.⁴⁶ V zvezi s tem je pristojnost občine, da določi bodisi neposredno vplačilo najemnin v proračun na podlagi izdanih računov najemnikom ali dogovor o izstavitvi računov s strani upravljavca v imenu in za račun občine. Obratovalne stroške najemnik oz. uporabnik plača neposredno dobavitelju ali upravljavcu premoženja. Zato je treba že v pogodbi določiti znesek najemnine in način zaračunavanja obratovalnih in drugih stroškov (samostojno, ločeno obravnavanje prometov). Na ta način se s pogodbo odpravijo dvomi, kateri del sredstev pripada ustanovitelju (najemnina) in kateri del upravljavcu (stroški).

2. Ocena najemnih pogodb in pogodb o stvarnih pravicah

Nadzor je v tem delu za predložene najemne pogodbe in pogodbe o podeljenih stvarnih pravicah na premoženju v lasti občine (Tabela 1, 2 in 3, skupaj 35 pogodb) obsegal pripravo:

- analize in ocene pogodbenih pravic in obveznosti
- analize dogovorjenih vrednosti najemnin in drugih stvarnih pravic, plačil stroškov ter načina določanja pogodbenih vrednosti

V pregled je občinska uprava predložila pogodbe, ki so razdeljene v tri sklope in sicer poslovni prostori in objekti, zemljišča v najemu oz. s stvarnimi pravicami poslovnih subjektov ter zemljišča v najemu fizičnih oseb. Pogodbe, ki so bile predmet nadzora v tem delu so navedene v tabelah 1, 2 in 3.

2. 1. Poslovni prostori in objekti

Tabela 1: Najemne pogodbe za poslovne prostore, ki jih je predložil naročnik nadzora

Št.	Pogodbena stranka	Predmet pogodbe
1	AB turismus, Andrej Begovič s.p.	Bodešče 12
2	Čista dolina - SHW d.o.o.	Poslovni prostori na Centralni čistilni napravi Bled
3	Dekorativa Dežman d.o.o.	Izletniška ulica 11, Ribno
4	Glasbeni center DO RE MI	Trubarjeva 7, Bled
5	Ferjan Brigita s. p.	Izletniška ulica 11, Ribno
6	Piknik Grilc, Damjan Grilc s.p.	Izletniška ulica 11, Ribno
7	Bojana Humar s.p.	Dom krajanov, Bohinjska Bela 37

⁴⁵ npr. Ministrstvo za finance, direktorat za javno računovodstvo, št. 410-11/2020/8, z dne 4. 2. 2020

Računsko sodišče, Revizijsko poročilo o pravilnosti dela poslovanja Občine Žalec, št. 324-7/2021-9, z dne 11. 6. 2022

⁴⁶ št. 092-516466/2015-4, z dne 17. 10. 2016

8	Infrastruktura Bled d.o.o.	Rečiška cesta 2, Bled
9	Infrastruktura Bled d.o.o.	Tržnica (bivša bencinska črpalka)
10	INSINC, Janez Klemenčič s.p.	Veslaške tribune v Veliki Zaki
11	Jurček Hom, d.o.o.	Gostinski objekt na Homu, Rebr 29, Zasip
12	Čolni Bled d.o.o. (prej Janez Marijan Polak s.p.)	Pomol za oddajo čolnov pod sodniškim stolpom in del sodniškega stolpa v Veliki Zaki
13	T.P.B. d.o.o.	Čolnarna Grajsko kopališče (del objekta s privezi za 3 električne čolne)
14	T.P.B. d.o.o.	Čolnarna Grajsko kopališče (del objekta s privezi za čolne, vključno z 18 čolni)

Najemne pogodbe iz seznama so bile sklenjene v obdobju od leta 2000 do 2022.

Metoda oddaje premoženja

Predpisi so v obdobju, ko so bile sklenjene predmetne najemne pogodbe, določali različne metode ravnanja s premoženjem. Nepremično premoženje se, upoštevajoč predviden letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem, odda v najem po eni od metod in sicer z javno dražbo, javnim zbiranjem ponudb ali neposredno pogodbo.⁴⁷ Pri tem so morali biti za sklenitev neposredne pogodbe izpolnjeni predpisani pogoji.

Od skupaj 14 pogodb sta bila v dveh primerih izvedena postopka javnega zbiranja ponudb, oba pa se nanašata na oddajo premoženja ob jezeru (tabela 1, primer št. 12 in 14). Izhodiščna vrednost najema v obeh primerih presega vrednost, nad katero je predpisana oddaja po metodi javnega zbiranja ponudb oz. javne dražbe.⁴⁸

Ostali objekti in poslovni prostori v tem delu so bili oddani po metodi neposredne pogodbe. Ena pogodba (tabela 1, primer št. 8) je bila sklenjena v obdobju pred zakonsko ureditvijo področja ravnanja z občinskim premoženjem, ko je oddajo v najem poslovnih prostorov in stavb urejal še Zakon o poslovnih stavbah. Pri ostalih najemih pa je bil za metodo neposredne pogodbe izpolnjen pogoj glede nepreseganja mejne vrednosti najema, do katere je izbira neposredne pogodbe dopustna in s tem skladna s predpisi.

Izbrane metode oddaje premoženja v najem so bile tako ob upoštevanju mejnih vrednosti formalno skladne s predpisi. Opozarjamo pa na ustreznost določanja in dokumentiranja določitve orientacijske vrednosti premoženja, kar natančneje pojasnjujemo v nadaljevanju.

Čas trajanja najemnega razmerja

Predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem občine so različno urejali obdobje, za katerega se lahko premoženje odda v najem. Omejitev na največ pet let in podaljšanje za nadaljnjih pet let je veljala v obdobju ZSPDPO oz. na njegovi podlagi sprejete Uredbe o stvarnem premoženju

⁴⁷ 64. in 65. člen

⁴⁸ 65. člen ZSPDLS-1

države, pokrajin in občin ter v delu obdobja veljavnosti ZSPDSLS in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.⁴⁹

Od skupaj 14 najemnih pogodb Občine Bled jih je 13 sklenjenih za nedoločen čas. V času oddaje v najem omenjenih poslovnih prostorov ni bilo predpisanih omejitev glede obdobja oddaje premoženja v najem, zato njihova oddaja za nedoločen čas ni v neskladju s predpisi.

Odpovedni roki pogodb sklenjenih za nedoločen čas so opredeljeni različno in sicer od 3 do 12 mesecev. Neskladnost je tako ugotovljena v enem primeru (tabela 1, primer št. 6), v katerem je bil določen odpovedni rok 12 mesecev v obdobju, ko se je lahko premoženje občine oddalo v najem za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ni smel biti daljši od 6 mesecev.⁵⁰

Ena pogodba (tabela 1, primer št. 4) je bila sklenjena za določen čas petih let, saj je bila sklenjena v obdobju veljavnosti ZSPDPO. Naknadno je bila podaljšana za 15 let od sklenitve aneksa oz. 14 let od prvotno določenega obdobja, kar ni bilo skladno s predpisi. Primer je podrobneje opisan v točki 3. 1. tega poročila.

Razlogi odpovedi pregledanih najemnih pogodb se nekoliko razlikujejo glede na leto sklenitve posamezne najemne pogodbe, ni pa bistvenih razlik. Vsi najemniki imajo kot enega od razlogov za odpoved pogodbe enotno navedeno zamudo pri plačilih dva meseca.

Glede sklepanja pogodb za nedoločen čas pa je Računsko sodišče v Revizijskem poročilu o pravilnosti dela poslovanja Občine Bled v letu 2009⁵¹ zapisalo, da to ni v smislu določb javnofinančnih predpisov, ki določajo, da mora predstojnik neposrednega uporabnika upravljati s premoženjem s skrbnostjo dobrega gospodarja. Sklepanje pogodb za primerno omejeno časovno obdobje (ob upoštevanju namena, za katerega se oddaja nepremičnina v najem) pri oddaji poslovnih prostorov v najem bi občini omogočilo lažje preverjanje razmer na trgu in po oceni Računskega sodišča gospodarnейše ravnanje.

Najemnina

Če se stvarno premoženje oddaja v najem in višina najemnine v enem letu izkustveno preseže mejno vrednost, kot jo določajo predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem, se mora pred sklenitvijo pravnega posla opraviti cenitev višine najemnine. V času nadzora velja mejna vrednost 10.000 EUR, ki velja od 7. 5. 2011 dalje. V času veljavnosti Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, izdane na podlagi ZSPDPO, je bila mejna vrednost 2.000 EUR, pred tem pa cenitve niso bile predpisane.

V času sklenitve sta od preverjenih najemnih pogodb dve presegali predpisano mejno vrednost za cenitev višine najemnine (tabela 1, primer št. 12 in 14). V obeh primerih sta bili skladno z zahtevami predpisov izdelani cenitvi.

Cenitev višine najemnine je bila izdelana še za dve oddaji premoženja, ki sicer nista presegli mejne vrednosti (tabela 1, primer št. 9 in 13). Dodatno je Občina Bled v letošnjem letu naročila

⁴⁹ od 19. 9. 2007 do 21. 3. 2013

⁵⁰ ZSPDSLS in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

⁵¹ št. 324-2/2010/41, z dne 21. 1. 2011, točka 3.1.1.11.a

cenitve najemnin tudi za dve že sklenjeni pogodbi in pristopila k uskladitvi najemnih pogodb (tabela 1, primer št. 10 in 11).

Za ostale oddaje premoženja v najem je dolžnost upravljavca, da določi orientacijsko vrednost na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.⁵² V treh primerih je dokumentiran izračun vrednosti najemnine glede na vrednost premoženja in stopnjo donosnosti dejavnosti, v enem primeru primerljiva cena z drugo oddajo, v ostalih šestih primerih pa so bile višine najemnin določene v postopkih izbire najemnikov glede na njihove ponudbe oz. zaključke pogajanj.

V enajstih pogodbah je ustrezno dogovorjen način revalorizacije najemnine, v treh pa ta ni dogovorjena in se realna vrednost prihodkov občine iz naslova najemnin v naslednjih letih zmanjšuje (tabela 1, primer št. 4, 6 in 8).

Za najemne pogodbe poslovnih prostorov (brez objektov ob jezeru, tabela 1, primer 12, 13 in 14) smo na podlagi vrednosti najemnin zaračunanih v letu 2023 oz. za mesec marec 2023 izračunali višino mesečne najemnine na kvadratni meter poslovnega prostora. Najvišja najemnina je 11,69 EUR (tabela 1, primer št. 9), druga po velikosti je 6,47 EUR (tabela 1, primer št. 5), ostale so nižje od 4 EUR, od tega v petih primerih nižje od 2 EUR na kvadratni meter na mesec.

Med odprtimi terjatvami do kupcev v času nadzora⁵³ sta razvidni dve krajši zamudi pri plačilu najemnine v letu 2023 (tabela 1, primer št. 12 in 13). Drugih odprtih zapadlih postavk po izpisu ni izkazanih.

Spremembe najemne pogodbe

Od predloženih aneksov k najemnim pogodbam sta dva vsebinsko posegala na obstoječa najemna razmerja in tako ravnanje s premoženjem ni bilo dosledno po postopkih in na način kot ga urejajo predpisi s področja ravnanja s stvarnim premoženjem.

- Najemna pogodba (tabela 1, primer št. 4) je bila z aneksom podaljšana za 15 let od sklenitve aneksa, kar je presegalo obdobje oddaje v najem kot so ga takrat določali predpisi. Primer je podrobneje opisan v točki 3. 1. tega poročila.
- Z aneksom k najemni pogodbi (tabela 1, primer št. 1) je bil predmet najema razširjen, dodatno je bilo v najem dano nepremično premoženje, za kar ni bil predhodno izveden celoten postopek v skladu s predpisi s področja ravnanja s premoženjem ampak le sklenjen aneks z najemnikom dela predmetnih nepremičnin.

Naknadna vlaganja oz. posegi najemnika v prostore oddane v najem

V okviru nadzora smo zaprosili za posredovanje ugotovitev občinske uprave glede morebitnih nedovoljenih namenov uporabe nepremičnin oz. posegov v nepremičnine oddane v najem, uporabo oz. s podeljenimi pravicami.

⁵² 3. člen ZSPDLSL-1

⁵³ izpis z dne 8. 6. 2023

Posredovana je bila dokumentacija v zvezi z eno najemno pogodbo (tabela 1, primer št. 11), ko je najemnik na najetem zemljišču brez dovoljenja postavil pomožni objekt, kar je podrobneje opisano v točki 3. 3. tega poročila.

Glede na opravljene razgovore z občinsko upravo v tem delu predlagamo vzpostavitev spremljanja stanja v najem oddanega premoženja na terenu.

2. 2. Najemi zemljišč in stvarne pravice – poslovni subjekti

Tabela 2: Najemne pogodbe za zemljišča in stvarne pravice na zemljiščih – poslovni subjekti, ki jih je predložil naročnik nadzora

Št.	Pogodbena stranka	Predmet pogodbe
	Najemne pogodbe	
1	G.O. T. d.o.o. (prej G.O.T. caffe Rajković Obrad)	Zemljišče parc. št. 367/1 k.o. Bled V času poletne sezone začasno opravljanje gostinske dejavnosti
2	Hotel Starkl d.o.o.	Zemljišče parc. št. 863/1 k.o. Želeče Ob jezeru na Mlinem za pomožni gostinski objekt
3	Jadranski klub Bled	Zemljišče parc. št. 432/5 k.o. Rečica Travniki za skladiščenje jadrnic kluba
4	Pustolovski park d.o.o.	Zemljišča na Straži parc. št. 820 in 822 k.o. Želeče
5	Sergej Učakar s.p.	Minigolf igrišče parc. št. 779/2 k.o. Želeče
	Stvarne pravice	
6	KR, d.o.o.	Zemljišče parc. št. 1228/1, 1230/3, 1230/5 k.o. Želeče Parkirišče in počivališče za avtodome in parkirišče za avtobuse (stavbna pravica)
7	A1 Slovenija d.d.	Zemljišče parc. št. 1230/3 k.o. Želeče Za izgradnjo radijske bazne postaje mobilnega javnega radijskega omrežja (stvarna služnost)
8	Telekom Slovenije d.d.	Zemljišče parc. št. 1230/3 Želeče Za izgradnjo radijske bazne postaje mobilnega javnega radijskega omrežja (stvarna služnost)
9	Čarman d.o.o.	Po pogodbi del zemljišča parc. št. 838/9 in 838/13 k.o. Želeče Privez čolnov in pletne (posebna pravica uporabe)
10	Fijakarji (več ločenih pogodb)	Del zemljišča parc. št. 779/4 k.o. Želeče (osebna služnostna pravica)

V tem sklopu pogodb je pet najemnih pogodb in različne stvarne pravice. Pogodbe iz seznama so bile sklenjene v obdobju od leta 2002 do 2022. V tem delu navajamo zbirne ugotovitve, v točki 3. tega poročila pa so ugotovitve podrobneje predstavljene za dve najemni pogodbi (tabela 2, primer št. 2 in 4) in stavbno pravico (tabela 2, primer št. 6).

Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi

Od skupaj 10 pogodb je bilo ravnanje s premoženjem v treh primerih izvedeno po postopku javnega zbiranja ponudb (tabela 2, primer št. 4, 5 in 6).

V ostalih primerih iz tega sklopa je bila uporabljena metoda neposredne pogodbe, kar je bilo skladno s predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem občine, veljavnimi v času oddaje. V primeru, pri katerem je bilo potrebno predhodno objaviti namero o sklenitvi neposredne pogodbe, je ta dokumentirana.

Čas trajanja najemnega razmerja

Vse najemne pogodbe so sklenjene za nedoločen čas z odpovednimi roki, ki niso daljši od šestih mesecev, kar je skladno s predpisi. Premoženje je bilo oddano v najem v obdobjih, ko s predpisi niso bile določene omejitve glede obdobja trajanja najema.

Za stvarne pravice je v tem sklopu dogovorjen določen čas trajanja pravic glede na predmet in namen posameznih pogodb.

Najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja

Predmet in namen posameznih pogodb iz tega sklopa je zelo različen, zato višin nadomestil ne bi bilo smiselno medsebojno primerjati. Preverili pa smo način določanja višine nadomestil ter ali je bil izbran način skladen s predpisi.

V času sklenitve je od preverjenih pogodb ena presegala predpisano mejno vrednost za cenitev višine najemnine oz. nadomestil (tabela 2, primer št. 6) in je bila vrednost ugotovljena s cenitvijo. Cenitev nadomestila je bila izvedena tudi za dva od najemov, katerih višina najemnine sicer ni presegala mejne vrednosti (tabela 2, primer št. 1. in 5). Dodatno je Občina Bled v letošnjem letu naročila cenitev najemnine tudi za eno že sklenjeno pogodbo in pristopila k uskladitvi najemne pogodbe (tabela 2, primer št. 1).

Za ostale oddaje premoženja v najem oz. ustanovitve stvarnih pravic je dolžnost upravljavca, da določi orientacijsko vrednost na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.⁵⁴ V ostalih primerih so bili uporabljeni načini revalorizacije višin iz preteklih pogodb, podatki primerljivih pogodb, izračuna občinske takse, najemnine po Pravilniku o določitvi višine najemnin in zakupnin za zemljišča v lasti Občine Bled,⁵⁵ oz. je bila višina določena v postopkih izbire najemnikov glede na njihove ponudbe oz. zaključke pogajanj.

Za nadomestila je s pogodbami ustrezno dogovorjen način revalorizacije.

Spremembe najemne pogodbe

Iz predloženih sklenjenih aneksov k najemnim pogodbam je razvidno, da ti niso posegali v najemna razmerja v nasprotju s predpisi.

Naknadna vlaganja oz. posegi najemnika v prostore oddane v najem

⁵⁴ 3. člen ZSPDSLS-1

⁵⁵ Uradni list RS, št. 132/03, veljaven do 21. 12. 2019

V okviru nadzora smo zaprosili za posredovanje ugotovitev občinske uprave glede morebitnih nedovoljenih namenov uporabe nepremičnin oz. posegov v nepremičnine oddane v najem, uporabo oz. s podeljenimi pravicami.

Posredovana je bila dokumentacija v zvezi z eno najemno pogodbo (tabela 2, primer št. 4), kar je podrobneje opisano v točki 3. 4. tega poročila.

Glede na opravljene razgovore z občinsko upravo v tem delu predlagamo vzpostavitev spremljanja stanja v najem oddanega premoženja na terenu.

Druge pogodbene pravice in obveznosti

V eni od najemnih pogodb iz leta 2004 je najemniku hkrati dana predkupna pravica (tabela 2, primer št. 9), za kar ni podlage v predpisih. V času nadzora veljavni ZSPDSL-1⁵⁶ določa, da pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic na stvarnem premoženju občine ni dopustno. Pogodbeno določilo o ustanovitvi predkupne pravice na stvarnem premoženju je nično.

2. 3. Najemi zemljišč – fizične osebe

Tabela 3: Najemne pogodbe za zemljišča – fizične osebe, ki jih je predložil naročnik nadzora

Št.	Pogodbena stranka	Predmet pogodbe
1	A. M.	Zemljišče 860 k.o. Bled
2	B. J.	Zemljišče 52/4 k.o. Zasip
3	B. Š. Z.	Zemljišče 1079/3 k.o. Želeče
4	Stanovalci objekta Cesta v Vintgar 4, Bled	Zemljišče (funkcionalno zemljišče) 448/18 in 448/20 k.o. Bled
5	K. M.	Zemljišče 118/16 k.o. Bohinjska Bela
6	P. Z.	Zemljišče 311/1 k.o. Rečica
7	P. C.	Zemljišče 379/23 k.o. Želeče
8	R. M.	Zemljišče 1131/30 k.o. Želeče
9	S. F.	Zemljišče 310/5 in 330/10 k.o. Bled
10	Š. N.	Zemljišče 1079/5 in 1078/3 k.o. Želeče
11	V. T.	Zemljišče 860 k.o. Bled (1 parkirno mesto)

Najemne pogodbe iz seznama so bile sklenjene v obdobju od leta 2004 do 2023. V naravi zemljišča predstavljajo manjše površine ob objektih najemnikov.

Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi

Vse predmetne oddaje premoženja v najem so bile izvedene po metodi neposredne pogodbe, kar je glede na vrsto in velikost nepremičnin in posledično vrednost najema skladno s predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem občine, veljavnimi v času oddaje.

⁵⁶ 34. člen

Predpisana objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe je navedena v štirih primerih, trije najemi pa so bili oddani v obdobju, ko objava namere ni bila predpisana. V ostalih primerih iz predložene dokumentacije ni razvidno, da bi bile namere o oddaji premoženja objavljene.

Čas trajanja najemnega razmerja

Vse najemne pogodbe so sklenjene za nedoločen čas z odpovednimi roki, ki niso daljši od šestih mesecev.

Kot navajamo v točki 2. 1. ugotovitev tega poročila, je v obdobju veljavnosti ZSPDPO oz. na njegovi podlagi sprejete Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ter v delu obdobja veljavnosti ZSPDSLS in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti veljala omejitev oddaje premoženja za največ pet let in podaljšanje za nadaljnjih pet let.⁵⁷ V tem obdobju je bilo eno najemno razmerje iz tega sklopa sklenjeno za nedoločen čas (tabela 3, primer št. 8). Za ostale primere ni bilo formalnih omejitev glede obdobja oddaje premoženja v najem in njihova oddaja za nedoločen čas ni v neskladju s predpisi.

Najemnina

Pri določanju višine najemnin za zemljišča oddana v najem fizičnim osebam je občina uporabljala Pravilnik o določitvi višine najemnin in zakupnin za zemljišča v lasti Občine Bled,⁵⁸ ki je določal minimalno višino najemnine po območjih in glede na namen uporabe zemljišč.

Glede na to, da gre za oddajo manjših površin, ko izvedba cenitev ni predpisana in smotrna, ter upravljavec določi orientacijsko vrednost, je lahko uporaba enotnega cenika ustrezna rešitev z vidika načela enakega obravnavanja in preglednosti ravnanja s premoženjem. Z uveljavitvijo Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Bled je prenehal veljati prejšnji Pravilnik o določitvi višine najemnin in zakupnin za zemljišča v lasti Občine Bled, tako da občina Bled nima več sprejetega enotnega tarifnega sistema.

V pogodbah je ustrezno dogovorjen način revalorizacije najemnine in ohranjanje realne vrednosti prihodkov občine iz naslova najemnin, razen v enem primeru pogodbe iz leta 2016, za katerega je enaka vrednost tudi na izdanem računu za tekoče leto (tabela 1, primer št. 7).

Spremembe najemne pogodbe

Iz predloženih sklenjenih aneksov k najemnim pogodbam je razvidno, da ti niso posegali v najemna razmerja v nasprotju s predpisi.

Druge pogodbene pravice in obveznosti

V eni od najemnih pogodb iz leta 2004 je najemniku hkrati dana predkupna pravica (tabela 3, primer št. 10), za kar ni podlage v predpisih. V času nadzora veljavni ZSPDSLS-1⁵⁹ določa, da pogodbeno ustanavljanje predkupnih pravic na stvarnem premoženju občine ni dopustno. Pogodbeno določilo o ustanovitvi predkupne pravice na stvarnem premoženju je nično.

⁵⁷ od 19. 9. 2007 do 21. 3. 2013

⁵⁸ Uradni list RS, št. 132/03, veljaven do 21. 12. 2019

⁵⁹ 34. člen

3. Skladnost izbranih postopkov oddaje premoženja v najem

Nadzor je v tem delu obsegal pregled skladnosti postopka oddaje premoženja v najem oz. podelitve stvarne pravice in izvajanja medsebojnih pravic ter obveznosti za pet izbranih pogodb.

3. 1. Najem poslovnih prostorov Trubarjeva cesta 7, Bled

Pogodba	Pogodba o najemu prostorov, št. 352-21/2008, z dne 30. 12. 2010
Zadeva št.	352-0021/2008
Pogodbena stranka	Glasbeni center DO RE MI, Trubarjeva cesta 7, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Poslovni prostori v objektu Trubarjeva 7, Bled, parc. št. 273/5 k.o. Bled, 1. nadstropje (104,90 m ² , od tega balkon in terasa 35,60 m ² ter 38,1 m ² hodnik in stopnišče v souporabi) in mansarda (48,48 m ²)
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Najem poslovnih prostorov za kulturno dejavnost – organizacija plesnih, glasbenih in likovnih dejavnosti
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba
Najemnina mesečno	170 EUR
Drugi stroški	Stroški vode, kanalščine, odvoza smeti, elektrike, ogrevanja, čiščenja snega, drugih komunalnih storitev, uporaba stavbnega zemljišča, tekoče vzdrževanje, čiščenje
Trajanje pogodbe	5 let oz. do 31. 12. 2015, z aneksom podaljšano do 31. 12. 2029
Aneksi	Aneks št. 1, z dne 3. 11. 2014: Podaljšanje najemnega razmerja do 31. 12. 2029 Aneks št. 2, z dne 14. 5. 2020: Oprostitev najemnine v času razglašene epidemije (najemnina se ne zaračuna za april in maj 2020) Aneks št. 3, z dne 19. 2. 2021: Oprostitev najemnine v času razglašene epidemije (2. val covid-19)

V času oddaje poslovnih prostorov v najem oz. sklenitve predmetne najemne pogodbe je oddajo premoženja v najem urejal takrat veljavni Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO)⁶⁰ in Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uredba o stvarnem premoženju).⁶¹

Pravni pregled

V skladu z Uredbo o stvarnem premoženju⁶² je upravljavec dolžan v okviru posamičnega programa opraviti tudi pravni pregled stvarnega premoženja. Povzemamo ključne podatke opravljenega pravnega pregleda nepremičnin v okviru nadzora:

- Po stanju zemljiške knjige v času nadzora⁶³ je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine Občina Bled. Na nepremičnini ni vknjižena nobena pravica v korist drugih oseb ali zaznamba.

⁶⁰ Uradni list RS, št. 14/07 in 55/09 – odločba US

⁶¹ Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US, 100/09, 49/10

⁶² 25. člen

⁶³ izpis 22. 10. 2023

Zemljiška knjiga ne izkazuje nobenih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno.

- Velikost dela stavbe, katerega namen po uradnih evidencah je šola oz. vrtec, je v katastru nepremičnin 238,9 m² in je večja od kvadrature, ki je dana v najem po pogodbi.
- Stavbo ima občina evidentirano v evidenci nepremičnin občine in v registru osnovnih sredstev.

Začetek postopka oddaje premoženja v najem

Najemnik je imel z Občino Bled sklenjeno najemno razmerje že pred sklenitvijo predmetne najemne pogodbe.⁶⁴ V letu 2010 je bila sklenjena nova najemna pogodba za petletno obdobje in se šteje kot nov postopek ravnanja s premoženjem občine.

Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi

ZSPDPO⁶⁵ je kot podlago za oddajo stvarnega premoženja občine v najem predpisoval posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem, s katerim se določi zlasti ekonomska utemeljenost ravnanja, predmet, obseg in metoda ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem ter njegova ocenjena vrednost. Za sprejem posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem občine je bil pristojen župan.

Za oddajo poslovnega prostora na Trubarjevi cesti 7, Bled, je bil predložen posamični program, ki ga je sprejel župan Občine Bled januarja 2009. Iz vsebine posamičnega programa izhaja, da je bil dokument pripravljen še v času veljavnosti prejšnje pogodbe o najemu prostorov v predmetnem objektu, sklenjene z istim najemnikom. Posamični program ravnanja s premoženjem je vključeval oddajo dodatnih prostorov v mansardi objekta, posel pa je bil realiziran z aneksom k takrat veljavni pogodbi.⁶⁶

Formalno za sklenjeno najemno pogodbo o najemu prostorov, iz leta 2010, ki je predmet nadzora, posamični program ni bil sprejet oz. predložen in tudi ni razviden iz popisa zadeva št. 352-0021/2008. Ne glede na dejstvo, da gre za istega najemnika, je bil ob oddaji v najem sklenjen nov pravni posel za novo obdobje najema. V pogodbi je tudi kot pravna podlaga naveden člen Uredbe o stvarnem premoženju, ki je določal metode oddaje stvarnega premoženja v najem in sklenitev neposredne pogodbe.⁶⁷ Pogodba se tako v nobenem delu ne sklicuje na prejšnjo pogodbo z namenom podaljšanja ali pravno podlago, ki je urejala podaljšanje najemnega razmerja.⁶⁸ Izvedba postopka oddaje premoženja v najem brez predhodno sprejetega posamičnega programa predstavlja neskladnost z določili takrat veljavnega 13. in 30. člena ZSPDPO.

Poslovni prostori so bili najemniku Glasbeni center DO RE MI oddani z metodo neposredne pogodbe. V skladu z ZSPDPO⁶⁹ se je oddaja nepremičnega premoženja v najem lahko opravila z neposredno pogodbo, če je bil podan eden izmed pogojev, ki jih je določala Uredba o

⁶⁴ Najemna pogodba št. 46503-3/2004, z dne 6. 5. 2005 in spremembe, zadnji aneks št. 4, z dne 26. 7. 2010

⁶⁵ 13. in 30. člen

⁶⁶ aneks št. 3, z dne 9. 2. 2009

⁶⁷ 2. odst. 55. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin

⁶⁸ takrat veljavni 56. člen Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin

⁶⁹ 27. člen

stvarnem premoženju,⁷⁰ med drugim tudi, če je bil predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 EUR. Pogodbeno dogovorjena najemnina je 170 EUR mesečno, oz. 2.040 EUR letno, kar je pod mejno vrednostjo do katere je bila dovoljena oddaja premoženja po metodi neposredne pogodbe. Opozarjamo pa na dejstvo, da v zadevi ni dokumentiran način določitve orientacijske oz. izkustvene vrednosti premoženja (povezava s točko najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja).

Tudi za postopke oddaje stvarnega premoženja v najem v letu 2010 je bila predpisana objava namere najmanj 15 dni pred sklenitvijo pogodbe.⁷¹ Namera o sklenitvi neposredne pogodbe za obravnavani primer med dokumentacijo ni bila priložena in tudi ni razvidna iz popisa zadeva št. 352-0021/2008, kar predstavlja neskladnost postopka z določili 57. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Namen pogodbe in uporabe nepremičnine

Z najemno pogodbo⁷² je določeno, da sme najemnik najete prostore uporabljati le za opravljanje kulturne dejavnosti – organizacija plesnih, glasbenih in likovnih dejavnosti. Za spremembo dejavnosti v najetih prostorih je potrebno pisno soglasje najemodajalca. Iz celotne zadeve izhaja, da zasebni zavod Glasbeni center DO RE MI izvaja dejavnost glasbene šole, kar sodi v dejavnost izobraževanja.

Čas trajanja najemnega razmerja

V času sklenitve najemne pogodbe je veljavna Uredba o stvarnem premoženju⁷³ določala, da se stvarno premoženje lahko odda v najem za določen čas, v katerem se predvideva, da ga ne potrebuje noben uporabnik, vendar ne za dlje kot pet let. Najemno razmerje iz prvega odstavka tega člena se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša ponovno za določen čas nadaljnjih petih let, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.

Najemno razmerje z Glasbenim centrom DO RE MI je bilo sklenjeno za obdobje petih let, od 31. 12. 2010 do 31. 12. 2015, torej skladno z določili predpisov. Naknadno je bil v letu 2014 sklenjen aneks k najemni pogodbi,⁷⁴ s katerim je bilo najemno razmerje podaljšano do 31. 12. 2029 oz. za 15 let od sklenitve aneksa oz. 14 let od prvotno določenega obdobja. V aneksu je kot pravna podlaga naveden 56. člen Uredbe o stvarnem premoženju, ki pa glede trajanja najemnega razmerja določa, da se ta lahko po poteku petih let izjemoma podaljša ponovno za določen čas nadaljnjih petih let, če za to obstajajo utemeljeni razlogi. Glede na navedeno obdobje podaljšanja presega obdobje kot ga določa Uredba o stvarnem premoženju. Sicer pa je v času sklenitve omenjenega aneksa ravnanje s premoženjem občine že urejal novi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL) in na njegovi podlagi sprejeta Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti,⁷⁵ v katerih je bilo trajanje najemnega razmerja urejeno drugače in sicer se je v skladu z omenjeno

⁷⁰ 55. člen

⁷¹ 57. člen Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin

⁷² 5. člen

⁷³ 56. člen

⁷⁴ aneks št. 1, z dne 3. 11. 2014

⁷⁵ Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uradni list RS, št. 24/13

pravno podlago lahko poslovne stavbe in poslovne prostore, ki jih začasno ni potreboval noben uporabnik, oddalo v najem za določen čas ali za nedoločen čas z odpovednim rokom v skladu z zakonom.

Iz dokumentacije v konkretni zadevi je razvidno, da je bilo najemno razmerje podaljšano z namenom zagotovitve prostorskih pogojev najemnika, zasebnega zavoda, ki sicer izvaja javno veljavni program glasbene šole in je vpisan v razvid glasbenih šol ministrstva pristojnega za izobraževanje.⁷⁶ Ne glede na navedeno pa je ravnanje s stvarnim premoženjem občine ločen postopek in mora občina zagotoviti poslovanje na način in pod pogoji kot jih določajo veljavni predpisi.

Najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja

V času izvedbe postopka oddaje predmetne nepremičnine v najem je moral upravljavec poskrbeti, da se opravi cenitev v primerih, ko se stvarno premoženje občine oddaja v najem in bi višina nadomestila v enem letu izkustveno presegla 2.000 EUR.⁷⁷

Pogodbeno dogovorjena najemnina z najemnikom Glasbeni center DO RE MI je 170 EUR mesečno, kar pomeni 2.040,00 EUR letno. Zgolj na podlagi tega podatka bi morala občina v postopku oddaje nepremičnega stvarnega premoženja zagotoviti predhodno cenitev za potrebe določitve najemnine. Način določitve ocenjene vrednosti najemnine iz predložene dokumentacije ni razviden. Cena najema za poslovne prostore tako ni bila določena skladno s 17. členom ZSPDPO in 26. členom Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Glede višine najemnine lahko izračunamo, da je bila ta v času sklenitve pogodbe (30. 12. 2010) dogovorjena v višini 1,92 EUR/m².⁷⁸ V zadevi ni dokumentiran način določitve višine najemnine. Ker cenitev ni bila izdelana, bi morala občina vrednost določiti izkustveno na podlagi primerjave najemov podobnega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih pomembnih podatkov, s katerimi upravljavec določa ceno stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.⁷⁹

Hkrati v najemni pogodbi ni dogovorjena revalorizacija oz. uskladitev najemnine z rastjo cen, niti uskladitev ni bila dogovorjena ob podaljšanju najemnega razmerja. V letu 2023 tako občina za poslovni prostor še vedno zaračunava najemnino v nespremenjeni višini. Navedeno zmanjšuje realno vrednost prihodkov občinskega proračuna iz naslova oddaje premoženja v najem.

Najemnik Glasbeni studio DO RE MI je sicer zasebni zavod za vzgojo in izobraževanje za izvajanje javno veljavnih programov glasbene šole, kateremu del stroškov za uporabo prostora financira tudi občina. Navedeno pa neposredno ne vpliva na najemno razmerje.

⁷⁶ <https://paka3.mss.edus.si/registriweb/ZavodPodatki.aspx?ZavodID=21295>

⁷⁷ 26. člen Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin v povezavi s 17. členom ZSPDPO

⁷⁸ izračun brez prostorov v souporabi (hodnik in stopnišče) ter balkon in terasa s korekcijskim faktorjem 0,25

⁷⁹ 27. člen ZSPDPO

Uredba o stvarnem premoženju⁸⁰ je določala obveznost najemnika, da poleg najemnine krije tudi obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo. Med obveznostmi najemnika Glasbeni center DO RE MI je v najemni pogodbi navedeno tudi plačevanje stroškov vode, kanalščine, odvoza smeti, elektrike, ogrevanja, čiščenja snega, drugih komunalnih storitev, uporabe stavbnega zemljišča, tekočega vzdrževanja in čiščenja. Glede stroškov zavarovanja pa ni razvidno ali so bili upoštevani v najemnini.

Spremembe najemne pogodbe

V letu 2014 je bil sklenjen že omenjeni Aneks št. 1 z namenom podaljšanja najemnega razmerja (opisano v točki Čas trajanja najemnega razmerja).

Aneksa št. 2 in 3 sta bila sklenjena glede neplačila najemnine v obdobju omejitve izvajanja dejavnosti zaradi covid-19.⁸¹

Naknadna vlaganja oz. posegi najemnika v prostore oddane v najem

V zadevi je dokumentirana vloga najemnika in soglasje občine za izvedbo adaptacije podstrešja z namenom pridobitve nove učilnice ter prestavitve obstoječih vrat za zagotovitev dveh samostojnih učilnic iz obstoječe ene. V zvezi s tem sicer pogošamo določilo ali je najemnik dolžan ob prenehanju najemnega razmerja prostore urediti nazaj v prvotno stanje in predati lastniku v stanju kot ga je prevzel.

V zadevi niso dokumentirani morebitni nedovoljeni posegi v prostore občine. Ni pa razvidno iz zadeve, da bi občina navedeno v času pogodbenega razmerja preverjala.

3. 2. Najem veslaških tribun v Veliki Zaki

Pogodba	Najemna pogodba, št. 3502-62/2019, z dne 20. 4. 2020
Zadeva št.	3502-0062/2019
Pogodbena stranka	INSINC, Janez Klemenčič s.p., Trubarjeva cesta 11A, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Veslaške tribune v Veliki Zaki, parc. št. 463/207 k.o. Rečica – del objekta, ki obsega servisni objekt tribun s kuhinjo in pripadajočo teraso (172 m ²) s pripadajočim zemljiščem
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Najem veslaških tribun, za katere velja prednostna uporaba za potrebe športnega veslanja in dejavnosti Veslaškega kluba Bled, za kar občina zagotavlja brezplačno uporabo objekta v času organizacije veslaških športnih prireditev. Brezplačno uporabo ima tudi občina za lastne potrebe. Najemnik se zavezuje, da bo ohranil njegovo dosedanjo namembnost in dejavnost ter skrbel za promocijo veslanja (delavnice, razstave, zgodovinske zbirke in podobno). Nepremičnina ni klasificirana kot gostinski obrat.
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba

⁸⁰ 58. člen

⁸¹ Aneks št. 2 z dne 8. 5. 2020 in Aneks št. 3, dne 13. 5. 2020

Najemnina mesečno	200 EUR (od tega so ocenjeni obratovalni stroški 100 EUR) Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin V postopku je dogovor o sklenitvi aneksa k pogodbi glede uskladitve višine najemnine na podlagi naročene ceno
Drugi stroški	Obratovalni stroški, zavarovanje objekta, čiščenje in redno vzdrževanje, ki so zajeti v najemninu in znašajo okoli 100 EUR/mesec. V primeru spremenjenih okoliščin (višjih stroškov) stranki skleneta aneks.
Trajanje pogodbe	Od 1. 4. 2020 za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih mesecev
Aneksi	Aneks št. 1, z dne 27. 5. 2020: Oprostitev najemnine v času razglašene epidemije (najemnina se ne zaračuna za april in maj 2020) Aneks št. 2, z dne 15. 2. 2021: Oprostitev najemnine v času razglašene epidemije (2. val covid-19) Aneks št. 3, z dne 10. 4. 2023: Ureditev plačila stroškov električne energije

V času oddaje premoženja v najem je ravnanje s premoženjem urejal Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in na njegovi podlagi izdana Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uredba SPDSLS).

Pravni pregled

V skladu z ZSPDSLS-1⁸² je upravljavec dolžan pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. V zadevi za predmetne nepremičnine pravni pregled ni posebej dokumentiran, so pa ključni podatki o stanju nepremičnin navedeni v najemni pogodbi in razvidni iz ostale dokumentacije v zadevi.

Povzemamo ključne podatke opravljenega pravnega pregleda nepremičnin v okviru nadzora:

- Po stanju zemljiške knjige v času nadzora⁸³ je zemljiškknjižni lastnik nepremičnin Občina Bled.
- Na zemljišču je vknjižen status naravnega javnega dobra, ki ga je določila Občina Bled v skladu z zakonom o vodah.⁸⁴ Navedeno pomeni splošno rabo teh zemljišč oz. določitev njihove posebne rabe.
- Na nepremičnini ni vknjižena nobena pravica v korist drugih oseb ali zaznamba. Zemljiška knjiga ne izkazuje nobenih zemljiškknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno.
- V najem je dan le del stavbe in zemljišča.
- Tribune v Veliki Zaki je Občina Bled z Odlokom o razglasitvi javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije⁸⁵ razglasila za javno infrastrukturo na področju športa. Program upravljanja javne infrastrukture na občinskem svetu za obdobje, ki bi vključevalo čas predmetnega najemnega razmerja ali tekoče leto 2023, ni bil sprejet.

⁸² 31. člen

⁸³ izpis 22. 10. 2023

⁸⁴ 16. člen

⁸⁵ Uradni list RS, št. 84/12

- Parcelo in stavbo ima občina evidentirano v evidenci nepremičnin občine. Iz registra osnovnih sredstev ni razvidno, da bi bilo zemljišče s to parcelno številko evidentirano med osnovnimi sredstvi.

Začetek postopka oddaje premoženja v najem

Postopek oddaje premoženja v najem je bil začet na pobudo zainteresirane stranke, INSINC, Janez Klemenčič s.p., za najem veslaških tribun z namenom ponudbe dodatnih vsebin in uporabe infrastrukturnega objekta v kraju. V predlogu je predlagano izvajanje veslaških in ekipnih delavnic ter drugih dogodkov v tem objektu.

Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi

Nepremičnine so bile najemniku oddane z metodo neposredne pogodbe. V skladu z ZSPDSLS-1⁸⁶ se je nepremično premoženje lahko oddalo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe v primerih, ki jih določa zakon, med drugim tudi, če je predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem nižji od 5.000 EUR. Pogodbeno dogovorjena najemnina je 100 EUR mesečno (brez stroškov), oz. 1.200 EUR letno, kar je pod mejno vrednostjo, do katere je bila dovoljena oddaja premoženja po metodi neposredne pogodbe. Opozorjamo pa na dejstvo, da v zadevi ni dokumentiran način določitve orientacijske vrednosti premoženja (povezava s točko najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja).

V primeru uporabe metode neposredne pogodbe je z ZSPDSLS-1⁸⁷ predpisana objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe za 20 dni in najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo pogodbe in pogajanja o ceni in o drugih pogojih pravnega posla z zainteresiranimi osebami pred sklenitvijo neposredne pogodbe.

Pravni pregled pred začetkom ni dokumentiran, je bil pa pravni status nepremičnine urejen, kar je omogočalo izvedbo ravnanja s stvarnim premoženjem. Občina ima dokumentirano namero za oddajo nepremičnin v najem, ki jo je objavila na svoji spletni strani ter je vključevala vse predpisane vsebine,⁸⁸ ni pa dokument evidentiran v zadevi (spisu). Vse navedene aktivnosti so bile izvedene v juliju 2019. V roku za oddajo ponudbe v zadevi ni dokumentiranih nobenih drugih ponudb. Interes za najem je bil tako izražen le s strani pobudnika, pri katerem pa v dokumentih do zaključka objave namere o oddaji premoženja ni naveden sicer zahtevan podatek o ponujeni najemnini. Interna komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem občine je zadevo obravnavala v mesecu oktobru 2019⁸⁹ in predlagala sklenitev najemne pogodbe, čeprav v dokumentaciji še ni bila dokumentirana cena najema, kar je sicer bistvena sestavina pogodbe. Iz dokumentacije izhaja, da so se aktivnosti in pogajanja glede določitve končne vsebine pogodbe in višine najemnine nadaljevala v obdobju februar–april 2020, ko je bila tudi sklenjena najemna pogodba.

Formalnih nepravilnosti v postopku oddaje nepremičnine v najem ni bilo ugotovljenih. Je pa potrebno v postopkih oddaje premoženja upoštevati, da je višina najemnine bistvena sestavina pogodbe, ki bi morala biti dogovorjena pred obravnavo s strani interne komisije in njenim

⁸⁶ 65. člen

⁸⁷ 52. člen v povezavi s 57. členom ter 19. člen Uredbe o stvarnem premoženju

⁸⁸ v meniju »za občane«, podmeni »ravnanje z nepremičnim premoženjem«

⁸⁹ 1. seja, dne 25. 10. 2019

predlogom glede sklenitve najemne pogodbe. Opozarjamo še na doslednejše vodenje zadev (spisov) in dokumentiranje dokumentov v vseh fazah postopka.

Namen pogodbe in uporabe nepremičnine

Namen pogodbe je najem veslaških tribun, katerih prednostna uporaba je za potrebe športnega veslanja in dejavnosti Veslaškega kluba Bled, za kar občina zagotavlja brezplačno uporabo objekta v času organizacije veslaških športnih prireditev. Brezplačno uporabo ima tudi občina za lastne potrebe. V primeru prireditev je najemnik dolžan najemodajalcu (občini) ali drugemu uporabniku, ki ga določi občina, prepustiti v brezplačno uporabo celoten ali del objekta.

Najemnik se zavezuje, da bo ohranil dosedanje namembnost objekta in dejavnost ter skrbel za promocijo veslanja (delavnice, razstave, zgodovinske zbirke in podobno). Nepremičnina v času oddaje v najem ni klasificirana kot gostinski obrat.

Čas trajanja najemnega razmerja

ZSPDSLS-1⁹⁰ določa, da lahko upravljavec odda nepremično premoženje v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev. Pogodba za najem veslaških tribun s pripadajočim zemljiščem je sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih mesecev. Trajanje najemnega razmerja je skladno s predpisi.

Najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja

Z ZSPDSLS-1⁹¹ je cenitev višine najemnine pred sklenitvijo pravnega posla obvezna v primeru, če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 EUR. Pogodbeno dogovorjena najemnina z najemnikom INSINC, Janez Klemenčič s.p., je bila v času sklenitve pogodbe 200 EUR oz. brez vračunanih stroškov 100 EUR mesečno, kar pomeni najemnino 1.200 EUR letno. V primeru, da najemnina ni določena s cenitvijo, mora orientacijsko vrednost določiti upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. Za predmetni najem ni dokumentirana določitev orientacijske vrednosti najemnine, dogovorjena pogodbeno višina najemnine pa je enaka vrednosti, ki jo je v postopku oddaje nepremičnine ponudil najemnik. S strani občine je zapisana obrazložitev, da je Občina Bled ugotovila, da je glede na izkustveno določitev najemnine ponujeni znesek primeren. Ocena ni utemeljena s konkretnimi podatki in je zato ni mogoče preveriti. Na določitev najemnine v času oddaje predmetnega premoženja v najem so vplivale tudi takratne okoliščine oz. obdobje epidemije Covid-19.

Za razliko od najema klasičnih poslovnih prostorov je v predmetnem primeru dogovorjen omejen namen uporabe objekta in njegova občasna uporaba s strani občine oz. drugih uporabnikov v času prireditev (povezava s točko Namen pogodbe in uporabe nepremičnine), zato podatek o višini najemnine na kvadratni meter ne bi bil primerljiv.

Pogodbeno je dogovorjena revalorizacija oz. uskladitev najemnine z rastjo cen življenjskih potrebščin mesečno do dneva izstavitve računa.

⁹⁰ 63. člen

⁹¹ 38. člen

V najemnini po pogodbi so že vključeni obratovalni stroški, zavarovanje objekta, čiščenje in redno vzdrževanje, ki so bili ocenjeni v višini 100 EUR na mesec izkustveno glede na pregled stroškov za preteklo leto. Stroške električne energije je najemnik plačeval posebej za merilno mesto, katerega plačnik je bil v času sklenitve pogodbe Veslaški klub Bled. Pri določanju najemnine bi morala občina tako iz vsebinskega, javnofinančnega in računovodskega vidika dosledno ločevati med dogovorjenimi plačili, ki predstavljajo najemnino in obratovalnimi stroški uporabe objekta. Najemnina namreč predstavlja plačilo najemnika za pravico uporabe v najem vzete stvari in je namenski prejemek proračuna v skladu z Zakonom o javnih financah.⁹² Plačila stroškov uporabe objekta pa v vsakem primeru bremenijo dejanskega uporabnika in morebitna plačila občini iz tega naslova predstavljajo le povračilo stroškov in ne dodatnega prihodka.

Z najemno pogodbo je določeno, da bosta stranki v primeru spremenjenih okoliščin (višjih stroškov) sklenili aneks. Iz zadeve ni razvidno, da bi skrbnik zadeve dokumentiral višino dejanskih stroškov v posameznem letu ali da bi bili dani morebitni konkretni predlogi.

Sta pa pogodbeni stranki v zvezi z najemom v letu 2023 sklenili Aneks št. 3,⁹³ s katerim je urejena sprememba plačil stroškov elektrike iz odjemnega mesta, katerega plačnik je postala občina, pred tem pa Veslaški klub Bled. Obveznost plačila stroškov s strani najemnika tako ostaja, le da jih ta plačuje občini.

V času trajanja nadzora je Občina Bled naročila cenitev najemnine, v postopku je dogovor o sklenitvi aneksa k najemni pogodbi in uskladitvi najemnine s ceno.

Spremembe najemne pogodbe

K najemni pogodbi so bili sklenjeni trije aneksi in sicer aneks št. 1 in 2 glede neplačila najemnine v obdobju omejitve izvajanja dejavnosti zaradi covid-19⁹⁴ ter aneks št. 3⁹⁵ zaradi spremembe načina plačila stroškov elektrike. Drugih sprememb, ki bi posegale v najemno razmerje in spreminjale pogoje, ni bilo.

Naknadna vlaganja oz. posegi najemnika v prostore oddane v najem

V zadevi niso dokumentirani morebitni nedovoljeni posegi v prostore občine. Ni pa razvidno iz zadeve, da bi občina navedeno v času pogodbenega razmerja preverjala.

3. 3. Najem gostinskega objekta z zemljiščem na Homu

Pogodba	Najemna pogodba, št. 352-30/2018, z dne 29. 6. 2020
Zadeva št.	352-0030/2018
Pogodbena stranka	Jurček Hom d.o.o., gostinstvo in turizem d.o.o., Grajska cesta 34, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Gostinski objekt na Homu – bivša picerija Jurček (85 m ²) s pripadajočim zemljiščem parc. št. 450/2 k.o. Zasip (2.106 m ²), pripadajočimi napravami ter opremo

⁹² 80. člen

⁹³ št. 3502-62/2019-6, z dne 10. 4. 2023

⁹⁴ Aneks št. 1, z dne 27. 5. 2020 in Aneks št. 2, z dne 15. 2. 2021

⁹⁵ z dne 10. 4. 2023

Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Najem gostinskega objekta in zemljišča z namenom dejavnosti gostišča
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba
Najemnina mesečno	100 EUR Od 1. 1. 2024 letno 7.800 EUR (650 EUR mesečno) Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	Tekoče vzdrževanje, obratovalni in drugi stroški, razen zavarovanja
Trajanje pogodbe	Od 1. 7. 2020 za neodločen čas z odpovednim rokom treh mesecev Z aneksom št. 2 je odpovedni rok spremenjen na šest mesecev
Aneksi	Aneks št. 1, z dne 4. 2. 2021: Oprostitev najemnine v času razglašene epidemije (2. val covid-19) Aneks št. 2, z dne 27. 10. 2023: Povišanje najemnine od 1. 1. 2024 na podlagi cenitve in podaljšanje odpovednega roka

V času oddaje premoženja v najem je ravnanje s premoženjem urejal Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in na njegovi podlagi izdana Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uredba SPDSLS).

Pravni pregled

V skladu z ZSPDSLS-1⁹⁶ je upravljavec dolžan pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. V zadevi za predmetne nepremičnine pravni pregled ni posebej dokumentiran, so pa ključni podatki o stanju nepremičnin navedeni v najemni pogodbi in razvidni iz ostale dokumentacije v zadevi.

Povzemamo ključne podatke opravljenega pravnega pregleda nepremičnin v okviru nadzora:

- Po stanju zemljiške knjige v času nadzora⁹⁷ je zemljiškoknjižni lastnik parcele ID 2183-450/2 Občina Bled. Na nepremičnini ni vknjižena nobena pravica v korist drugih oseb ali zaznamba. Zemljiška knjiga ne izkazuje nobenih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno.
- Velikost parcele po uradnih evidencah je 2.106 m², kar je tudi predmet pogodbe.
- Stavba je vpisana v zemljiški kataster (ID stavbe 2183-7). V najemni pogodbi je naveden podatek o površini objekta 85 m², v katastru nepremičnin pa so vpisani podatki o stavbi nekoliko drugačni in sicer površina prostora 91,4 m², od tega uporabna površina 74,1 m² oz. lokal in 17,3 m² tehnični prostor.
- Nepremičnine ležijo na območju Triglavskega narodnega parka.
- Razgledna točka Hom, gostinski objekt z okolico, je Občina Bled z Odlokom o razglasitvi javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije⁹⁸ razglasila za javno infrastrukturo na področju rekreacije. Program upravljanja javne infrastrukture na občinskem svetu za obdobje, ki bi vključevalo čas predmetnega najemnega razmerja ali tekoče leto 2023, ni bil sprejet.

⁹⁶ 31. člen

⁹⁷ izpis 22. 10. 2023

⁹⁸ Uradni list RS, št. 84/12

- Po dostopnih dokumentih občine je bil del obstoječega objekta v času oddaje najem nelegalna gradnja.

Iz gradiv za seje občinskega sveta Občine Bled je razvidno, da je bil v letu 2015 sprejet Sklep o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za novogradnjo Gostišča in infotočke Jurček, katerega namen je novogradnja in upravljanje po sistemu BOT (zgradi-upravljaj-prenesi v last).⁹⁹ Postopek javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja ni bil izveden. Iz pojasnil izhaja, da je projekt v fazi priprave projektne dokumentacije. V sprejetem proračunu Občine Bled za leto 2023 izdatki za ta namen niso razvidni. Je pa v načrtu razvojnih programov Občine Bled za obdobje 2023–2026 vključen projekt 20020401-8 Jurček Hom – investicijsko vzdrževanje in izboljšave, v okviru katerega so načrtovana minimalna vlaganja v višini 500 EUR letno. Že v gradivu za občinski svet ob predlogu javno-zasebnega partnerstva je sicer občina navedla podatek, da gostinski lokal ne ustreza več minimalnim tehničnim pogojem za obratovanje gostinskih lokalov in bi ga bilo potrebno bodisi rekonstruirati ali kot je bilo prevedeno nadomestiti z novogradnjo.¹⁰⁰

V času oddaje premoženja v najem je šlo za zatečeno stanje formalne in dejanske neurejenosti objekta za uporabo.

Iz dokumentacije v zadevi o oddaji nepremičnin v najem je razvidno, da se nepremičnine oddajajo v najem za prehodno obdobje, do celovite rešitve območja na Homu in predvidene novogradnje objekta.

Iz dokumentacije je razviden interes tako Krajevne skupnosti Zasip kot Občine Bled glede obratovanja objekta, katerega je občina razglasila kot infrastrukturo občine na področju rekreacije.

- Parcelo in stavbo ima občina evidentirano v evidenci nepremičnin občine in v registru osnovnih sredstev.

Občina Bled je naknadno, v letu 2023, pridobila dovoljenje za objekt daljšega obstoja, s čimer se šteje, da predmetni objekt s pravnomočnostjo tega dovoljenja ni nelegalen ali neskladen in da ima v času veljavnosti tega dovoljenja tudi uporabno dovoljenje.¹⁰¹ Glede na spremenjeno dejansko stanje je bil z najemnikom tudi sklenjen dodatek k pogodbi.

Začetek postopka oddaje premoženja v najem

Januarja 2020 je Občina Bled nepremičnine gostinskega objekta Jurček Hom prevzela nazaj v posest po prekinitvi najemnega razmerja s prejšnjim najemnikom in začela s postopkom oddaje nepremičnin v najem. V ta namen je župan Občine Bled sprejel Sklep o oddaji nepremičnin v najem.¹⁰² Za izvedbo postopka je bila imenovana strokovna komisija.

Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi

Nepremičnine so bile najemniku Jurček Hom d.o.o. oddane z metodo neposredne pogodbe. V skladu z ZSPDSLS-1¹⁰³ se je nepremično premoženje lahko oddalo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe v primerih, ki jih določa zakon, med drugim tudi, če je predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem nižji od 5.000 EUR. Pogodbeno dogovorjena

⁹⁹ Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/2015

¹⁰⁰ 4. seja občinskega sveta Občine Bled, z dne 17. 3. 2015

¹⁰¹ št. 351-659/2022-6239-22, z dne 14. 6. 2023, s pravnomočnostjo 13. 7. 2023

¹⁰² št. 352-10/2015, z dne 30. 1. 2020

¹⁰³ 65. člen

najemnina je 100 EUR mesečno, oz. 1.200 EUR letno, kar je pod mejno vrednostjo, do katere je bila dovoljena oddaja premoženja po metodi neposredne pogodbe. Opozarjamo pa na dejstvo, da v zadevi ni dokumentiran način določitve orientacijske vrednosti premoženja (povezava s točko najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja).

V primeru uporabe metode neposredne pogodbe je z ZSPDSL-1¹⁰⁴ predpisana objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe za 20 dni in najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo pogodbe ter pogajanja z zainteresiranimi osebami pred sklenitvijo neposredne pogodbe o ceni in o drugih pogojih pravnega posla.

Občina ima dokumentirano namero za oddajo predmetnih nepremičnin v najem, ki jo je objavila na svoji spletni strani¹⁰⁵ in na spletnem portalu mojaobcina.si. Objavljena namera je vključevala vse predpisane vsebine. Namera za oddajo nepremičnin je bila objavljena v mesecu februarju 2020 in zaradi neustreznih ponudb oz. odstopov ponudnikov od ponudb ponovno v mesecu maju 2020. Dokumentirane so štiri ponudbe, dva naknadna odstopa od ponudbe, korespondenca s ponudniki in uradni zaznamki. S preostalima ponudnikoma, ki sta ponudila enako višino najemnine, je direktor izvedel pogajanja, kar pa ni pisno dokumentirano in ni obrazložen predlog izbire. Poleg tega so pogajanja eden od obveznih dejanj v primeru oddaje premoženja v najem z metodo neposredne pogodbe.¹⁰⁶ Zadevo je obravnavala interna komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem občine in predlagala sklenitev pogodbe s ponudnikom Bojanom Gogala.¹⁰⁷ Občinska uprava pojasnjuje, da je čas postopka sovpadal z obdobjem epidemije covid-19 in je bilo zato vodenje zadeve in dokumentiranje nekoliko prilagojeno omejitvam pri poslovanju.

Formalno je bila ponudba za najem, ki jo je občina izbrala, oddana s strani fizične osebe, ki ni bila registrirana za izvajanje gostinske dejavnosti, čeprav je bil predmet oddaje gostinski objekt za gostinsko dejavnost. Najemna pogodba je bila nato po zaključku postopka dejansko sklenjena z gospodarsko družbo Jurček Hom d.o.o., ki je bila ustanovljena na dan sklenitve najemne pogodbe in katere edini družbenik ter zastopnik je prvotni ponudnik. Ne glede na navedeno ne moremo mimo dejstva, da gre formalno za drug subjekt.

Tudi v tem postopku opozarjamo na nujnost zagotovitve doslednejšega vodenja zadev (spisov) in dokumentiranje dokumentov v vseh fazah postopka.

Namen pogodbe in uporabe nepremičnine

Namen pogodbe je najem gostinskega objekta in zemljišča s pripadajočimi napravami in opremo z namenom popestritve turistične točke na Homu.

V najemni pogodbi je pravni status nepremičnin in dejstvo, da objekt nima vseh ustreznih upravnih dovoljenj, pojasnjeno.

¹⁰⁴ 52. člen v povezavi s 57. členom ter 19. člen Uredbe o stvarnem premoženju

¹⁰⁵ v meniju »za občane«, podmeni »ravnanje z nepremičnim premoženjem«

¹⁰⁶ 52. člen v povezavi s 57. členom ter 19. člen Uredbe o stvarnem premoženju

¹⁰⁷ 7. seja komisije, dne 23. 6. 2020

Čas trajanja najemnega razmerja

ZSPDSLS-1¹⁰⁸ določa, da lahko upravljavec odda nepremično premoženje v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev. Pogodba za najem nepremičnin Jurček Hom je sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom treh mesecev. Odpovedni rok je bil z aneksom št. 2 podaljšan na šest mesecev. Trajanje najemnega razmerja je skladno s predpisi.

Najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja

Z ZSPDSLS-1¹⁰⁹ je cenitev višine najemnine pred sklenitvijo pravnega posla obvezna v primeru, če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 EUR. Pogodbeno dogovorjena najemnina z najemnikom gostišča Jurček Hom, gostinstvo in turizem d.o.o. je bila v času sklenitve pogodbe 100 EUR mesečno, kar pomeni najemnino 1.200 EUR letno. V primeru, da najemnina ni določena s cenitvijo, mora orientacijsko vrednost določiti upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. Za predmetni najem v dokumentaciji ni dokumentirana določitev orientacijske vrednosti najemnine, dogovorjena pogodbena višina najemnine pa je enaka vrednosti, ki je bila ponujena v izbrani ponudbi v postopku oddaje nepremičnine. S strani občine je zapisana obrazložitev, da je Občina Bled ugotovila, da je glede na izkustveno določitev najemnine ponujeni znesek primeren. Ocena ni utemeljena s konkretnimi podatki in je zato ni mogoče preveriti. Na določitev najemnine v času oddaje predmetnega premoženja v najem so vplivale takratne okoliščine oz. obdobje epidemije Covid-19 in dejstvo, da za objekt ni bila izkazana legalnost objekta.

Pogodbeno je dogovorjena revalorizacija oz. uskladitev najemnine z rastjo cen življenjskih potrebščin mesečno do dneva izstavitve računa.

V letu 2023 je Občina Bled po pridobitvi dovoljenja za objekt daljšega obstoja pridobila tudi mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti najemnine,¹¹⁰ kar je bila podlaga za sklenitev dodatka k najemni pogodbi in s tem uskladitvi najemnine, ki od 1. 1. 2024 znaša 7.800 EUR letno. Dogovorjena je tudi revalorizacija z rastjo cen življenjskih potrebščin do dneva izstavitve računa.

Z najemno pogodbo je dogovorjena še obveznost najemnika, da vse pomanjkljivosti, ki so lahko razlog za inšpekcijsko odločbo o prepovedi izvajanja dejavnosti v prostoru, ki je predmet najema, dolžan odpraviti na lastne stroške. V tem delu pogodba ne ločuje dosledno med tekočim vzdrževanjem oz. popravili, ki jih povzroči običajna raba in investicijskimi vlaganji. Po splošnih določilih Obligacijskega zakonika¹¹¹ je namreč dolžnost najemodajalca, da mora med zakupom stvar vzdrževati in jo po potrebi popravljati oz. zakupniku povrniti stroške z vzdrževanjem stvari, ki jih je ta plačal namesto njega. V breme zakupnika grede stroški za drobna popravila, ki jih povzroči običajna raba stvari ter stroški same rabe.

¹⁰⁸ 63. člen

¹⁰⁹ 38. člen

¹¹⁰ z dne 11. 8. 2023

¹¹¹ 589. člen

Spremembe najemne pogodbe

K najemni pogodbi je bil sklenjen en aneks glede neplačila najemnine v obdobju omejitve izvajanja dejavnosti zaradi covida-19.¹¹²

V letu 2023 je Občina Bled po pridobitvi dovoljenja za objekt daljšega obstoja in ocene tržne vrednosti najemnine sklenila dodatek k najemni pogodbi z namenom zvišanja najemnine in podaljšanja odpovednega roka.

Naknadna vlaganja oz. posegi najemnika v prostore oddane v najem

Občinska uprava je 3. 10. 2022 ob ogledu premoženja danega v najem ugotovila, da je najemnik brez soglasja lastnika postavil pomožni objekt ter je 13. 12. 2022 najemniku posredovala poziv za odstranitev. Najemnik je nato podal vlogo za postavitve začasnega objekta letne kuhinje, za kar iz mnenja občinske uprave izhaja, da pomožni objekt ni dopusten po Občinskem prostorskem načrtu. Najemniku je bil zato še s strani župana Občine Bled posredovan poziv za odstranitev pomožnega objekta.¹¹³ Občinska uprava je 24. 2. 2023 opravila ponovni ogled in dokumentirala poročilo o odstranjenem objektu. Drugih ukrepov občina glede na kršitve najemne pogodbe ni uvedla.

Druge pogodbene pravice in obveznosti

V najemni pogodbi¹¹⁴ je vključeno določilo, da je najemnik dolžan sodelovati s Krajevno skupnostjo Zasip in društvi, ki jih krajevna skupnost zajema (KUD Zasip, ŠD Zasip, ...). Pogodbeno določilo je v delu nejasno, kakšna oblika sodelovanja naj bi bila dogovorjena. Poleg tega so krajevna društva organizacije zasebnega prava in zato ni nobene pravne podlage, da bi v povezavi z najemom občinskega premoženja pridobili določene pravice ali pristojnosti.

3. 4. Najem dela zemljišča parc.št. 863/1 k.o. Želeče

Pogodba	Najemna pogodba, št. 478-19/2022-3, z dne 23. 5. 2022
Zadeva št.	478-0019/2022
Pogodbena stranka	Hotel Starkl d.o.o., Cesta svobode 45, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Del zemljišča parc. št. 863/1 k.o. Želeče, ki v naravi predstavlja manjši pomožni gostinski objekt lesene konstrukcije (kiosk za prodajo hrane in pijače), v izmeri 8 m ²
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Najem zemljišča za postavitve obstoječega pomožnega gostinskega objekta
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba
Najemnina letno	1.606 EUR Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	/
Trajanje pogodbe	Od 1.5.2022 za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih mesecev
Aneksi	/

¹¹² Aneks št. 1, z dne 4. 2. 2021

¹¹³ št. 352-30/2018, z dne 3. 1. 2023

¹¹⁴ 6. člen

V času oddaje premoženja v najem je ravnanje s premoženjem urejal Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in na njegovi podlagi izdana Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uredba SPDSLS).

Pravni pregled

V skladu z ZSPDSLS-1¹¹⁵ je upravljavec dolžan pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. V zadevi za predmetne nepremičnine pravni pregled ni posebej dokumentiran, so pa ključni podatki o stanju nepremičnin navedeni v najemni pogodbi in razvidni iz ostale dokumentacije v zadevi.

Povzemamo ključne podatke opravljenega pravnega pregleda nepremičnin v okviru nadzora:

- Po stanju zemljiške knjige v času nadzora¹¹⁶ je zemljiškoknjižni lastnik parcele 2191-863/1 Občina Bled.
- Na zemljišču ni vpisane stvarne pravice druge osebe za postavitve objekta na zemljišču v lasti Občine Bled.
- Na nepremičnini je v korist drugih oseb vknjižena le nepravna stvarna služnost, služnostna pravica gradnje, vzdrževanja in upravljanja plinovoda.¹¹⁷ Zemljiška knjiga ne izkazuje nobenih drugih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno.
- Zemljišče predstavlja priobalno zemljišče, kateremu je Občina Bled v skladu z Zakonom o vodah¹¹⁸ določila status naravnega vodnega javnega dobra.¹¹⁹ Ta zaznamba je tudi vpisana v zemljiški knjigi. Navedeno pomeni splošno rabo teh zemljišč oz. določitev njihove posebne rabe.
- Zemljišče leži na območju registrirane nepremičnine kulturne dediščine – kulturne krajine, z imenom: Bled – Ambient Bleda (EŠD 13232) in v vplivnem območju kulturnih spomenikov: Bled – Blejski otok (EŠD 5287) in Bled – Blejski grad (EŠD 24).
- Parcelo ima občina evidentirano v evidenci nepremičnin občine, iz registra osnovnih sredstev pa ni razvidno, da bi bilo zemljišče s to parcelno številko evidentirano med osnovnimi sredstvi.

Začetek postopka oddaje premoženja v najem

Postopek oddaje premoženja v najem je bil začel na pobudo zainteresirane stranke, VPD turizem, storitve d.o.o., za najem dela zemljišča pod obstoječim pomožnim gostinskim objektom.

Na predmetnem zemljišču je postavljen pomožni gostinski objekt (kiosk), v približni tlorisni velikosti 2,00 x 4,00 m, katerega stanje ni urejeno in v zvezi s katerim je bilo izvedenih več postopkov, ki v delu tudi pojasnjujejo okoliščine povezane z odločitvijo za oddajo tega dela zemljišča v najem. Občinska uprava Občine Bled je zato za namen izvedbe nadzora v povezavi

¹¹⁵ 31. člen

¹¹⁶ izpis 22. 10. 2023

¹¹⁷ ID omejitve 11232336

¹¹⁸ 16. člen

¹¹⁹ odločba št. 034-6/2012-3, z dne 19.11.2012

s predmetno nepremičnino posredovala še drugo dokumentacijo, ki pojasnjuje določena dejstva in okoliščine, katere na kratko povzemamo po kronološkem zaporedju:

- 18. 5. 2021: Seja interne komisije Občine Bled za ravnanje s stvarnim premoženjem občine, na kateri je komisija glede na neurejeno stanje objekta na obali brez potrebnih dovoljenj in brez plačila najemnine ali občinske takse sprejela odločitev, da se lastniku hišice posreduje dopis, naj objekt odstrani v roku 90 dni, v nasprotnem primeru sledi prijava na pristojno inšpekcijo.
- 19. 5. 2021: Občina Bled je družbi VPD Turizem d.o.o., lastniku hotela Starkl (parc. št. 861/1 in 862, obe k.o. Želeče), posredovala poziv za odstranitev objekta v roku 90 dni.
- 27. 8. 2021: Seja interne komisije Občine Bled za ravnanje s stvarnim premoženjem občine, na kateri je bilo po ogledu na terenu ugotovljeno, da po pozivu občine objekt ni bil odstranjen. Komisija je sprejela sklep, da se pristojni službi odredi prijavo na gradbeno inšpekcijo.
- 31. 8. 2021: Občina Bled je Ministrstvu za okolje in prostor, Inšpektoratu RS za okolje in prostor, posredovala pobudo za uvedbo inšpekcijskega postopka zaradi postavljenega gostinskega objekta brez upravnih dovoljenj.¹²⁰
- 8. 4. 2022: Sklep Ministrstva za kulturo, Inšpektorata RS za kulturo in medije v inšpekcijskem postopku v zvezi z domnevno nedovoljenim posegom na zemljišču v območju registrirane nepremičnine kulturne dediščine – kulturne krajine, z imenom: Bled – Ambient Bleda (EŠD 13232).¹²¹ Inšpektor je inšpekcijski postopek ustavil. Vsebina sklepa inšpektorja je povzeta v nadaljevanju (točka Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi).
- 19. 4. 2022: Objava namere o oddaji nepremičnin v najem.

Razlogi za sprejeto odločitev so pojasnjeni tudi v enem izmed odgovorov Občine Bled na vprašanja občana glede gradnje in oddaje v najem predmetnega objekta.¹²² Iz odgovora izhaja, da Občina Bled nima dokazil, da naj bi v tem primeru šlo za črno gradnjo in nedovoljeno opravljanje dejavnosti v objektu, saj gre za dolgoletno zatečeno stanje. S strani oddelka za prostor je bila sicer na Inšpektorat za okolje in prostor posredovana prijava nedovoljenega posega v prostor. Do odločitve pristojnih inšpekcijskih služb, bo Občina Bled zaračunavala najemnino in takso za uporabo javnih površin. V primeru, da bo s strani pristojnih inšpekcijskih služb ugotovljena nelegalnost objekta, bo sledila odpoved najemne pogodbe.

Po že zaključenem postopku oddaje dela zemljišča v najem je Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Kranj, izdalo sklep o ustavitvi postopka¹²³ zoper inšpekcijskega zavezanca VPD Turizem, storitve, d.o.o., s katerim je ustavilo inšpekcijski postopek v zadevi postavitve ovir na priobalnem pasu Blejskega jezera. Iz sklepa izhaja, da je bil inšpekcijski postopek začel po uradni dolžnosti.

¹²⁰ dokument št. 061-19/2021-1

¹²¹ št. 0612-272/2021/5, z dne 8. 4. 2022

¹²² dokument št. 478-35/2022, 061-19/2021, z dne 27. 10. 2022, podpisan s strani župana

¹²³ št. 06182-219/2022-12, z dne 25. 11. 2022

Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi

Zemljišče je bilo najemniku, družbi Hotel Starkl d.o.o., oddano v najem z metodo neposredne pogodbe. V skladu z ZSPDSLS-1¹²⁴ se je nepremično premoženje lahko oddalo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe v primerih, ki jih določa zakon, med drugim tudi, če je predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem nižji od 5.000 EUR. Pogodbeno dogovorjena najemnina je 1.606 EUR letno, kar je pod mejno vrednostjo, do katere je bila dovoljena oddaja premoženja po metodi neposredne pogodbe. V zadevi je dokumentiran način določitve orientacijske vrednosti premoženja (povezava s točko najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja).

V primeru uporabe metode neposredne pogodbe je z ZSPDSLS-1¹²⁵ predpisana objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe za 20 dni in najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo pogodbe in pogajanja z zainteresiranimi osebami pred sklenitvijo neposredne pogodbe o ceni in o drugih pogojih pravnega posla.

Občina ima dokumentirano namero za oddajo predmetnih nepremičnin v najem, ki jo je objavila na svoji spletni strani.¹²⁶ Objavljena namera je vključevala vse predpisane vsebine. Namera za oddajo nepremičnin je bila objavljena 19. 4. 2022. Predmet oddaje je opredeljeno zemljišče pod pomožnim gostinskim objektom (kiosk za prodajo hrane in pijače) v izmeri pribl. 2,00 x 4,00 m, z navedbo, da se zemljišče odda v najem lastniku navedenega objekta, za kar mora ponudba poleg podatkov o ponudniku vsebovati tudi dokazilo o lastništvu in legalnosti objekta.

V roku za oddajo ponudbe je v zadevi dokumentirana ena ponudba, družbe VPD Turizem d.o.o.¹²⁷

V tem delu smo se omejili na pregled ponudbe za najem z vidika izpolnjevanja objavljenih pogojev v nameri za oddajo zemljišča.

Ponudnik je kot dokazilo o lastništvu in legalnosti objekta navedel in priložil dokument Dravske banovine iz leta 1941, ki ga je poimenoval gradbeno dovoljenje in pojasnil, da legalnost objekta potrjuje tudi sklep Ministrstva za kulturo, Inšpektorata RS za kulturo in medije.¹²⁸

Iz vsebinskega pregleda priloženega dokumenta Dravske banovine (z dne 3. 4. 1941) je razvidno, da gre za izjavo, ki vključuje štiri točke. 1. in 2. točka se nanašata na dovoljenje banovine kot lastnice Blejskega jezera, da Adolf in Josipina Starkl, posestnika na Bledu, Mlino št. 50, zgradita novo betonsko obrežno zavarovalno zgradbo. V 3. točki izjave Dravska banovina dovoljuje, da Adolf in Josipina Starkl postavita in vzdržujeta ob novi betonski obrežni zavarovalni zgradbi iz 1. točke leseno otroško kopališče, široko 3 m in bo segalo največ 2,1 m v jezero. V 4. točki pa je navedeno, da o gradbenih vprašanjih v zvezi pod zgradbama iz točke 1. in 3. odloča pristojno gradbeno oblastvo.¹²⁹ Sestavni del dokumenta sta načrt in situacijska

¹²⁴ 65. člen

¹²⁵ 52. člen v povezavi s 57. členom ter 19. člen Uredbe o stvarnem premoženju

¹²⁶ v meniju »za občane«, podmeni »ravljanje z nepremičnim premoženjem«

¹²⁷ z dne 22. 4. 2022

¹²⁸ št. 0612-272/2021/5, z dne 8. 4. 2022

¹²⁹ v dokumentu beseda »gradebo oblastvo«

skica, ki pa v dokumentaciji nista priložena. Lahko ugotovimo le, da v tem dokumentu Dravske banovine v nobeni točki ni omenjen lesen pomožni objekt ob obali jezera, ki je predmet konkretnega postopka.

Drugi dokument, na katerega se sklicuje ponudnik, je Sklep Ministrstva za kulturo, Inšpektorata RS za kulturo in medije v inšpekcijskem postopku (v nadaljevanju: Sklep inšpektorata za kulturo).¹³⁰ V obrazložitvi Sklepa inšpektorata za kulturo je med drugim zapisano:

- Ugotovitev inšpektorja, da kulturnovarstveno soglasje za postavitve objekta ni bilo izdano.
- Povzeta izjava inšpekcijskega zavezanca VPD Turizem, d.o.o., v kateri ta pojasnjuje, da je bil objekt oz. paviljon, v zvezi s katerim se vodi predmetni postopek, najverjetneje na parceli postavljen že leta 1941 na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja Dravske banovine iz leta 1941. Objekt naj bi bil postavljen z namenom celostne ureditve pristanišča, ureditve kopalnega dela ter celostne ureditve obale jezera. Pojasnjuje še, da je bila hkrati z gradbenim dovoljenjem dana (in vpisana v zemljiško knjigo) tudi služnostna pravica za gradnjo terase v jezero. Izjavi je priložen dokument Dravske banovine (ki ga VPD Turizem, d.o.o. v izjavi poimenuje gradbeno dovoljenje) in arhivske fotografije. Pojasnjuje še, da so bila na paviljonu v preteklosti opravljena vzdrževalna dela in posodobitve, niso pa se spreminjale njegove zmogljivost, velikost in namembnost. Skladno z navedenim zavezanec v postopku meni in vztraja, da objekt ni nelegalno postavljen.
- Inšpektor na podlagi pisne izjave zavezanca in priloženih dokumentov ter fotografij navaja, da gre za tradicionalno rabo obravnavanega zemljišča, saj je na tem mestu stal lesen pomožni objekt že pred mnogimi leti in da je bilo leta 1941 za objekt na tem zemljišču takratnima posestnikoma izdano celo gradbeno dovoljenje Dravske banovine. Inšpektor je ugotovil, da v danem primeru niso izpolnjeni pogoji za izrek inšpekcijskega ukrepa po določbah ZVKD-1, saj zakoni, drugi predpisi in splošni akti na podlagi 155. člena Ustave RS ne morejo imeti učinka za nazaj. Pri spornem objektu gre po mnenju inšpektorja nesporno za objekt daljšega obstoja, saj je bilo za postavitve objekta na tem mestu izdano upravno dovoljenje že pred več kot 80 leti, poseg pa tudi ni v nasprotju z varstvenimi usmeritvami za prostorsko načrtovanje v območju kulturne krajine, kot jih določa 132. člen ZVKD-1.
- Inšpektor je sprejel odločitev, da nadaljevanje postopka ni v javnem interesu in da so izpolnjeni pogoji, da se postopek, ki se je začel po uradni dolžnosti, ustavi.

Kot je možno razbrati iz utemeljitev in povzetih dejstev v Sklepu inšpektorata zaključki inšpektorja temeljijo v celoti na izjavi inšpekcijskega zavezanca in že omenjenem dokumentu Dravske banovine iz leta 1941. Dejstev, ki jih inšpektorat navaja v svojem sklepu, pa navedeni dokument ne izkazuje. Tudi iz arhivskega gradiva (fotografij), ki so priložene inšpekcijskem sklepu, ni razvidno, da bi ob obali stal omenjeni pomožni lesen objekt. Fotografije potrjujejo obstoj kopalnišča z urejeno brežino, leseno ograjo, klopmi, mizami in stoli, kar pa ni predmet postopka in urejanja medsebojnih razmerij z občino. Drugi dokumenti, ki bi podpirali navedbe inšpektorata, niso priloženi.

Glede lastništva objekta ponudnik pojasnjuje, da je objekt daljšega obstoja od nekdanj funkcionalno vezan na Hotel Starkl oz. njegovega vsakokratnega lastnika, za kar je priložil arhivske slike in izpis zemljiške knjige o lastništvu hotela.¹³¹ Navedeno pa ne dokazuje

¹³⁰ št. 0612-272/2021/5, z dne 8. 4. 2022

¹³¹ parcelna št. 861/1 in 862 in stavba 1199, vse k.o. Želeče

dejanskega lastništva objekta s strani lastnika hotela ob obali jezera na parceli, ki je last Občine Bled. V skladu s Stvarnopravnim zakonikom¹³² velja splošno pravilo povezanosti zemljišča in objekta, kar pomeni, da vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače. V zemljiški knjigi pa ni vpisana nobena stvarnopravna pravica za postavitve pomožnega objekta.

V postopku oddaje zemljišča v najem je ponudbo za najem obravnavala interna komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem občine¹³³ in v zapisniku povzela do takrat zbrana dejstva (pozive Občine Bled za odstranitev objekta, sklep Ministrstva za kulturo, Inšpektorata RS za kulturo in medije, objavljeno namero za oddajo zemljišča v najem, ponudbo) in predlagala sklenitev najemne pogodbe, pri čemer se preveri tudi možnost sklenitve pogodbe neposredno z družbo Hotel Starkl.

Najemna pogodba je bila sklenjena z drugim pravnim subjektom, družbo Hotel Starkl d.o.o., ki v postopku ni oddala ponudbe in ni lastnica Hotela Starkl. Ponudbo za najem je dejansko oddala družba VPD turizem d.o.o., ki je po zemljiški knjigi lastnica Hotela Starkl in je v postopku tudi dokazovala lastništvo objekta, ki je predmet najema. Dejstvo, da gre za povezani gospodarski družbi preko družbenikov, ne predstavlja tudi pravne podlage za sklenitev najemne pogodbe z drugo pravno osebo, ki ni sodelovala v postopku in ne izpolnjuje pogojev iz objavljene namere o oddaji premoženja.

Namen pogodbe in uporabe nepremičnine

Namen pogodbe je najem dela zemljišča, na katerem že stoji pomožni gostinski objekt.

S formalnega vidika na splošno lahko ugotovimo, da najemna pogodba daje zakupniku v zakup vzeto stvar uporabljati, ne pa tudi pravice graditi na tem zemljišču, za kar bi bila potrebna lastniška ali druga stvarnopravna pravica.

Poleg tega je predmet najema zemljišče, ki ima status javnega dobra, kar pomeni, da gre za zemljišče, ki ga lahko skladu z njegovim namenom ob enakih pogojih uporablja vsakdo (splošna raba), lahko pa se pod pogoji, ki jih določa zakon, na njem pridobi tudi posebna pravica uporabe.¹³⁴

Navedeno se navezuje na stališče občine, da gre izključno za začasno rešitev do odločitve pristojnih inšpekcijskih služb glede postavljenega objekta na predmetnem zemljišču. Občina Bled pojasnjuje, da bo do takrat zaračunavala najemnino in takso za uporabo javnih površin, v primeru, da bo s strani pristojnih inšpekcijskih služb ugotovljena nelegalnost objekta, pa bo sledila odpoved najemne pogodbe.

Čas trajanja najemnega razmerja

ZSPDSL-1¹³⁵ določa, da lahko upravljavec odda nepremično premoženje v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti

¹³² 8. člen

¹³³ 19. seja, dne 19. 5. 2022

¹³⁴ 19. člen SPZ

¹³⁵ 63. člen

daljši od šestih mesecev. Pogodba za najem dela zemljišča pod pomožnim gostinskim objektom je sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih mesecev. Trajanje najemnega razmerja je skladno s predpisi.

Najemna pogodba je bila podpisana dne 23. 5. 2022, v pogodbi pa je določeno, da je zemljišče dano v najem z dnem 1. 5. 2022, torej pred zaključkom postopka oddaje premoženja v najem in pred podpisom pogodbe. Občina ni imela pravne podlaga za priznanje pravice najema pred izbiro najemnika.

Najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja

Z ZSPDSLS-1¹³⁶ je cenitev višine najemnine pred sklenitvijo pravnega posla obvezna v primeru, če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 EUR. Pogodbeno dogovorjena najemnina z najemnikom zemljišča, Hotelom Starkl d.o.o. je bila v času sklenitve pogodbe 1.606 EUR letno. V nameri o oddaji predmetnega dela zemljišča pod pomožnim gostinskim objektom je objavljena izklicna cena v višini 1.460 EUR letno. V primeru, da najemnina ni določena s cenitvijo, mora orientacijsko vrednost določiti upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. Občina ima dokumentiran izračun najemnine ob upoštevanju višine občinske takse za posebno rabo javne površine za postavitve objekta, premične stojnice, kioska ipd. za prodajo blaga ali nudenje plačljivih storitev.

Pogodbeno je dogovorjena revalorizacija oz. uskladitev najemnine z rastjo cen življenjskih potrebščin letno do dneva izstavitve računa.

Spremembe najemne pogodbe

K najemni pogodbi ni dokumentiranih sprememb, ki bi posegale v najemno razmerje in spreminjale pogoje najema.

Izvrševanje drugih pogodbenih pravic in obveznosti

Z najemno pogodbo¹³⁷ je dodatno dogovorjena obveznost najemnika zemljišča, da zagotoviti javne sanitarije v sklopu gostinske ponudbe in da cena za uporabo ne bo presegala veljavnega cenika uporabe javnih sanitarij v lasti Občine Bled.

Dodatno se nam glede medsebojnih razmerij postavlja vprašanje morebitnih priklopov pomožnega gostinskega objekta na javno infrastrukturo in elektro omrežje, za kar ni razvidno, da bi pridobil pravico prekopa zemljišča in vgradnje. Občinska uprava pojasnjuje, da naj objekt ne bi imel priklopov na gospodarsko javno infrastrukturo.

3. 5. Najem površin na Straži, zemljišča parc. št. 820 in 822 k.o. Želeče

Pogodba	Pogodba o najemu zemljišč, št. 3502-116/2018, z dne 4. 1. 2019
Zadeva št.	3502-0116/2018
Pogodbeni stranka	Pustolovski park d.o.o., Bistrica pri Trziču, Pot na Bistriško planino 10, 4290 Trzič

¹³⁶ 38. člen

¹³⁷ 4. člen

Predmet pogodbe	Gozdne površine na Straži, mestni parkovni gozd (približno 1ha), zemljišči parc. št. 820 in 822 k.o. Želeče
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Najem dela zemljišč za plezalni park Straža
Metoda ravnanja	Javno zbiranje ponudb
Najemnina letno	5.300 EUR Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	Vzdrževanje, obratovanje (elektrika, odvoz smeti, itd.)
Trajanje pogodbe	Od 1. 1. 2019 za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih mesecev V letu 2023 sklenjen sporazum o razveljavitvi najemne pogodbe
Aneksi	Aneks št. 1, z dne 20. 1. 2021: Oprostitev najemnine v času razglasene epidemije (2. val covid-19)

V času oddaje premoženja v najem je ravnanje s premoženjem urejal Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in na njegovi podlagi izdana Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uredba SPDSLS).

Pravni pregled

V skladu z ZSPDSLS-1¹³⁸ je upravljavec dolžan pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. V zadevi za predmetne nepremičnine pravni pregled ni posebej dokumentiran, so pa ključni podatki o stanju nepremičnin navedeni v najemni pogodbi in razvidni iz ostale dokumentacije v zadevi.

Povzemamo ključne podatke opravljenega pravnega pregleda nepremičnin v okviru nadzora:

- Po stanju zemljiške knjige v času nadzora¹³⁹ je zemljiškoknjižni lastnik predmetnih parcel Občina Bled. Na parceli št. 822 k.o. Želeče je še vknjižena zakupna oz. najemna pravica Koren sports d.o.o. v stečaju.¹⁴⁰ Zemljiška knjiga ne izkazuje nobenih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno.
- Iz naknadne dokumentacije Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno dediščino, Območna enota Kranj v zadevi¹⁴¹ izhaja, da že pri prvotni vzpostavitvi pustolovskega parka niso bili v celoti upoštevani pogoji iz kulturnovarstvenih pogojev in soglasja. V času oddaje zemljišč v najem občina teh dejstev ni imela dokumentiranih.
- Parceli št. 820 in 822 k.o. Želeče z doživljajskim parkom in gozdom je Občina Bled z Odlokom o razglasitvi javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije¹⁴² razglasila za javno infrastrukturo na področju turizma. Program upravljanja javne infrastrukture na občinskem svetu za obdobje, ki bi vključevalo čas predmetnega najemnega razmerja ali tekoče leto 2023, ni bil sprejet.

¹³⁸ 31. člen

¹³⁹ izpis 22. 10. 2023

¹⁴⁰ Pogodba o najemu zemljišča ter ureditvi trim steze na Straži, z dne 18.1.2010

¹⁴¹ št. 35101-0731/2021-4, z dne 22. 6. 2021

¹⁴² Uradni list RS, št. 84/12

- Parceli ima občina evidentirani v evidenci nepremičnin občine in v registru osnovnih sredstev.

Začetek postopka oddaje premoženja v najem

Postopek oddaje premoženja v najem je bil začel zaradi poteka pred tem sklenjene pogodbe za določen čas z istim najemnikom. V ta namen je župan Občine Bled sprejel Sklep o začetku postopka oddaje nepremičnine v najem in o imenovanju komisije za izbor najugodnejše ponudbe.¹⁴³

Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi

Na podlagi ZSPDSLS-1¹⁴⁴ se nepremično premoženje odda v najem po eni od metod in po postopku, ki ga določa ta zakon upoštevajoč predviden letni prihodek od oddaje nepremičnin v najem, pri čemer vrednosti predstavljajo višino najemnine. Glede na izhodiščno vrednost najemnine v višini 5.300 EUR je občina lahko izbrala metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. S sklepom župana je bila določena izvedba javnega zbiranja ponudb, kar je skladno z določili ZSPDSLS-1.

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem določenega nepremičnega premoženja. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani upravljavca, če je to v skladu z načelom gospodarnosti, pa tudi na drug, krajevno običajen način ali na drugi spletni strani. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.¹⁴⁵

Občina Bled ima dokumentiran poziv za javno zbiranje ponudb, ki ga je objavila na svoji spletni strani.¹⁴⁶ Drugih objav javnega poziva ni dokumentiranih. Objava na spletni strani upravljavca premoženja formalno zadostuje minimalnim zahtevam zakona.

Za vodenje postopka ravnanja s premoženjem po metodi javnega zbiranja ponudb zakon predpisuje komisijo, ki jo sestavljajo najmanj trije člani in jo imenuje predstojnik upravljavca.¹⁴⁷ Župan Občine Bled je s sklepom v ta namen imenoval tričlansko komisijo.¹⁴⁸ Delo komisije je dokumentirano v zapisniku o odpiranju ponudb za oddajo zemljišč v najem.¹⁴⁹

V zadevi je dokumentirana ena pravočasna ponudba, ki jo je komisija ocenila za pravilno in popolno. Iz primerjave vsebin, ki so v pozivu za javno zbiranje ponudb navedene kot obvezne sestavine zavezujoče ponudbe in ponudbe najemnika je razvidno, da določene točke oz. vsebine iz poziva formalno niso zajete v ponudbi in sicer dokazilo o najmanj 3-letnih izkušnjah na področju upravljanja pustolovskih parkov, izjava o sprejemanju pogojev javnega zbiranja, izjava o vezanosti na dano ponudbo do 90 dni od dneva, ko poteče rok za oddajo. Ponudba tako glede na zahteve javnega poziva ni bila formalno popolna.

¹⁴³ št. 3502-116/2018, z dne 6. 12. 2018

¹⁴⁴ 64, 49. in 53. člen

¹⁴⁵ 51. člen ZSPDSLS-1

¹⁴⁶ v meniju »za občane«, podmeni »ravljanje z nepremičnim premoženjem«

¹⁴⁷ 49. člen ZSPDSLS-1

¹⁴⁸ št. 3502-116/2018, z dne 6. 12. 2018

¹⁴⁹ št. 3502-116/2008, z dne 3. 1. 2018

Oddaja v najem je uspešna, če je pri javnem zbiranju ponudb dosežena najmanj izhodiščna vrednost najemnine. Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za upravljavca ugodnejša ponudba.¹⁵⁰ Najemnina, ki jo je za najem zemljišč pustolovskega parka ponudil najemnik, je bila enaka izhodiščni vrednosti. Pogajanja v postopku niso bila predlagana in tudi ne izvedena. Komisija za vodenje predmetnega postopka je o prejeti ponudbi po oceni formalne pravilnosti tudi vsebinsko odločala ter v zapisniku zapisala, da se strinja, da se izbere edino ponudbo.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe, predpisana je tudi pisna izjava najugodnejšega ponudnika, ki jo mora ta podati pred sklenitvijo pogodbe in potrditi, da ne gre za povezano osebo po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1. V dokumentaciji o predmetni zadevi omenjena izjava ponudnika ni dokumentirana.

Namen pogodbe in uporabe nepremičnin

Namen pogodbe je najem zemljišč na Straži za namen dejavnosti plezalnega parka Straža, zgrajenega po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.¹⁵¹ Najemnik na najeti nepremičnini ne sme postavljati drugih objektov, izven pridobljenega gradbenega ter uporabnega dovoljenja.

Čas trajanja najemnega razmerja

ZSPDSLS-1¹⁵² določa, da lahko upravljavec odda nepremično premoženje v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev. Pogodba za najem pustolovskega parka je sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom šestih mesecev. Trajanje najemnega razmerja je bilo skladno s predpisi.

Najemnina in plačila stroškov uporabe premoženja

Z ZSPDSLS-1¹⁵³ je cenitev višine najemnine pred sklenitvijo pravnega posla obvezna v primeru, če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 EUR. V objavljenem pozivu za javno zbiranje ponudb je kot izhodiščna cena navedena najemnina v višini 5.300 EUR, kolikor je tudi pogodbeno vrednost. V skladu z ZSPDSLS-1 je izhodiščna vrednost pri javnem zbiranju ponudb vrednost, ki jo določi upravljavec ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ali je višja od ocenjene vrednosti ugotovljene s cenitvijo ali orientacijske vrednosti, ki jo določi upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. V sklepu župana o začetku postopka oddaje nepremičnine v najem izhodiščna vrednost ni navedena, ampak je določeno, da ocenitev vrednosti naloga strokovne komisije imenovane za vodenje postopka. Izračun vrednosti tudi ni dokumentiran v zadevi (spisu) o najemu zemljišča, prav tako ni dokumentirano, da je vrednost ocenila komisija. Je pa občinska uprava v okviru nadzora predložila dokumentacijo in pojasnila glede določitve orientacijske vrednosti. Ta je bila

¹⁵⁰ 51. člen ZSPDSLS-1

¹⁵¹ št. 365-09-K-P, april 2009

¹⁵² 63. člen

¹⁵³ 38. člen

izračunana na podlagi dotedanje višine najemnine, ki je bila določena na podlagi cenitve iz leta 2009, h kateri je bila prišteta revalorizacija glede na rast cen in povečanje za 30 %.

Pogodbeno je dogovorjena revalorizacija oz. uskladitev najemnine z rastjo cen življenjskih potrebščin letno do dneva izstavitve računa.

Spremembe najemne pogodbe

K najemni pogodbi je bil sklenjen en aneks glede neplačila najemnine v obdobju omejitve izvajanja dejavnosti zaradi covid-19.¹⁵⁴ Druge spremembe, ki bi posegale v najemno razmerje in spreminjale pogoje, niso dokumentirane.

Naknadna vlaganja oz. posegi najemnika v prostore oddane v najem

Marca 2021 je Občina Bled prejela odločbo Ministrstva za kulturo, Inšpektorata RS za kulturo in medije,¹⁵⁵ s katero je inšpektor odredil ustavitev izvajanja del v zvezi s postavitvijo kontejnerja, otroškega igrišča in nadstrešnice ter povečanja števila in sprememb tras plezalnih prog. V naslednjih dneh je občina prejela tudi prijave in več obvestil občana glede nedovoljenih posegov v prostor in poškodovanja dreves.

Pogodba o najemu zemljišč pustolovskega parka ustrezno ureja obveznosti najemnika, ki se je s pogodbo zavezal, da na najeti nepremičnini ne bo postavljala drugih objektov, izven pridobljenega gradbenega ter uporabnega dovoljenja in da bo najeto nepremičnino uporabljal skrbno in kot dober gospodar. Najemna pogodba med razlogi glede odpovedi najemnega razmerja določa tudi kršitve najemnika, če le ta tudi po opominu najemodajalca uporablja zemljišče v nasprotju s pogodbo ali brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda.

Občina Bled je najemniku nemudoma po prejemu inšpekcijske odločbe posredovala opomin, da v roku 15 dni odstrani vse nelegalne objekte in sanira vso morebitno škodo, ki je bila povzročena na območju najetih zemljišč.¹⁵⁶ Naknadno je občina na prošnjo najemnika rok podaljšala do konca aprila 2021 in nato do konca maja 2021. Občina je v vseh dokumentih najemnika opozarjala na kršenje pogodbe in njeno prekinitev iz krivdnih razlogov. Tudi v podaljšanem roku najemnik ni odstranil vseh nelegalnih objektov (nadstrešnica in kontejner), v zvezi s plezalnimi progami pa je najemnik začel z aktivnostmi za spremembo gradbenega dovoljenja. V juniju 2021 je bil opravljen še en sestanek občinske uprave z najemnikom,¹⁵⁷ nato pa v obdobju od junija do decembra v zadevi ni dokumentiranih aktivnosti, niti dokazil o izvedenih obveznostih najemnika. V obdobju december 2021–marec 2022 je razvidno, da je zadevo obravnavala komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem občine in sicer glede postopka legalizacije spremenjenih prog parka in spremembe najemne pogodbe zaradi povečanja območja postavitve prog. Naslednje aktivnosti in dokumenti so nato v zadevi dokumentirani v mesecu marcu in maju 2023, ko je občina z najemnikom ustno dogovorila, da park ne bo obratoval do zaključka postopka legalizacije ter naročila izdelavo analize stanja in oceno možnosti sanacije dreves v plezalnem parku. Ker je najemnik kljub vsemu nadaljeval z delovanjem, je občina najemniku posredovala dopis glede prepovedi obratovanja parka do

¹⁵⁴ Aneks št. 1, z dne 20. 1. 2021

¹⁵⁵ št. 0612-192/2020/26, z dne 2. 3. 2021

¹⁵⁶ št. 3502-116/2018-17, z dn e8. 3. 2021

¹⁵⁷ dne 21. 6. 2021

pridobitve vseh potrebnih upravnih dovoljenj z opozorilom na kršenje najemne pogodbe, z rokom za legalizacijo do 30. 7. 2023 in povrnitev škode.¹⁵⁸ Sklenjen je bil sporazum o razveljavitvi najemne pogodbe.

4. Oddaja premoženja občine Infrastrukturi Bled d.o.o. in podnajemi

Nadzor je v tem delu skladno z naročilom obsegal del poslovanja, ki se nanaša na objekte javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije in sicer:

- pregled in oceno medsebojnih razmerij med Občino Bled in Infrastrukturo Bled d.o.o. po najemni pogodbi
- za nepremičnine oddane v podnajem (tabela 4, ki obsega 8 pogodb) pregled in oceno skladnosti oddaje z odločitvami lastnika nepremičnin, pregled skladnosti postopka oddaje premoženja v podnajem in analizo dogovorjenih vrednosti najemnin ter kritja pripadajočih obratovalnih stroškov

4. 1. Medsebojna razmerja med Občino Bled in Infrastrukturo Bled d.o.o. po pogodbi

Občina Bled in Infrastruktura Bled d.o.o. (v nadaljevanju: IB) imata sklenjeno Najemno pogodbo za objekte javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije (v nadaljevanju: Najemna pogodba IB), ki jo sestavljajo:

- Najemna pogodba za objekte javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije, št. 354-0049/2013, z dne 28. 11. 2013
- Dodatek št. 1 k Najemni pogodbi za objekte javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije, št. 354-0049/2013-3, z dne 28. 11. 2017
- Dodatek št. 2 k Najemni pogodbi za objekte javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije, št. 354-49/2013-4, z dne 22. 11. 2018
- Dodatek št. 3 k Najemni pogodbi za objekte javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije, št. 354-49/2013-9, z dne 28. 5. 2019
- Dodatek št. 4 k Pogodbi o najemu objektov javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije, št. 354-49/2013-12, z dne 15. 6. 2020
- Dodatek št. 5 k Pogodbi o najemu objektov javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije, št. 354-49/2013, z dne 6. 10. 2020
- Dodatek št. 6 k Pogodbi o najemu objektov športne in turistične infrastrukture, št. 354-49/2013-25, z dne 5. 2. 2021
- Dodatek št. 7 k Pogodbi o najemu objektov športne in turistične infrastrukture, št. 354-49/2013-44, z dne 15. 12. 2021

Iz najemne pogodbe IB izhaja, da ta v celoti nadomešča pred tem sklenjeno Pogodbo o poslovnem najemu javne športno turistične infrastrukture, z dne 19. 1. 2010, s čimer se omenjeno najemno razmerje nadaljuje. Glede na predmet nadzora smo ocenili medsebojna razmerja po sklenjeni najemni pogodbi, postopek sklepanja pogodbe ni bil predmet nadzora.

Najemnik

IB je ustanovljena kot skupno javno podjetje, katerega ustanoviteljici sta Občina Bled in Občina Gorje. V skladu z Odlokom o javnem podjetju Infrastruktura Bled, d.o.o. in ustanovitvi

¹⁵⁸ št. 3502-0116/2018-45, z dne 7. 6. 2023 in 12. 6. 2023

njegovega skupnega organa¹⁵⁹ javno podjetje od dejavnosti, za katere je ustanovljeno, prednostno opravlja tiste dejavnosti, ki so z odloki ustanoviteljic opredeljene kot obvezne gospodarske javne službe v okviru delovanja javnega podjetja. Javno podjetje lahko opravlja tudi druge dejavnosti, skladno s pooblastili ustanoviteljic. Odlok določa še, da ima javno podjetje na podlagi Pogodbe o poslovnem najemu športno turistične infrastrukture, z dne 19. 1. 2010, v poslovnem najemu športno turistične infrastrukturne objekte locirane na območju občine Bled. Zadeve vezane na športno turistične infrastrukturne objekte locirane na območju občine Bled so v izključni pristojnosti odločanja Občine Bled. Podjetje pripravi ločeno letni plan za športno turistično infrastrukturo. Soglasje k cenam storitev vezanih na športno turistično infrastrukturo daje župan Občine Bled.

Predmet in namen najema

Predmet najema po najemni pogodbi IB so:

1. Grajsko kopališče (brez čolnarne) s pripadajočim premičnim in nepremičnim premoženjem:
 - Zemljišče (brežina), parc. št. 379/2 k.o. Bled
 - Zemljišče (pomol), parc. št. 1144/14 k.o. Želeče
 - Zemljišče (bazenčki), parc. št. 1144/12 k.o. Želeče
 - Stavba z zemljiščem, parc. št. 380 k.o. Bled, št. stavbe 414
 - Stavba z zemljiščem, parc. št. 379/1 k.o. Bled, št. stavbe 584
2. Športna dvorana Bled s pripadajočim premičnim in nepremičnim premoženjem:
 - Del stavbe, parc. št. 73 k.o. Želeče, št. stavbe 211, št. dela stavbe 3–14
 - Del zemljišč s parc. št. 72/2, 76/4, 77, 81/11 k.o. Želeče (funkcionalno zemljišče ob ŠD)
3. Športno-rekreacijski center Straža s pripadajočim premičnim in nepremičnim premoženjem:
 - Stavba z zemljiščem (objekt prodaja kart), parc. št. 808/12 k.o. Želeče, št. stavbe 1129
 - Stavba z zemljiščem (spodnja postaja žičnice), parc. št. 809/14 k.o. Želeče, št. stavbe 1130
 - Zemljišče (zgornji del) parc. št. 820 k.o. Želeče
 - Zemljišče, parc. št. 809/14 k.o. Želeče
 - Zemljišče, parc. št. 809/11 k.o. Želeče
 - Zemljišče, parc. št. 809/1 k.o. Želeče
 - Zemljišče, parc. št. 819/2 k.o. Želeče
 - Zemljišče, parc. št. 808/12 k.o. Želeče
 - Zemljišče, parc. št. 809/10 k.o. Želeče
 - Zemljišče, parc. št. 809/12 k.o. Želeče
 - Zemljišče, parc. št. 732/1 k.o. Želeče (v deležu 3/8)
 - Zemljišče, parc. št. 732/2 k.o. Želeče (v deležu 3/8)
 - Zemljišče, parc. št. 809/2 k.o. Želeče (v deležu 3/8)
 - Zemljišče, parc. št. 819/1 k.o. Želeče (v deležu 3/4)

Občina Bled je z Odlokom o razglasitvi javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije Športno dvorano Bled, Grajsko kopališče in športno-rekreacijski center Straža določila kot javno infrastrukturo. Z odlokom je določa še, da s premoženjem upravlja Občina Bled v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti na podlagi javne

¹⁵⁹ 5. in 25. člen Odloka o javnem podjetju Infrastruktura Bled, d.o.o. in ustanovitvi njegovega skupnega organa

dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Občinski svet pa na predlog župana sprejme vsakokratni 5-letni program upravljanja javne infrastrukture, v katerem se določi status za vsak objekt posebej in sicer način upravljanja oziroma razpolaganja, upravljavca, ciljne skupine uporabnikov ter pogoje upravljanja: financiranje, pokrivanje obratovalnih stroškov, določitev obratovalnih časov ipd.

Petletnega programa, ki bi v skladu z določili Odloka Občine Bled o razglasitvi javne infrastrukture na področju športa, turizma in rekreacije urejal upravljanje javne infrastrukture v tekočem letu, ni bilo sprejetega. Iz gradiv in zapisnikov sej občinskega sveta je razvidno, da je bil sprejet program le za prvo petletno obdobje 2012–2016.

Preverili smo še opredelitev navedene javne infrastrukture in njenega upravljanja v predpisih.

Turistično infrastrukturo opredeljuje Zakon o spodbujanju razvoja turizma¹⁶⁰ kot skupne objekte in naprave, ki na turističnem območju omogočajo turistične dejavnosti (bazeni, žičniške naprave in smučišča, kongresne, gledališke in koncertne dvorane, muzeji in galerije, spomeniki državnega pomena ipd.). Razvoj in vzdrževanje turistične infrastrukture je opredeljen kot dejavnost in storitve, katerih opravljanje na ravni turističnega območja je v javnem interesu.

Žičniške naprave so dodatno urejene z Zakonom o žičniških napravah za prevoz oseb,¹⁶¹ ki določa, da je graditev žičniških naprav zaradi njihovega pomena za pospeševanje razvoja turizma in rekreativnih dejavnosti, za gospodarski in splošni družbeni razvoj manj razvitih in demografsko ogroženih območjih in zaradi smotrne ter okolju prijazne rabe prostora za postavitev žičniške naprave, v javnem interesu. Javni prevoz potnikov po žičniških napravah se opravlja kot izbirna lokalna gospodarska javna služba le v določenih primerih na območju mesta, nadaljevanje ali povezavo linijskega prevoza v mestnem prometu in kadar žičniške naprave pomenijo edino ali nujno dodatno povezavo z naseljenim območjem na gori, ali sicer težko dostopnim območjem. Država oziroma občine lahko sofinancirajo obratovanje, vzdrževanje in gradnjo žičniških naprav z namenom uresničevanja javnega interesa.

Na območju Straže na Bledu sta podeljeni dve koncesiji za žičniške naprave in sicer:

- Dvosedežnica Straža, za katero je koncesija z Uredbo o koncesiji za obstoječe žičnice podeljena Občini Bled¹⁶²
- Vlečnica »Baby« za katero je koncesija z Odlokom o koncesiji za graditev obstoječe vlečnice »Baby« na smučišču Straža¹⁶³ podeljena javnemu podjetju Infrastruktura Bled d.o.o.

Športna infrastruktura so v skladu z Zakonom o športu¹⁶⁴ športni objekti in površine za šport v naravi športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi (v nadaljevanju: športni objekti). Javni športni objekti so tisti športni objekti in površine za šport v naravi, ki so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih skupnosti. Javni športni objekti

¹⁶⁰ 2. in 15. člen

¹⁶¹ 2., 19.a in 38. člen

¹⁶² Uradni list RS, št. 103/06, 83/09 in 93/10

¹⁶³ Uradni list RS, št. 121/2008

¹⁶⁴ 67. do 71. člen

se vpišejo v razvid javnih športnih objektov. Mrežo javnih športnih objektov na lokalni ravni določi lokalna skupnost. Javni športni objekti so v javni rabi in jih lahko za namen, za katerega so bili zgrajeni in urejeni, uporabljajo vsi pod enakimi pogoji, zakon pa določa prednost pri njihovi uporabi. Upravljanje javnih športnih objektov z zakonom ni neposredno opredeljeno kot javna služba, je pa opredeljeno kot ena izmed nalog zavoda za šport, ki ga lahko ustanovi občina. Javni zavodi se v skladu z Zakonom o zavodih¹⁶⁵ ustanovijo za opravljanje javnih služb.

Mrežo javnih športnih objektov na lokalni ravni določi lokalna skupnost. Vpišejo se v razvid javnih športnih objektov.¹⁶⁶ V razvidu javnih športnih objektov na območju Občine Bled so vpisani:¹⁶⁷

- Športna dvorana Bled
- Športno rekreacijski center Straža
- Grajsko kopališče Bled
- Športni park Bledec
- Športni park OŠ
- Veslaški center

Z najemno pogodbo IB je določen namen uporabe objektov izključno za izvajanje sporazumno dogovorjenih športnih dejavnosti in drugih storitev na področju turizma in rekreacije. Dele objektov, ki so namenjeni drugim dejavnostim kot so npr. gostinstvo ali trgovina, mora uporabljati skladno s pridobljeno tehnično dokumentacijo in uporabnimi dovoljenji.

Glede na vrsto in status nepremičnin danih v najem, v najemni pogodbi IB pogrešamo najmanj določila glede prednostne uporabe javnih športnih objektov, predvsem za izvajanje letnega programa športa občine, oblikovanja cen uporabe objektov za izvajanje programov v javnem interesu in potrjevanje s pogodbo omenjenih dogovorjenih športnih dejavnosti. V zvezi z žičniškimi napravami pa pogrešamo opredelitev IB za upravljavca žičniške naprave, ki je v skladu z Zakonom o žičniških napravah za prevoz oseb odgovoren za obratovanje žičnice.

Iz zgoraj navedenih dejstev izhaja, da v obravnavanem primeru ne gre za klasično oddajo nepremičnega premoženja v najem. ZSPDSL-1¹⁶⁸ namreč določa, da se nepremično premoženje v lasti občine da v najem, če ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik. Oddaja javne infrastrukture v najem pa je neposredno vezana na način organiziranja in izvajanja dejavnosti upravljanja javne infrastrukture, ki je v javnem interesu.

Da ne gre za klasično najemno razmerje in dejavnosti, ki jih v najetih nepremičninah najemnik samostojno izvaja, kažejo tudi določena pogodbena določila, na primer:

- 6. člen: Najemnik bo skladno z Zakonom o preglednosti finančnih odnosov in ločenem evidentiranju različnih dejavnosti, vzpostavil računovodsko evidenco o poslovanju posameznih objektov, pri čemer imajo predstavniki družbenikov kadarkoli možnosti vpogleda v način evidentiranja. Višina morebitnega sofinanciranja obratovalnih stroškov s strani proračuna Občine Bled se določi ob sprejemanju proračuna za naslednje leto.

¹⁶⁵ 3. člen

¹⁶⁶ 67. in 68. člen Zakona o športu

¹⁶⁷ <https://podatki.gov.si/dataset/razvid-sportnih-objektov-v-obcini-bled>

¹⁶⁸ 62. člen

Najemodajalec in najemnik letno zasledujeta cilj uravnoveženja prihodkovne in odhodkovne strani poslovanja vseh treh objektov skupaj.

- 8. člen: V primeru odpovedi oz. prekinitve pogodbe s strani najemodajalca je najemodajalec dolžan zagotoviti, da novi najemnik oz. prevzemnik objektov prevzame v delovno razmerje vse delavce, ki izvajajo dejavnost na predmetnih objektih.

Občina Bled v svojih aktih v času izvedbe nadzora nima opredeljenega izvajanja dejavnosti upravljanja objektov javne infrastrukture na področju športa in turizma kot dejavnosti javnih služb občine, ki jih izvaja javno podjetje IB. Zato IB navedene dejavnosti vodi med svojimi tržnimi dejavnostmi.

Hkrati pa je tudi iz dokumentov IB razvidno, da cilji družbe v zvezi z dejavnostjo v oddelku turistične infrastrukture niso opredeljeni le kot doseganje dobička. Kot temeljni cilji dejavnosti so navedeni maksimiziranje prihodkov v turistični sezoni, prijazna cenovna politika storitev za občane in javnofinančna vzdržnost objektov.¹⁶⁹

Najemnina

Pregled dogovorjene višine najemnine po objektih

Pogodba/Aneks	Datum	Športna dvorana	ŠC Straža	Grajsko kopališče	Skupaj
Pogodba	28. 11. 2013	5.000	30.000	9.000	44.000
Aneks 1	28. 11. 2017	10.000	40.000	15.000	65.000
Aneks 3	28. 5. 2019	10.000	40.000	15.000	65.000
Aneks 7	15. 12. 2021	11.650	40.400	15.000	67.050

K višini najemnine je dogovorjeno usklajevanje z rastjo cen življenjskih potrebščin. K zneskom iz preglednice je zato za posamezna leta potrebno prišteti še zneske revalorizacije.

Cenitve najemnin niso bile izdelane. K pogodbi je dokumentiran izračun orientacijske vrednosti po objektih, ki upošteva vrednost nepremičnin po GURS, obdobje v letu, ko se objekti uporabljajo za izvajanje dejavnosti in različne stopnje donosnosti posameznih dejavnosti. Za športno dvorano so dodatno upoštevani še visoki stroški obratovanja objekta in na podlagi tega najemnina, ki naj ne bi ogrozila poslovanja najemnika na dolgi rok.

Oddajanje poslovnih prostorov v podnajem

V času nadzora veljavni ZSPDSL-1¹⁷⁰ glede oddaje v podnajem določa, da se nepremično premoženje lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja najemodajalca odda v podnajem, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje najemodajalca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.

Najemna pogodba IB¹⁷¹ določa, da bo najemnik dele objektov, ki so namenjeni drugim dejavnostim kot so npr. gostinstvo ali trgovina, uporabljal skladno s pridobljeno tehnično

¹⁶⁹ Poročilo o poslovanju javnega podjetja Infrastruktura Bled d.o.o. za leto 2022

¹⁷⁰ 66. člen

¹⁷¹ 7. člen

dokumentacijo in uporabnimi dovoljenji. Najemnik se zavezuje, da ne bo brez vnaprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca oddal predmetov najema po tej pogodbi v podnajem, niti jih ne bo prenesel v uporabo drugim fizičnim ali pravnim osebam.

IB je imela v času nadzora sklenjene pogodbe o oddaji posameznih poslovnih prostorov v podnajem (tabela 4 - skupaj 8 pogodb). Za vse podnajemne pogodbe je bilo dano soglasje lastnice premoženja, Občine Bled. V dveh primerih je bilo soglasje pridobljeno naknadno, k že sklenjeni pogodbi, kar ni skladno z določili najemne pogodbe IB.

Podrobneje so posamezni podnajemi opisani v točki 4. 2. ugotovitev tega poročila.

Dodatno je iz poslovnega registra Slovenije razvidno, da imajo na naslovih objektov v najemu IB registrirane naslove tudi drugi poslovni subjekti (društva), za katere IB ni predložila pogodb o podnajemu, niti nima teh subjektov v svojih evidencah nepremičnin zavedenih Občina Bled.¹⁷²

Večina poslovnih prostorov, ki niso neposredno namenjeni obratovanju in uporabi športnih objektov, in jih IB oddaja v podnajem, je v Športnih dvorani Bled, skupaj šest. Za ta objekt je hkrati razvidno, da so najemnine od oddaje poslovnih prostorov v podnajem višje od odhodkov, ki jih ima IB v posameznem letu iz naslova plačila najemnine Občini Bled za objekt Športne dvorane. Hkrati gre za javni športni objekt, ki po podatkih o poslovanju oz. prihodkih in odhodkih IB izkazuje pomemben negativni izid poslovanja. Ugotovitve v zvezi s tem navajamo tudi v nadaljevanju v povezavi z dogovorjenimi plačili občine.

Plačila občine za sofinanciranje obratovalnih stroškov objektov

Z najemno pogodbo IB¹⁷³ je dogovorjena možnost sofinanciranja obratovalnih stroškov objektov s strani proračuna Občine Bled. Višina morebitnega sofinanciranja se določi ob sprejemanju proračuna za naslednje leto. Najemodajalec in najemnik letno zasledujeta cilj uravnoteženja prihodkovne in odhodkovne strani poslovanja vseh treh objektov skupaj.

Iz realizacije proračuna Občine Bled, letnih poročil o poslovanju IB in računovodskih podatkov najemodajalca ter najemnika za obdobje 2020 do 2022 je razvidno, da so bili obratovalni stroški objektov oz. natančneje športne dvorane sofinancirani iz proračuna občine le v letu 2021.

Pogodbeno določilo glede izplačil iz občinskega proračuna za namen subvencioniranja gospodarskih dejavnosti in dejanskih izplačil iz tega naslova bi moralo biti ustrezno urejeno v aktih občine, pri čemer bi morala občina glede na dejstvo, da gre za gospodarsko dejavnost, pri tem upoštevati tudi pravila državnih pomoči. Pri Ministrstvu za finance bi morala občina izvesti presojo elementov državne pomoči pri javnem financiranju lokalnih športnih objektov glede na določila Pogodbe o delovanju EU¹⁷⁴ in Zakona o spremljanju državnih pomoči. Iz posameznih primerov odločitev Evropske komisije in Ministrstva za finance Republike Slovenije izhaja, da dodeljena javna sredstva za aktivnost, ki ima samo lokalni učinek ne predstavlja državne pomoči, pri čemer so med primeri tudi športni in rekreacijski objekti ter smučišča, ki jih

¹⁷² npr. na naslovu Športne dvorane Bled, Ljubljanska cesta 5, Bled, imajo sedež Drsalni klub Bled, Društvo Blejski mladinski center, Hokejski drsalni klub Bled, Hokejsko drsalno društvo Bled

¹⁷³ 6. člen

¹⁷⁴ člen 107.

uporabljajo predvsem lokalni uporabniki in ni verjetno, da bodo pritegnili stranke ali naložbe iz drugih držav članic.

Če pogledamo podatke o poslovanju IB z objekti športno turistične infrastrukture, je potrebno omeniti pomembno dejstvo glede razbremenitve občinskega proračuna iz naslova sofinanciranja obratovanja teh objektov. Do vključno leta 2017 je Občina Bled iz proračuna pokrivala del obratovalnih stroškov objektov športno turistične infrastrukture, največ v letu 2010 v višini 196.000 EUR, nato se je znesek zniževal, od leta 2018, z izjemo leta 2021 (obdobje covid-19), pa se izdatki občinskega proračuna nanašajo le na izdatke povezane z investicijami in izvajanjem javnega programa. Poleg tega so se v letu 2013 pomembno povečali prihodki občinskega proračuna od najemnin, ki jih IB plačuje za najem objektov in prihodkov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Od leta 2008 do 2012 so bili ti prihodki občine okrog 12 tisoč EUR letno, v letu 2013 več kot 56 tisoč EUR in so se postopoma povečevali (z izjemo obdobja epidemije covid-19) ter so v letu 2022 znašali več kot 94 tisoč EUR. Navedeno pomeni pomembno razbremenitev občinskega proračuna. IB je podatke predstavila v letnih poročilih poslovanja, ki jih je obravnaval tudi občinski svet Občine Bled.¹⁷⁵

Iz pregleda računovodskih podatkov in letnih poročil IB za obdobje 2020 do 2022 po posameznih objektih je pomembno tudi dejstvo, da z negativnim izidom posluje eden od objektov, Športna dvorana Bled (če ne upoštevamo obdobja epidemije in omejitev poslovanja v letih 2020 in 2021). V poslovnem letu 2022 tako IB na stroškovnem mestu Športna dvorana Bled izkazuje realizirane odhodke višje od prihodkov za 176.049 EUR. Negativni izid je nižji oz. se v delu med letom pokriva iz že omenjenih prihodkov od najemnin podnajemnikov za poslovne prostore. Sicer pa IB poslovanje vseh najetih objektov obravnava skupaj kot del dejavnosti športno turistične infrastrukture s ciljem, da dejavnost kot celota posluje pozitivno. Zato je pomembno, da občina oddaja vse objekte športno turistične infrastrukture skupaj oz. da na tak način organizira njihovo upravljanje.

Investicije in investicijsko vzdrževanje

Najemna pogodba IB določa, da je investicijsko vzdrževanje, ki izhaja iz sprejetega petletnega programa upravljanja, strošek najemodajalca, pri čemer z najemnikom letno, najkasneje do konca septembra za prihodnje leto, natančno določita obseg investicijskega vzdrževanja, kar bo najemodajalec upošteval pri pripravi proračuna oz. načrta razvojnih programov. Najemodajalec se zavezuje, da bo za potrebe investicijskega vzdrževanja namenil najmanj enak znesek kot znaša dogovorjena letna najemnina za objekte. Investicijsko vzdrževanje naroča najemodajalec skladno s predpisi s področja javnega naročanja.

Kot že navedeno, petletni program upravljanja za tekoče obdobje ni sprejet. So pa investicijski projekti na objektih javne športne in turistične infrastrukture vključeni v proračun občine za posamezno leto in načrt razvojnih programov.

Pogodbeno določilo najemne pogodbe IB, s katerim se je Občina Bled kot najemodajalec zavezala, da bo za potrebe investicijskega vzdrževanja namenila najmanj enak znesek kot znaša dogovorjena letna najemnina za objekte, nima podlage v predpisih. V skladu z Zakonom

¹⁷⁵ npr. poročilo o poslovanju IB za leto 2022, stran 19

o javnih financah¹⁷⁶ je najemnina od oddaje občinskega stvarnega premoženja v najem prihodek proračuna občine in se lahko uporabi samo za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja občine. Podrobneje namenske porabe najemnin zakonodaja ne določa, tako najemnina za posamezno javno infrastrukturo tudi ni opredeljena kot namenski prejemek proračuna za vlaganje v istovrstno premoženje. Porabo najemnin za vlaganja izključno v določeno vrsto premoženja bi sicer lahko kot namensko določil občinski svet z odlokom, katerega pa v konkretnem primeru ni bilo sprejetega.

Z Aneksom št. 2, z dne 28. 11. 2018, je bila dodatno dogovorjena možnost vlaganj v opredmetena osnovna sredstva v tuji lasti z naslednjo vsebino: »Ker so določene prilagoditve objekta in njegovih sestavnih delov bistvene za konkurenčnost najemnika na trgu, se mu dovoli izvajati investicije, investicijska vzdrževanja objektov in njihovih sestavnih delov. Dovoljena so tista vlaganja v nepremično premoženje in premična sredstva, ki pripomorejo k boljši konkurenčnosti objekta in storitev najemnika na trgu in zanje najemnik predhodno pridobi pisno soglasje najemodajalca na obrazcu, ki je sestavni del tega dodatka. Ob morebitni prekinitvi trajanja najemne pogodbe, najemnodajalec in najemnik ugotovita preostalo neamortizirano vrednost vlaganj in se dogovorita o morebitnih povračilih stroškov vlaganj v nepremična sredstva. V primeru prekinitve trajanja najemne pogodbe je najemnik lastnik premičnega premoženja. Najemnodajalec in najemnik se lahko dogovorita o najemodajalčevem odkupu premičnih sredstev. Najemnik se za potrebe vlaganj lahko zadolži le s soglasjem ustanovitelja, pri čemer se izdana soglasja štejejo v obseg možnega zadolževanja občine.«

Določilo aneksa se nanaša izključno na investicijska vlaganja, ki najemniku pripomorejo k boljši konkurenčnosti objekta in storitev najemnika na trgu. Ta vlaganja pa je potrebno ločevati od tistih, ki pomenijo popravila z namenom zagotavljanje dogovorjene rabe v najem danih stvari. IB ima v poslovnih knjigah med vlaganji v tuja osnovna sredstva v letu 2022 evidentirano tudi menjavo jeklenice na sedežnici Straža zaradi neizpravnosti in prestavitve proge sankališča zaradi zahteve lastnika dela zemljišča. Navedeni investiciji vsebinsko predstavljata vlaganja oz. investicijsko vzdrževalna dela, ki so v skladu z Obligacijskim zakonikom¹⁷⁷ dolžnost zakupodajalca, ki mora stvar med zakupom vzdrževati in jo po potrebi popravljati, zakupniku pa mora povrniti stroške v zvezi z vzdrževanjem stvari, ki jih je ta plačal namesto njega, pri čemer pa mora zakupnik o potrebnih popravilih obvestiti zakupodajalca. Zakupodajalec odgovarja zakupniku za vse napake v zakup dane stvari, ki ovirajo njeno dogovorjeno ali običajno rabo.

4. 2. Oddaja nepremičnin v podnajem

Naročnik nadzora je posredoval seznam pogodb o oddaji nepremičnega premoženja iz najemne pogodbe IB, ki je s strani IB oddano v podnajem in za katere smo skladno z naročilom izvedli:

- pregled in oceno skladnosti oddaje z odločitvami lastnika nepremičnin
- pregled skladnosti postopka oddaje premoženja v podnajem
- analizo dogovorjenih vrednosti najemnin in kritja pripadajočih obratovalnih stroškov

¹⁷⁶ 80. člen

¹⁷⁷ 589. do 599. člen

Tabela 4: Seznam v pregled posredovanih pogodb Infrastrukture Bled d.o.o. o podnajemu prostorov oz. objektov javne infrastrukture s področja športa, turizma in rekreacije

Št.	Pogodbena stranka	Predmet pogodbe
1	Hokej 9, Tomaž Razingar s.p.	Športna dvorana Bled – gostinski lokal
2	Hokej 9, Tomaž Razingar s.p.	Športna dvorana Bled – gostinski lokal
3	Palaja d.o.o.	Športna dvorana Bled – rekreacijski prostori
4	Gasilska zveza Bled - Bohinj	Športna dvorana Bled – pisarna
5	Polka dot Miha Kofjač s.p.	Športna dvorana Bled – poslovni prostor Prodaja turističnih oz. kolesarskih aranžmajev
6	Hokejski klub mlade kategorije Bled	Športna dvorana Bled – trgovina
7	Grajska plaža d.o.o.	Grajsko kopališče – lokal s teraso
8	Društvo za podvodne dejavnosti Bled	Grajsko kopališče – garderoba

Za javno infrastrukturo na področju športa, turizma in rekreacije na splošno velja, da je njen upravljevalec v smislu ZSPDSL-1 občinska uprava. Glede na obstoječa pogodbena razmerja ima IB status najemnika, katerega določila veljavnega zakona o stvarnem premoženju glede ravnanja s premoženjem, ki ga ima v najemu, neposredno ne zavezujejo. IB je tako pri izvajanju postopkov ravnanja s premoženjem dolžna ravnati skladno s pogoji in določili najemne pogodbe ter predpisov občine, ki posegajo na področje njenega poslovanja.

- Pravilnik o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Bled¹⁷⁸ določa obveznost najemnika, da v kolikor oddaja nepremičnino v podnajem, mora o tem pridobiti predhodno pisno soglasje občine.
- Najemna pogodba za javno infrastrukturo¹⁷⁹ določa, da bo najemnik dele objektov, ki so namenjeni drugim dejavnostim kot so npr. gostinstvo ali trgovina, uporabljal skladno s pridobljeno tehnično dokumentacijo in uporabnimi dovoljenji. Najemnik se zavezuje, da ne bo brez vnaprejšnjega pisnega soglasja najemodajalca oddal predmetov najema po tej pogodbi v podnajem, niti jih ne bo prenesel v uporabo drugim fizičnim ali pravnim osebam.

Iz navedenega popisa določil ureditve poslovanja na nivoju občine in v razmerju do IB kot najemnika je razvidno, da občina kot lastnica premoženja oz. ustanoviteljica javnega podjetja tega v zvezi z oddajo v podnajem ni zavezala k uporabi predpisov s področja ravnanja s stvarnim premoženjem. Zato v delu nadzora, ki se nanaša na oceno skladnosti postopka oddaje premoženja v podnajem kot sodilo niso bili uporabljeni veljavni predpisi, ampak le določila najemne pogodbe in splošno načelo gospodarnosti, preglednosti in enakega obravnavanja udeležencev v postopkih.

IB je v za namen nadzora posredovala sklenjene pogodbe, dokumentacijo o posameznih podnajemih, izdanih računih in izpise iz poslovnih knjig.

¹⁷⁸ Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/2019, 10. člen

¹⁷⁹ 7. člen

V nadaljevanju za posamezno pogodbo o podnajemu povzemamo podatke o sklenjeni pogodbi in oceno skladnosti v delu, ki je predmet nadzora.

Gostinski lokal v Športni dvorani Bled, podnajemnik Hokej 9, Tomaž Razingar s.p.

Pogodba	Pogodba o podnajemu poslovnega prostora – Gostinski lokal Športna dvorana Bled, z dne 7. 1. 2022
Pogodbena stranka	Hokej 9, Tomaž Razingar s.p., Taleška ulica 5A, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Skladišče, garderoba in gostinski lokal (104,4 m ²) v Športni dvorani Bled, parc. št. 73 k.o. 2191, del stavbe 211-1 in del stavbe 211-3
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Podnajem poslovnih prostorov za namen gostinske dejavnosti
Najemnina mesečno	1.500 EUR Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	Obratovalni stroški (ogrevanje, vodarina, kanalščina, električna, odvoz smeti, drugo), redno vzdrževanje
Trajanje pogodbe	Od 15. 1. 2022 za nedoločen čas, z odpovednim rokom šestih mesecev
Metoda ravnanja	Javno zbiranje ponudb

Ne glede na dejstvo, da IB kot najemnik občinskega premoženja ni neposredno zavezan k uporabi predpisov s področja ravnanja s stvarnim premoženjem občine, je ta izvedel postopek javnega zbiranja ponudb ob upoštevanju ZSPDSLS-1. IB je javno objavila povabilo k oddaji ponudbe na svoji spletni strani in portalu mojaobcina.si.¹⁸⁰ Komisija je izvedla javno odpiranje ponudb. V roku so prispele tri ponudbe. Komisija je izvedla vsebinski pregled ter oceno ponudb. Komisija je predlagala sklenitev pogodbe s ponudnikom, ki je oddal pravočasno in popolno vlogo ter ponudil najvišjo najemnino. Postopek oddaje prostorov je bil izveden pregledno in je ustrezno dokumentiran.

IB je po izvedbi postopka izbire podnajemnika in pred podpisom pogodbe pridobila soglasje Občine Bled.¹⁸¹ V soglasju lastnik ne navaja nobenih dodatnih pogojev ali omejitev glede podnajema.

IB je na podlagi s cenitvijo ocenjene vrednosti najema (1.179,72 EUR mesečno),¹⁸² v javnem razpisu določila izklicno vrednost najemnine 1.180 EUR mesečno. Izbrani ponudnik je ponudil mesečno najemnino 1.500 EUR, ki je tudi določena s pogodbo.

¹⁸⁰ objava 13. 10. 2021 z rokom do 3. 11. 2021

¹⁸¹ št. 354-0049/2013-47, z dne 29. 12. 2021

¹⁸² cenitveno poročilo, z dne 20. 9. 2021

Gostinski lokal v Športni dvorani Bled, podnajemnik Hokej 9, Tomaž Razingar s.p.

Pogodba	Pogodba o podnajemu poslovnega prostora – Gostinski lokal Športna dvorana Bled, z dne 2. 9. 2021
Pogodbena stranka	Hokej 9, Tomaž Razingar s.p., Taleška ulica 5A, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Gostinski lokal (207,1 m ²) parc. št. 73 k.o. 2191, del stavbe 211-10
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Podnajem poslovnih prostorov za namen gostinske dejavnosti
Najemnina mesečno	1.987 EUR Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	Obratovalni stroški (ogrevanje, vodarina, kanalščina, elektrika, odvoz smeti, drugo), redno vzdrževanje
Trajanje pogodbe	Od 16. 3. 2022 za nedoločen čas, z odpovednim rokom šestih mesecev
Metoda ravnanja	Javno zbiranje ponudb

Ne glede na dejstvo, da IB kot najemnik občinskega premoženja ni neposredno zavezan k uporabi predpisov s področja ravnanja s stvarnim premoženjem občine, je ta izvedel postopek javnega zbiranja ponudb ob upoštevanju ZSPDSL-1. IB je javno objavila povabilo k oddaji ponudbe na svoji spletni strani.¹⁸³ Komisija je izvedla javno odpiranje ponudb. V roku je prispela ena ponudba, ki jo je komisija ocenila kot popolno in skladno s pogoji razpisa ter predlagala sklenitev pogodbe. Postopek oddaje prostorov je bil izveden pregledno in je ustrezno dokumentiran.

IB je po izvedbi postopka izbire podnajemnika in pred podpisom pogodbe pridobila soglasje Občine Bled.¹⁸⁴ V soglasju lastnik ne navaja nobenih dodatnih pogojev ali omejitev glede podnajema.

IB je na podlagi s cenitvijo ocenjene vrednosti najema, ki je bila 1.946,74 EUR mesečno,¹⁸⁵ v javnem razpisu določila izklicno vrednost mesečne najemnine v tej višini. Izbrani ponudnik je ponudil mesečno najemnino 1.987 EUR, ki je tudi določena s pogodbo.

Rekreacijski prostori v Športni dvorani Bled, podnajemnik Palaja d.o.o.

Pogodba	Pogodba o podnajemu poslovnih prostorov, št. 352-16/2015-1, z dne 7. 8. 2015
Pogodbena stranka	Palaja d.o.o., Taleška ulica 3, 4248 Lesce
Predmet pogodbe	Rekreacijski prostori v Športni dvorani Bled (461,47 m ²) parc. št. 73 in 77 k.o. Želeče
Namen pogodbe in	Podnajem poslovnih prostorov z namenom športne dejavnosti

¹⁸³ objava 5. 7. 2021 z rokom do 28. 7. 2021

¹⁸⁴ št. 354-0049/2013-30, z dne 31. 8. 2021

¹⁸⁵ cenitveno poročilo, z dne 18. 6. 2021

uporabe nepremičnine	
Najemnina mesečno	750 EUR, 600 EUR v mesecih junij - avgust 2018
Drugi stroški	Tekoči stroški vzdrževanja, tekoči obratovalni stroški (elektrika, ogrevanje, hlajenje, poraba vode, komunalne storitve, upravljanje zgradbe, drugo), nadomestilo za stavbno zemljišče
Trajanje pogodbe	Od 16. 7. 2015 do 15. 7. 2020 Podaljšano z aneksom št. 5 do 15. 7. 2025
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba z objavo namere o oddaji
Aneks	Aneks št. 2, z dne 24. 5. 2018: Znižanje najemnine na 600 EUR mesečno za obdobje 1. 6. do 31. 8. 2018 Aneks št. 5, z dne 9. 7. 2020: Podaljšanje pogodbenega razmerja za 5 let

Za predmetno pogodbo o podnajemu poslovnih prostorov IB dokumentacije o izbiri podnajemnika in določitvi najemnine v okviru nadzora ni predložila. IB je po izvedbi postopka izbire podnajemnika in ob podpisu pogodbe pridobila soglasje Občine Bled.¹⁸⁶ Iz datumov pa je razvidno, da je bil začetek obdobja najema določen pred datumom sklenitve pogodbe.

V pogodbi, za razliko od ostalih pogodb o oddaji prostorov v podnajem, ni dogovorjena revalorizacija oz. uskladitev najemnine z rastjo cen in tudi ni bila vračunana na izdanih računih, kar IB pojasnjuje s časovno omejenim trajanjem najema. Iz izdanih računov je razvidno, da so računi za najemnino v poletnih mesecih izdani v nižjem znesku od pogodbeno določenega (600 EUR namesto 750 EUR). IB pojasnjuje, da pri izstavitvi računov upošteva Aneks št. 2, ki je določil znižanje najemnine na 600 EUR mesečno v poletnem času, vendar pa se je omenjeni aneks nanašal izključno na leto 2018.

Poslovni prostor – pisarna v Športni dvorani Bled, podnajemnik Gasilska zveza Bled-Bohinj

Pogodba	Pogodba o podnajemu, z dne 31. 3. 2021
Pogodbena stranka	Gasilska zveza Bled-Bohinj, Ljubljanska cesta 5, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Neopremljen poslovni prostor – pisarna v Športni dvorani Bled del stavbe 211-11, parc. št. 73 k.o. Želeče (30,1m ²)
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Podnajem poslovnih prostorov za poslovno dejavnost, ki se uporablja deljeno skupaj z Medobčinskim inšpektoratom in redarstvom Občin Bled, Bohinj in Železniki
Najemnina mesečno	75 EUR Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	Tekoči stroški vzdrževanja, tekoči obratovalni stroški (elektrika, ogrevanje, hlajenje, odvoz komunalnih odpadkov)
Trajanje pogodbe	Od 1. 4. 2021 za nedoločen čas, z odpovednim rokom šestih

¹⁸⁶ št. 352-16/2015-1, z dne 7. 8. 2015

	mesecev
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba

Gasilska zveza Bled-Bohinj ima status gasilske organizacije in nevladne organizacije v javnem interesu na področju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,¹⁸⁷ kateri se lahko skladno z ZSPDSLS-1¹⁸⁸ stvarno premoženje občine odda z neposredno pogodbo in brez objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe. V primeru nevladnih organizacij, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, bi bilo lahko nepremično premoženje občine dano namesto v najem tudi v brezplačno uporabo in sicer za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status.

IB je pred podpisom pogodbe pridobila soglasje Občine Bled.¹⁸⁹ V soglasju lastnik ne navaja nobenih dodatnih pogojev ali omejitev glede podnajema.

IB pojasnjuje, da je orientacijsko vrednost določila na podlagi izračuna, ki upošteva vrednost nepremičnin po GURS in donosnost dejavnosti, vendar izračun ni dokumentiran. IB ima v postopku sklenitve podnajemne pogodbe dokumentirano pogajanje glede cene in pogojev najema.

Trgovski lokal v Športni dvorani Bled, podnajemnik PDC, kolesarstvo in dogodki d.o.o.

Pogodba	Pogodba o podnajemu, z dne 27. 5. 2019
Pogodbena stranka	PDC, kolesarstvo in dogodki d.o.o., Cesta na polju 4, 1360 Vrhnika (Statusno preoblikovanje Polka dot Miha Kofjač s.p.)
Predmet pogodbe	Trgovski lokal v Športni dvorani Bled (22 m ²) parc. št. 73 k.o. Želeče
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Podnajem poslovnih prostorov z namenom prodaje turističnih-kolesarskih aranžmajev (kolesarski izleti) Letno v obdobju od 15. 4. do 15. 10.
Najemnina mesečno	420 EUR
Drugi stroški	Tekoči stroški vzdrževanja, tekoči obratovalni stroški (elektrika, ogrevanje, hlajenje, poraba vode, komunalne storitve, upravljanje zgradbe, drugo)
Trajanje pogodbe	Od 1. 6. 2019 za nedoločen čas, z odpovednim rokom šestih mesecev
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba z objavo namere o oddaji

Poslovni prostor je bil podnajemniku oddan z metodo neposredne pogodbe. Po ZSPDSLS-1¹⁹⁰ se je nepremično premoženje lahko oddalo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe

¹⁸⁷ podelitev statusa Ministrstvo za obrambo 23. 3. 2009, vir AJ PES eENO

¹⁸⁸ 52. in 65. člen ZSPDSLS-1

¹⁸⁹ št. 354-49/2013, z dne 15. 3. 2021

¹⁹⁰ 65. člen

med drugim, če je predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnin nižji od 5.000 EUR. V predmetnem primeru je bil letni prihodek ocenjen nižje. IB je orientacijsko vrednost določila na podlagi izračuna, ki upošteva vrednost nepremičnin po GURS, 10 % donosnost dejavnosti in časovno rabo objekta 6 mesecev ter je znašala 1.514 EUR, izklicna cena pa je bila določena v višini 400 EUR mesečno oz. za 6 mesecev v letu 2.400 EUR.

IB ima dokumentirano namero za oddajo predmetnih nepremičnin v najem, ki jo je objavila na svoji spletni strani.¹⁹¹ V roku je prispela ena ponudba, ki jo je komisija ocenila kot popolno in skladno s pogoji razpisa. Ponudnik je oddal ponudbo z najemnino 2.520 EUR za 6 mesecev letno, kar je bilo več od izhodiščne vrednosti. Dodatna pogajanja niso bila izvedena. Postopek oddaje prostorov je bil izveden pregledno in je ustrezno dokumentiran.

V pogodbi, za razliko od ostalih pogodb o oddaji prostorov v podnajem, ni dogovorjena revalorizacija oz. uskladitev najemnine z rastjo cen. Je pa iz izdanih računov najemniku razvidno, da se je ne glede na to najemnina dejansko revalorizirala. Nadzorovana oseba pojasnjuje, da bo z aneksu k pogodbi navedeno tudi formalno urejeno.

IB je po izvedbi postopka izbire podnajemnika in pred podpisom pogodbe pridobila soglasje Občine Bled.¹⁹² V soglasju lastnik ne navaja nobenih dodatnih pogojev ali omejitev glede podnajema.

Trgovski lokal v Športni dvorani Bled, podnajemnik Hokejski klub mlade kategorije Bled

Pogodba	Pogodba o podnajemu, z dne 12. 8. 2020
Pogodbena stranka	Hokejski klub mlade kategorije Bled, Ljubljanska cesta 5, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Trgovski lokal v Športni dvorani Bled (20,8 m ²) del stavbe 211-5, parc. št. 73 k.o. Želeče
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Podnajem poslovnega prostora namenjen trgovski dejavnosti – prodaja hokejske, drsalne in druge športne opreme
Najemnina mesečno	210 EUR Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	Tekoči stroški vzdrževanja in tekoči obratovalni stroški (elektrika, ogrevanje, hlajenje, odvoz komunalnih odpadkov, drugo)
Trajanje pogodbe	Od 1. 9. 2020 za nedoločen čas, z odpovednim rokom šestih mesecev
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba z objavo namere o oddaji

Poslovni prostor je bil podnajemniku oddan z metodo neposredne pogodbe. Po ZSPDLS-1¹⁹³ se je nepremično premoženje lahko oddalo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe med drugim, če je predvideni letni prihodek od oddaje nepremičnin nižji od 5.000 EUR. V predmetnem primeru je bil letni prihodek ocenjen nižje. IB je orientacijsko vrednost določila na

¹⁹¹ z dne 23. 4. do 13. 5. 2019

¹⁹² št. 354-49/2013-6, z dne 23. 5. 2019

¹⁹³ 65. člen

podlagi izračuna, ki upošteva vrednost nepremičnin po GURS, 8 % donosnost dejavnosti in ocenjeno časovno rabo objekta 10 mesecev letno ter je znašala 2.019 EUR letno, izklicno ceno so določili v višini 200 EUR mesečno.

IB ima dokumentirano namero za oddajo predmetnih nepremičnin v najem, ki jo je objavila na svoji spletni strani.¹⁹⁴ V roku je prispela ena ponudba, ki jo je komisija ocenila kot popolno in skladno s pogoji razpisa. Ponudnik je oddal ponudbo z najemnino 210 EUR mesečno, kar pomeni 2.520 EUR letno (za 12 mesecev). Postopek oddaje prostorov je bil izveden pregledno in je ustrezno dokumentiran.

IB je soglasje Občine Bled pridobila po sklenitvi pogodbe, vendar pred začetkom obdobja najema.¹⁹⁵ V soglasju lastnik ne navaja nobenih dodatnih pogojev ali omejitev glede podnajema.

Gostinski lokal v Grajskem kopališču, podnajemnik Grajska plaža d.o.o.

Pogodba	Pogodba o podnajemu dela Grajskega kopališča Bled, z dne 1. 12. 2018
Pogodbena stranka	Grajska plaža d.o.o., Kajuhova cesta 11, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Del terase Grajskega kopališča – lokal s teraso (68,46 m ²) ter terasa, neopremljeni shrambni prostori in neopremljeni lokal na ločeni strani kopališča (349,42 m ²) parc. št. 380 in 379/1 k.o. Bled
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Podnajem poslovnih prostorov z namenom izvajanja gostinske dejavnosti
Najemnina letno	12.000 EUR Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	Obratovalni stroški (ogrevanje, vodarina in kanalščina, elekrika, odvoz smeti, drugo), stroški rednega vzdrževanja
Trajanje pogodbe	Od 15. 9. 2019 za nedoločen čas, z odpovednim rokom šestih mesecev
Metoda ravnanja	Javno zbiranje ponudb

Ne glede na dejstvo, da IB kot najemnik občinskega premoženja ni neposredno zavezan k uporabi predpisov s področja ravnanja s stvarnim premoženjem občine, je ta izvedel postopek javnega zbiranja ponudb ob upoštevanju ZSPDSL-1. IB je javno objavila povabilo k oddaji ponudbe na svoji spletni strani.¹⁹⁶ Komisija je izvedla javno odpiranje ponudb. V roku je prispela ena ponudba, ki jo je komisija ocenila kot popolno in skladno s pogoji razpisa, glede cene pa je izvedla dodatna pogajanja. Postopek oddaje prostorov je bil izveden pregledno in je ustrezno dokumentiran.

¹⁹⁴ z dne 9. 7. do 29. 7. 2020

¹⁹⁵ št. 352-8/2013-44, z dne 26. 8. 2020

¹⁹⁶ objava 30. 10. 2018 z rokom do 20. 11. 2018

IB je soglasje Občine Bled pridobila po sklenitvi pogodbe.¹⁹⁷ V soglasju lastnik ne navaja nobenih dodatnih pogojev ali omejitev glede podnajema.

IB je orientacijsko vrednost določila na podlagi izračuna, ki upošteva vrednost nepremičnin po GURS, 10 % donosnost dejavnosti in časovno rabo objekta ter je znašala 8.889 EUR. V javnem razpisu je določila izklicno vrednost letne najemnine nekoliko višje in sicer v višini 10.000 EUR. Izbrani ponudnik je oddal ponudbo z najemnino 10.001 EUR mesečno. Komisija je dodatno izvedla pogajanja glede višine najemnine, tako da je bila končna ponujena in dogovorjena najemnina v pogodbi 12.000 EUR letno.

Garderobe v Grajskem kopališču, podnajemnik Društvo za podvodne dejavnosti Bled

Pogodba	Pogodba o najemu prostorov, z dne 15. 12. 2021
Pogodbena stranka	Društvo za podvodne dejavnosti Bled, Veslaška promenada 11, 4260 Bled
Predmet pogodbe	Garderoba v Grajskem kopališču (43 m ²) del stavbe 414, parc. št. 380 k.o. Bled
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Podnajem poslovnih prostorov za dejavnost društva
Najemnina letno	550 EUR Revalorizacija skladno z gibanjem indeksov cen življenjskih potrebščin
Drugi stroški	Elektrika
Trajanje pogodbe	Od 15. 12. 2021 za nedoločen čas, z odpovednim rokom šestih mesecev
Metoda ravnanja	Neposredna pogodba

Društvo za podvodne dejavnosti Bled ima status nevladne organizacije v javnem interesu na področju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,¹⁹⁸ katerim se lahko skladno z ZSPDSLS-1¹⁹⁹ stvarno premoženje občine odda z neposredno pogodbo in brez objave namere o sklenitvi neposredne pogodbe. V primeru nevladnih organizacij, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, bi bilo lahko nepremično premoženje občine dano namesto v najem tudi v brezplačno uporabo in sicer za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status.

IB je pred podpisom pogodbe pridobila soglasje Občine Bled.²⁰⁰ V soglasju lastnik ne navaja nobenih dodatnih pogojev ali omejitev glede podnajema.

V predloženi dokumentaciji ni dokumentov o načinu določitve najemnine. Pri izdaji računov za najemnino pa so razvidne določene zamude in sicer je bil račun za leto 2022 izdan v mesecu

¹⁹⁷ št. 321-12/2018, z dne 17. 12. 2018

¹⁹⁸ podelitev statusa Ministrstvo za obrambo 2. 4. 2009, vir AJPES eENO

¹⁹⁹ 52. in 65. člen ZSPDSLS-1

²⁰⁰ št. 354-0049/2013-40, z dne 24. 11. 2021

marcu 2023,²⁰¹ glede računa za letno najemnino za leto 2023 je nadzorovana oseba na zaključnem sestanku v okviru nadzora pojasnila, da bo še izstavljen.²⁰²

Najemna pogodba kot obveznost najemnika določa tudi plačilo stroškov elektrike po števcu in izdanega računa najemodajalca. Račun za stroške elektrike za leti 2022 in 2023 do zaključka nadzora še ni bil izdan.

4. 3. Analiza najemnin in obratovalnih stroškov

Najemnine

IB s predpisi oz. najemno pogodbo ni zavezana k uporabi zakonodaje o ravnanju s stvarnim premoženjem občine, ne glede na to pa nadzorovana oseba pojasnjuje, da pri poslovanju upoštevajo navedeno zakonsko ureditev. Za občinsko stvarno premoženje ZSPDSLS-1 in pred tem ZSPDSLS glede oddaje stvarnega premoženja v najem določata, da se mora pred sklenitvijo pravnega posla opraviti cenitev višine najemnine, če višina najemnine v enem letu izkustveno preseže mejno vrednost 10.000 EUR.

V času oddaje v najem so od preverjenih najemnih pogodb tri presegale predpisano mejno vrednost za cenitev višine najemnine (tabela 4, primer št. 1. in 2.). V obeh primerih sta bili izdelani cenitvi. Še ena od preverjenih pogodb je mejno vrednot presegala, vendar zaradi višje ponujene najemnine v postopku oddaje, ne pa tudi glede na dokumentirano izkustveno določeno najemnino (tabela 4, primer št. 7.).

Za ostale oddaje premoženja v najem je dolžnost upravljavca, da določi orientacijsko vrednost na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.²⁰³ Za ostale oddaje poslovnih prostorov za izvajanje gospodarske dejavnosti ima IB vzpostavljen sistem izračuna vrednosti najemnine glede na vrednost premoženja in ocenjeno stopnjo donosnosti posamezne dejavnosti.

Za najemnike s statusom nevladne organizacije v javnem interesu izračuni niso dokumentirani, sicer pa bi takim najemnikom občina lahko premoženje oddala tudi v brezplačno uporabo.²⁰⁴

V najemnih pogodbah je Infrastruktura Bled ustrezno dogovorila način revalorizacije najemnine, razen v dveh primerih (tabela 4, primer št. 3. in 5.). Od tega je v enem primeru razvidno, da so bili ne glede na to računi najemniku izdani za najemnino bo upoštevanju revalorizacije (tabela 4, primer št. 5.), v drugem primeru pa najemnina ni bila revalorizirana s pojasnilom, da gre za najemno razmerje za določen čas (tabela 4, primer št. 3.).

Za najemne pogodbe poslovnih prostorov smo na podlagi vrednosti najemnin zaračunanih v letu 2023 oz. za mesec marec 2023 izračunali višino mesečne najemnine na kvadratni meter poslovnega prostora. Razvidno je, da najemnina mesečno na kvadratni meter za poslovne

²⁰¹ izdani račun št. 13-20-2300243, z dne 3. 3. 2023

²⁰² sestanek dne 5. 12. 2023

²⁰³ 3. člen ZSPDSLS-1

²⁰⁴ 68. člen

prostore z gostinsko, trgovsko in turistično ponudbo znaša od 10,60 do 20,58 EUR.²⁰⁵ Za športne dejavnosti je najemnina nižja in znaša fitness 1,63 EUR mesečno na kvadratni meter, kar IB utemeljuje z nižjo stopnjo donosnosti te dejavnosti, hkrati pa je površina prostorov bistveno večja. Najemnika s statusom nevladne organizacije v javnem interesu imata najemnino v višini 1,16 oz. 1,07 EUR na kvadratni meter mesečno.

Obratovalni stroški objektov

Z najemnimi pogodbami je IB ustrezno določila, da najemniki poleg najemnike krijejo tudi stroške uporabe prostorov. Določila pogodb so z manjšimi razlikami enotna in določajo kritje tekočih stroškov vzdrževanja, tekočih obratovalnih stroškov (električna energija, ogrevanje, hlajenje, poraba vode, komunalne storitve, upravljanje zgradbe, drugi obratovalni stroški). V pogodbah ni točno navedeno katere stroške bo najemnik plačeval neposredno dobaviteljem in katere na podlagi izstavljenega računa najemodajalcu.

Obračun obratovalnih stroškov objekta smo preverili za najemnike poslovnih prostorov v športni dvorani Bled za izbrane mesece.²⁰⁶ Razvidno je, da IB stroške v delu obračunava po porabi kjer so vgrajeni ločeni števcji, v večjem delu pa so stroški posredni in razporejeni med uporabnike prostorov. IB pojasnjuje, da pri delitvi stroškov in določitvi pavšalnih stroškov upošteva predvsem vrste dejavnosti in specifične poslovanja najemnikov. Čeprav so v najemnih pogodbah določila glede vrste obratovalnih stroškov, ki bremenijo najemnike, vsebinsko enake, pa so postavke po vrstah stroškov na izdanih računih najemnikom obračunane bolj ali manj specifikirano. Pri posameznih najemnikih tako iz izdanih računov ni razvidno, da bi bili obračunani vsi stroški po vrstah.²⁰⁷ Enemu od najemnikov (PDC d.o.o.) se obratovalni stroški niso obračunavali, čeprav je kritje stroškov s pogodbo določeno in vsaj v manjšem delu tudi pričakovano. IB pojasnjuje specifično z dejavnostjo najemnika, ki ne povzroča stroškov (oddaja koles). Predlagamo ponovni pregled delitve stroškov po najemnikih in korekcije kjer bi bile potrebne.

Odprte postavke terjatev do najemnikov

Iz izpisa odprtih postavk terjatev do kupcev v času nadzora²⁰⁸ je razvidno, da IB v tem delu ne izkazuje dolžnikov oz. imata dva najemnika odprte postavke z manjšo zamudo do 15 oz. 30 dni. Enemu od najemnikov račun za leto 2023 še ni bil izdan (tabela 4, primer št. 8.).

Med dolžniki pa so razvidni posamezni občasni najemniki oz. uporabniki športnih objektov, na dan 4. 12. 2023 so pomembnejši npr. Hokejska zveza Slovenije (15.750,00 EUR), Hokejsko drsalno društvo Bled (2.943,92 EUR), Športno turistično društvo - akademija Rudi Hiti (2.747,51 EUR), Zveza drsalnih športov Slovenije (925,01 EUR).

²⁰⁵ gostinska lokala z restavracijo 10,60 oz. 10,65 EUR, bar 15,88 EUR, trgovski lokal 11,70 EUR, izposojevalnica koles 20,58 EUR,

²⁰⁶ marec 2022, marec 2023 in v delu za ostale mesece leta 2023

²⁰⁷ npr. postavka ogrevanja prostorov je ločeno prikazana le pri enem najemniku, Gasilska zveza Bled Bohinj nima obračunane elektrike, pri obračunu vode je glede na navedene m³ obračuna različna osnova po najemnikih (npr. Hokej 9, Tomaž Razinger s.p. in Hokejski klub mlade kategorije Bled)

²⁰⁸ izpis z dne 4. 12. 2023

5. Pregled skladnosti postopkov ravnanja v izbranih zadevah

Nadzor je v tem delu obsegal pregled skladnosti postopkov ravnanja s premoženjem na podlagi predloga svetniške skupine in sicer v dveh zadevah.

5. 1. Nepremičnine parcelna št. 1228/1, 1230/3 in 1230/5 k.o. Želeče

Pogodba	Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, št. 351-28/2017, z dne 5. 4. 2018
Zadeva št.	351-0028/2017
Pogodbena stranka	KR, d.o.o.
Predmet pogodbe	Stavbno zemljišče parc. št. 1228/1, 1230/3 in 1230/5 k.o. Želeče
Namen pogodbe in uporabe nepremičnine	Ustanovitev služnosti z namenom ureditve parkirišča in počivališča za avtodome ter parkirišča za avtobuse, skupaj s potrebno komunalno infrastrukturo
Metoda ravnanja	Javno zbiranje ponudb
Nadomestilo letno	8.073,17 EUR + DDV Revalorizacija z rastjo cen na drobno od dneva vpisa v zemljiško knjigo do datuma izstavitve računa
Trajanje pogodbe	30 let od vpisa v zemljiško knjigo

Pravni posel ravnanja s stvarnim premoženjem na predmetnih nepremičninah predstavlja ustanovitev stavbne pravice na zemljiščih v lasti Občine Bled.

Stavbna pravica predstavlja stvarno pravico, ki je urejena s Stvarnopravnim zakonikom. Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Za nastanek stavbne pravice se zahteva poleg veljavnega pravnega posla, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti stavbno pravico, še zemljiškoknjžno dovolilo in vpis v zemljiško knjigo.²⁰⁹

V času začetka postopka podelitve stavbne pravice je ravnanje s premoženjem urejal Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS)²¹⁰ in na njegovi podlagi izdana Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uredba SPDSLS).

Pravni pregled

V skladu z ZSPDSLS oz. Uredbo SPDSLS²¹¹ je upravljavec dolžan pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. V zadevi za predmetne nepremičnine pravni pregled ni posebej dokumentiran, so pa ključni podatki o stanju nepremičnin navedeni v pogodbi in razvidni iz ostale dokumentacije v zadevi.

Povzemamo ključne podatke opravljenega pravnega pregleda nepremičnin v okviru nadzora:

²⁰⁹ 256. do 265. člen Stvarnopravnega zakonika

²¹⁰ Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-11, 14/15 – ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDSLS-1

²¹¹ 16. člen

- Po stanju zemljiške knjige v času nadzora²¹² je zemljiškoknjižni lastnik parcel 1228/1, 1230/3 in 1230/5, vse k.o. Želeče, Občina Bled.
- Na parcelah je vknjižena stavbna pravica po sklenjeni pogodbi v postopku, ki je predmet nadzora.²¹³
- Zemljiška knjiga ne izkazuje nobenih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno.
- Velikost parcel, na katerih je bila ustanovljena stavbna pravica je po uradnih evidencah 5.407 m², in je tako tudi navedena v pogodbi ter ostalih dokumentih v postopku.
- Parcele in stavbo ima občina evidentirano v evidenci nepremičnin občine. V registru osnovnih sredstev pa ni razvidnega vpisa z navedenimi parcelnimi številkami.

Začetek postopka ravnanja s premoženjem

Ustanovitev stavbne pravice na predmetnih zemljiščih je bilo vključeno v letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Bled za leto 2018, ki ga je sprejel občinski svet.²¹⁴

V načrtu ravnanja s premoženjem so v preglednici navedeni osnovni podatki o načrtovani ustanovitvi stavbne pravice in sicer identifikacijski podatki o zemljiščih, opis (stavbna pravica PZA za 30 let in BUS), okvirna velikost zemljišča (6.000 m²) ter izvedba z metodo zbiranja ponudb. V proračunu občine za leto 2018 projekt ni omenjen, so pa v proračunu načrtovani prihodki iz naslova nadomestil za stavbne pravice.

Iz objavljenih gradiv za seje občinskega sveta ni razvidno, da bi bil občinski svet seznanjen oz. da bi odločal tudi o vsebinski izvedbi projekta gradnje parkirišča z nameravano podelitvijo stavbne pravice, torej glede načrta ustanovitve stavbne pravice, ki vsebuje utemeljitev predloga in katerega je dolžan pred sklenitvijo pravnega posla pripraviti upravljavec. Občinski svet je v zvezi s predmetnimi nepremičninami odločal le v okviru sprejema prostorskih aktov in programov opremljanja stavbnih zemljišč ter tako določil, da se to območje nameni in opremi za gradnjo parkirišča za avtobuse oziroma osebna vozila ter ureditev parkirišča za avtodome s servisnimi objekti.²¹⁵

V skladu z Uredbo SPDSL²¹⁶ je bil upravljavec pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice dolžan pripraviti predlog finančnega načrta odplačila nadomestila, ki ga po izteku pogodbenega razmerja plača imetniku stavbne pravice. Pred sklenitvijo pravnega posla o ustanovitvi stavbne pravice je upravljavec dolžan pripraviti tudi poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini v lasti države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, v katerem se pretehta višina nadomestila, ki ga bo prejel v času trajanja stavbne pravice, višina nadomestila, ki bi ga samoupravna lokalna skupnost plačala imetniku

²¹² izpis 22. 10. 2023

²¹³ začetek učinkovanja 14. 5. 2018

²¹⁴ 15. seja dne 19. 12. 2017

²¹⁵ npr. 16. seja občinskega sveta občine Bled, dne 15. 2. 2018, točka Sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje BL-27 Seliše na Bledu in 7. seja občinskega sveta občine Bled, dne 22. 12. 2015, točka Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta BL-27 Seliše na Bledu ter merilih za odmero komunalnega prispevka

²¹⁶ 56. člen

po prenehanju pogodbenega razmerja, ter uporabnost stavbe, ki je predmet stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja.

Občina je pri zunanjem izvajalcu naročila izdelavo poročila o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice, ki je bilo pripravljeno pred začetkom postopka.²¹⁷

Metoda ravnanja s premoženjem in skladnost izvedbe postopka s predpisi

Na podlagi ZSPDSLS²¹⁸ se je obremenjevanje nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami lahko izvedlo z neposredno pogodbo oz. če se je za sklenitev posameznega pravnega posla zanimalo več ponudnikov, se je moralo pred sklenitvijo pogodbe izvesti postopek pogajanj. S sklepom župana²¹⁹ je bila določena izvedba javnega zbiranja ponudb.

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb pri ravnanju z določenim nepremičnim premoženjem. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani upravljavca. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 15 dni in ne več kot 60 dni.²²⁰

Občina Bled ima dokumentiran poziv za javno zbiranje ponudb, ki ga je objavila na spletni strani mojaobcina.si,²²¹ do katerega se dostopa neposredno iz spletne strani občine. Na podstrani spletne strani občine, kjer sicer občina objavlja zadeve s področja ravnanja z nepremičnim premoženjem, objava ni razvidna.²²² Novica o objavi javnega poziva je bila objavljena tudi v občinskem glasilu *Blejske novice*²²³ s podatkom o predmetu javnega razpisa in objavi spletnega naslova z dokumentacijo. Čas med objavo novice o razpisu v občinskem glasilu in rokom za oddajo ponudb je bil 20 dni, kar je več kot minimalni rok, ki ga določajo predpisi. Celotni javni poziv z razpisno dokumentacijo pa je bil objavljen na spletni strani, pri čemer pa je iz dokumentirane objave razvidno, da je bila ta objavljena štiri dni kasneje,²²⁴ pogoj glede minimalnega roka za oddajo ponudb je še vedno bil izpolnjen.

Za vodenje postopka ravnanja s premoženjem po metodi javnega zbiranja ponudb Uredba SPDSLS²²⁵ določa komisijo ali osebo, ki jo pooblasti predstojnik upravljavca. Župan Občine Bled je s sklepom v ta namen imenoval tričlansko komisijo.²²⁶ Delo komisije je dokumentirano v zapisniku o odpiranju ponudb,²²⁷ drugih dokumentov, ki bi jih pripravila in potrdila komisija ni dokumentiranih, čeprav ima med svojimi nalogami določeno tudi pripravo javnega razpisa in

²¹⁷ K & Z, Svetovanje za razvoj d.o.o., februar 2018

²¹⁸ 31. člen

²¹⁹ št. 351-28/2017-17, z dne 13. 2. 2018

²²⁰ 36. člen Uredbe SPDSLS

²²¹ www.e-bled.si/za-obcane/javni-razpisi/

²²² v meniju »za občane«, podmeni »ravljanje z nepremičnim premoženjem«

²²³ z dne 16. 2. 2018

²²⁴ datum objave 20. 2. 2018 ob 9:30

²²⁵ 37. člen

²²⁶ št. 351-28/2017-17, z dne 13. 2. 2018

²²⁷ št. 351-28/2017, z dne 7. 3. 2018

razpisne dokumentacije, izbiro najugodnejšega ponudnika na podlagi razpisanih meril in obvestitev ponudnikov.

V zadevi je dokumentirana ena pravočasna ponudba, ki je bila predložena na predpisanih obrazcih in jo je komisija ocenila za pravilno in popolno. Po prejemu ponudbe je občina s strani zunanjega izvajalca prejela izdelano zaključno poročilo o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice.²²⁸

Predmet in namen pogodbe ter čas stavbne pravice

Predmet pogodbe je ustanovitev stavbne pravice na zemljiščih v lasti Občine Bled za dobo 30 let z namenom ureditve parkirišča in počivališča za avtodome ter parkirišča za avtobuse, skupaj s potrebno komunalno infrastrukturo.

Nadomestilo imetnika stavbne pravice

Uredba SPDSLS²²⁹ je določala, da se v primeru ustanavljanja stavbne pravice na stvarnem premoženju samoupravne lokalne skupnosti opravi cenitev, če višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 5.000 EUR. Iz ceniťve morata biti jasno razvidni vrednost nepremičnine pred ustanovitvijo stavbne pravice ter vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice, ki ga mora plačati imetnik stavbne pravice.

Za predmetno ravnanje s premoženjem je bilo izdelano cenitveno poročilo,²³⁰ po katerem je bila na dan poročila ocenjena vrednost nepremičnin 540.700 EUR in vrednost nadomestila za obdobje 30 let 242.195 EUR oz. letno 8.073,17 EUR.

Izhodiščna vrednost letnega nadomestila v javnem zbiranju ponudb in ponujena ter pogodbena vrednost je enka ocenjeni vrednosti. Dogovorjeno je usklajevanje nadomestila letnim indeksom rasti cen na drobno od dneva vpisa v zemljiško knjigo do datuma izstavitve računa.

Nadomestilo občine po prenehanju stavbne pravice

S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine. SPZ²³¹ določa, da mora lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice ob prenehanju plačati nadomestilo v višini povečanja tržne vrednosti nepremičnine, če se ne dogovorita drugače ali če drug zakon ne določa drugače. Uredba SPDSLS²³² določa, da se stavbna pravica lahko ustanovi, če je vrednost nadomestila, ki ga imetnik stavbne pravice plača za ustanovitev stavbne pravice, enaka ali večja vrednosti nadomestila, ki ga bo lastnik zemljišča plačal imetniku stavbne pravice po poteku časa, za katerega je stavbna pravica ustanovljena.

S pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za predmetne nepremičnine²³³ je določeno, da nadomestilo, ki ga mora občina plačati upravičencu po poteku pogodbenega razmerja ne sme biti nižje od polovice vrednosti naložbe po preteku pogodbenega razmerja, ki izhaja iz

²²⁸ K & Z, Svetovanje za razvoj d.o.o., marec 2018

²²⁹ 18. člen

²³⁰ z dne 2. 11. 2017

²³¹ 263. člen

²³² 56. člen

²³³ 6. člen

finančnega načrta odplačila nadomestila, ki po podani ponudbi znaša 61.433,51 EUR. Polovica tega zneska tako znaša 30.716,75 EUR in je opredeljena v zaključnem poročilu o ekonomski utemeljenosti ustanovitve stavbne pravice.²³⁴

5. 2. Nepremičnine parcelna št. 56/15 in 81/12 k.o. Želeče

Pogodba	Menjalna pogodba namesto razlastitve, št. 353-11/2015, z dne 10. 10. 2017
Zadeva št.	353-0011/2015 in 3502-0085/2017
Pogodbena stranka	Best Gold Bet igralništvo, turizem in svetovanje, d.o.o.
Predmet pogodbe	Zazidana stavbna zemljišča, parc. št. 56/15 in 81/12 k.o. Želeče, parkirne površine ob Hotelu Krim, katerih zemljiškoknjižna lastnica je bila Občine Bled (razpolaganje) Stavbna zemljišča, parc. št. 80/7, 80/9, 80/10, 56/13 in 55/12 k.o. Želeče, po katerih potekajo občinske ceste, katerih zemljiškoknjižni lastnik je bil Best Gold Bet d.o.o. (pridobivanje)
Metoda ravnanja	Javno zbiranje ponudb v postopku razpolaganja Nato sklenitev menjalne pogodbe
Pogodbena vrednost	Vrednost zemljišč, ki so bila v lasti Občine Bled (1.334 m ²) 267.000 EUR Vrednost zemljišč, ki so bila v lasti Best Gold Bet d.o.o. (1.028 m ²) 51.400 EUR

Pravni posel ravnanja s stvarnim premoženjem v zvezi s predmetnimi nepremičninami predstavlja menjalno pogodbo, ki v skladu z ZSPDSLS pomeni način razpolaganja s stvarnim premoženjem občine.

V času začetka postopka je ravnanje s premoženjem urejal Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS)²³⁵ in na njegovi podlagi izdana Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uredba SPDSLS).

Pravni pregled

V skladu z ZSPDSLS oz. Uredbo SPDSLS²³⁶ je upravljavec dolžan pred začetkom postopka ravnanja s stvarnim premoženjem opraviti pravni pregled stvarnega premoženja. V zadevi za predmetne nepremičnine pravni pregled ni posebej dokumentiran, so pa ključni podatki o stanju nepremičnin navedeni v pogodbi in razvidni iz ostale dokumentacije v zadevi.

Povzemamo ključne podatke opravljenega pravnega pregleda nepremičnin v okviru nadzora: Zemljišča, ki so bila lasti Občine Bled (razpolaganje)

- Po stanju zemljiške knjige v času izvedbe postopka ravnanja je bila Občina Bled zemljiškoknjižni lastnik parcel št. 56/15 in 81/12, vse k.o. Želeče.

²³⁴ K & Z, Svetovanje za razvoj d.o.o., marec 2018

²³⁵ Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-11, 14/15 – ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDSLS-1

²³⁶ 16. člen

- Zemljiška knjiga v času izvedbe nadzora ne izkazuje nobenih obremenitev zemljišč in zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno.
- Velikost parcel, ki so bile predmet razpolaganja, je po uradnih evidencah 1.334 m², in je tako tudi navedena v pogodbi ter ostalih dokumentih v postopku.

Zemljišča, ki so bila lasti Best Gold Bet d.o.o. (pridobivanje)

- Po stanju zemljiške knjige v času izvedbe postopka ravnanja je bila družba Best Gold Bet d.o.o zemljiškoknjižni lastnik parcel št. 80/7, 80/9, 80/10, 56/13 in 55/12, vse k.o. Želeče.
- Zemljiška knjiga v času izvedbe nadzora ne izkazuje nobenih obremenitev zemljišč in zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno.
- Velikost parcel, ki so bile predmet pridobivanja, je po uradnih evidencah 1.028 m², in je tako tudi navedena v pogodbi ter ostalih dokumentih v postopku.
- Po pridobitvi je občina parcele evidentirala v registru osnovnih sredstev. Vključene so tudi v evidenci nepremičnin občine.

Začetek postopka ravnanja s premoženjem

Razpolaganje s predmetnimi nepremičninami je bilo vključeno v dopolnjen letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Bled za leto 2017, ki ga je sprejel občinski svet in sicer je bilo zemljišče parc. št. 56/15 k.o. Želeče vključeno v dopolnjen letni načrt razpolaganja ob rebalansu 1 proračuna za leto 2017 (13. seja, z dne 15. 6. 2017), zemljišče pac. št. 81/12 k.o. Želeče pa je bilo vključeno v dopolnjen letni načrt razpolaganja ob rebalansu 1 proračuna za leto 2017 (14. seja, z dne 19. 9. 2017).

Stvarno premoženje, ki je bilo predmet pridobivanja, po predmetni pogodbi, je bilo vključeno v dopolnjen letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ob rebalansu 1 proračuna za leto 2017 (13. seja, z dne 15. 6. 2017).

Župan je sprejel sklep o začetku postopka prodaje nepremičnin in imenovanju komisije za izbor najugodnejše ponudbe.²³⁷ Sklep je bil sprejet pred vključitvijo druge od parcel v letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2017. Tudi poziv za javno zbiranje ponudb je bil objavljen pred sprejemom dopolnjenega letnega načrta na občinskem svetu ob rebalansu 2 proračuna za leto 2017, rok za oddajo ponudb pa je bil po že sprejeti dopolnitvi načrta.

Metoda oddaje premoženja in skladnost izvedbe postopka s predpisi

Na podlagi ZSPDSLS²³⁸ se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja kupnina. S sklepom župana²³⁹ je bila določena izvedba javnega zbiranja ponudb, ni pa navedene utemeljitve izbire te metode oz. zakaj ni bila izbrana metoda javne dražbe.

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb pri ravnanju z določenim nepremičnim premoženjem. Javno zbiranje ponudb se

²³⁷ št. 3502-85/2017-1, z dne 8. 9. 2017

²³⁸ 20. člen

²³⁹ št. 3502-85/2017-1, z dne 8. 9. 2017

objavi na spletni strani upravljavca,. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 15 dni in ne več kot 60 dni.²⁴⁰

Občina Bled ima dokumentiran poziv za javno zbiranje ponudb, ki ga je objavila na spletni svoji strani, na podstrani, kjer objavlja zadeve s področja ravnanja z nepremičnim premoženjem.²⁴¹ Čas med objavo poziva in rokom za oddajo ponudb je bil 16 dni, kar je minimalni rok, ki ga določa zakon.²⁴²

Za vodenje postopka ravnanja s premoženjem po metodi javnega zbiranja ponudb Uredba SPDSLS²⁴³ določa komisijo ali osebo, ki jo pooblasti predstojnik upravljavca. Župan Občine Bled je s sklepom v ta namen imenoval tričlansko komisijo.²⁴⁴ Delo komisije je dokumentirano v zapisniku o odpiranju ponudb,²⁴⁵ drugih dokumentov, ki bi jih pripravila in potrdila komisija ni dokumentiranih, čeprav ima med svojimi nalogami določeno tudi pripravo javnega razpisa.

V zadevi je dokumentirana ena pravočasna ponudba, ki je bila predložena na predpisanih obrazcih in jo je komisija ocenila za pravočasno, pravilno in popolno ter zaključila, da se izbere edinega ponudnika.

Vrednost premoženja, ki je predmet razpolaganja in pridobivanja

ZSPDSLS²⁴⁶ je določal, da mora biti premoženje, ki je predmet razpolaganja, pred izvedbo postopka ocenjeno. Če je posamična vrednost premoženja izkustveno višja od 10.000 EUR, je moral njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Za predmetno premoženje je Občina Bled naročila cenitev in sicer tako za premoženje, ki je bilo predmet razpolaganja kot tudi za premoženje, ki ga je z menjavo pridobila.²⁴⁷ Premoženje, s katerim je občina razpolagala je bilo po ocenjeni vrednosti vključeno v dopolnjen letni načrt razpolaganja s premoženjem občine in je predstavljala tudi izhodiščno ceno nepremičnin postopku javnega zbiranja ponudb (266.800 EUR). Kupec je ponudil nekaj višjo vrednost od ocenjene (267.000 EUR). S tem je bil izpolnjen pogoj, da je bila dosežena vsaj ocenjena vrednost stvarnega premoženja in je bilo javno zbiranje ponudb uspešno.²⁴⁸

Za zemljišča, ki jih je z menjalno pogodbo občina pridobila pa je bila dogovorjena vrednost v višini ocenjene vrednosti iz cenitvenega poročila (51.400 EUR).

Sklenitev pogodbe in realizacija posla

Z edinim ponudnikom v postopku javnega zbiranja ponudb je bila sklenjena menjalna pogodba, saj je bilo v postopku predlagano, da se poleg posla razpolaganja z nepremičninami občine

²⁴⁰ 36. člen Uredbe SPDSLS

²⁴¹ v meniju »za občane«, podmeni »ravnanje z nepremičnim premoženjem«

²⁴² od 12. 9. 2017 do 28. 9. 2017

²⁴³ 37. člen

²⁴⁴ sklep št. 3502-85/2017-1, z dne 8. 9. 2017

²⁴⁵ št. 3502-85/2017, z dne 28. 9. 2017

²⁴⁶ 17. člen

²⁴⁷ cenitveno poročilo z dne 21. 7. 2017

²⁴⁸ 37. člen Uredbe o SPDSLS

sklene pogodba tudi za odkup drugih nepremičnin, ki so bile v lasti ponudnika in predstavljajo zemljišča z javno infrastrukturo.

Kupnina za prodana zemljišča občine je bila v delu kompenzirana s kupnino za zemljišča, ki jih je občina pridobila z menjavo, za del je bila upoštevana vplačana varščina v postopku, razliko pa je kupec pred rokom vplačal v proračun občine.

Menjave zemljišč so bile vknjižene v zemljiški knjigi. Na zemljiščih, ki jih je Občina Bled z menjalno pogodbo pridobila, je vknjižena lastninska pravica občine.

V zadevi sicer pogrešamo dokumentiranje vseh dokumentov v zvezi z realizacijo pogodbe, da bi bilo zagotovljena preglednost vodenja celotnega postopka. Pogrešamo dokumentiranje dokazila, da je bilo zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo, ki je bilo sicer vključeno v menjalno pogodbo, izročeno kupcu šele po prejemu celotne kupnine, kar predpisi v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem občine izrecno določajo.²⁴⁹

IV. ZAKLJUČEK

Na podlagi ugotovitev opravljenega nadzora vodstvu Občine Bled predlagamo določene ukrepe z namenom še nadgradnje poslovanja občine na področju ravnanja s stvarnim premoženjem občine.

Priporočila:

- Občinska uprava naj v okviru nalog za pravno in funkcionalno urejenost nepremičnega premoženja zagotovi med drugim tudi ukrepe na področjih, na katerih so bile pri nadzoru ugotovljene določene pomanjkljivosti, npr.:
 - V zemljiški knjigi vknjižbo lastništva občine za zemljišča, ki imajo še vpisano lastništvo javno dobro brez navedbe lastništva občine.
 - Določitev upravljavcev nepremičnega premoženja občine in vpis upravljavcev nepremičnin v kataster nepremičnin kot to določa Zakon o katastru nepremičnin.
 - Vodenje popolne evidence nepremičnega premoženja v lasti občine in po upravljavcih.
 - Usklajenost evidence nepremičnega premoženja občine z registri osnovnih sredstev občine in ostalih upravljavcev premoženja.
 - V registrih osnovnih sredstev upravljavcev evidentiranje nepremičnin z navajanjem identifikacijskih oznak nepremičnin.
 - V evidenci nepremičnega premoženja pravilno in popolno vodenje podatkov o stvarnopравnih in obligacijskih pravicah na stvarnem premoženju ter dejanskih uporabnikih premoženja.
 - Nadzor dejanskih uporabnikov nepremičnin občine in ureditev medsebojnih pravic in obveznosti z dejanskimi uporabniki oz. ukrepi v primeru nepooblaščne uporabe nepremičnin.

²⁴⁹ 29. člen Uredbe o SPDSLS in kasneje 48. člen ZSPDSLS-1

- V postopkih ravnanja z nepremičnim premoženjem naj občinska uprava dodatno izboljša poslovanje na področjih, na katerih so bile pri nadzoru ugotovljene določene pomanjkljivosti npr.:
 - Z javnimi zavodi kot upravljavci premoženja dogovori način sklepanja najemnih pogodb in vplačilo prihodkov od najemnin v proračun ob upoštevanju 80. člena Zakona o javnih financah.
 - Dokumentiranje izvedbe pravnega pregleda stvarnega premoženja.
 - Pri ravnanju s premoženjem, za katerega cenitve vrednosti ni potrebna oz. ne bo naročena, dokumentiranje izračuna orientacijske vrednosti kot čim večjega približka dejanske vrednosti na trgu.
 - Vzpostavitev spremljanja stanja v najem oz. uporabo oddanega premoženja in morebitnih nedovoljenih posegov na nepremičninah.
 - Uskladitev pogodbenih razmerij pri konkretnih primerih, pri katerih so bile ugotovljene določene neskladnosti oz. pomanjkljivosti.
- Odgovorni uslužbenci, ki vodijo zadeve v postopkih ravnanja s premoženjem, naj zagotovijo popolno dokumentiranje in vodenje zadev (spisov), tako da bodo dokumentirana vsa pomembna dejstva, okoliščine in odločitve ter morebitne spremembe z namenom zagotovitve pravilnosti poslovanja in spoštovanja načela preglednosti ravnanja s stvarnim premoženjem občine.
- Občina Bled naj celovito analizira obstoječi način upravljanja javnih športnih objektov in infrastrukture na področju turizma ter rekreacije in na tej podlagi sprejme odločitve glede organiziranosti in izvajanja dejavnosti upravljanja omenjene infrastrukture v prihodnje.

Notranja revizorka

Simona Krese, preizkušena državna notranja revizorka



Posredovano:

- Občina Bled
- Po elektronski pošti