



**OBČINA TRBOVLJE
NADZORNI ODBOR**

Mestni trg 4, 1420 TRBOVLJE

Tel.: 0356/34-800, faks: 0356/27-986, e – mail: obcina.trbovlje@trbovlje.si

Številka: 011 – 4/2012 – 4

Datum: 11. 12. 2012

Na podlagi določb 38. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Trbovlje (UVZ št. 27/09 in 22/11), sklepa 13. redne seje NOOT z dne 23. 5. 2012 (sklep št. 56) ter sklepa št. 011 – 4/2012 – 1 z dne 24. 5. 2012, izdaja komisija Nadzornega odbora Občine Trbovlje naslednje

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

1. NASLOV IN OSNOVNI PODATKI

Predmet nadzora je bil pregled oziroma **nadzor nad razpolaganjem s poslovnimi prostori v lasti Občine Trbovlje.**

Pregled opravi štiričlanska komisija Nadzornega odbora na podlagi sklepa 13. redne seje Nadzornega odbora Občine Trbovlje z dne 23. 5. 2012 v sestavi:

- Romana Guzej
- Jožefa Kukovič
- Andreja Zelenšek
- Damjan Podbregar

S strani nadzorovane osebe, so določeni kot nosilci izvajanja nadzora:

- Vili Treven – župan Občine Trbovlje
- Monika Kališek – direktorica občinske uprave
- Urška Poznič Goršek – vodja oddelka za premoženjsko – pravne zadeve

2. UVOD

Pregled se je pričel dne 20. 6. 2012 ob 17. uri s skupnim sestankom članov komisije nadzora in predstavnice nadzorovane osebe na sedežu nadzorovane osebe, na katerem so bili prisotni:

s strani nadzorovane osebe:

- Urška Poznič Goršek
- Jana Škorjanc – Štrakl

s strani komisije za nadzor:

- Romana Guzej

- Joži Kukovič
- Damjan Podbregar

Na uvodnem sestanku sta predstavnici nadzorovane osebe, ga. Poznič in ga. Štraki predstavili delo in stanje v oddelku za premoženjsko pravne zadeve. Odgovarjali sta na vprašanja komisije NO ter povedali, da se je pri oddaji poslovnih prostorov v najem do leta 2008 uporabljal Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem, zdaj pa se uporablja Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Pripravili sta preglednico poslovnih prostorov, ki jih Občina Trbovlje oddaja v najem. To preglednico sta predstavnici na prošnjo komisije večkrat dopolnili z dodatnimi podatki, pripravili pa sta tudi gradivo za nadzor - najemne pogodbe, ki jih je komisija NO izbrala za nadzor. Predstavnici nadzorovane osebe sta s komisijo NO ves čas korektno sodelovali in komisiji NO pripravili vse podatke in dokumente na tak način, kot je jih je le-ta zaprosila.

Na vprašanja o sestavi Komisije za oddajo poslovnih prostorov v najem z dne 26. 9. 2012, so bila podana naslednja pojasnila:

A). Za oddajo poslovnih prostorov v najem ni pristojna posebna komisija, ampak to delo opravi Komisija za vodenje in nadzor postopkov pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Trbovlje.

B). Komisijo s sklepom imenuje župan; sestava: Jana ŠKORJANC ŠTRAKL, Urša POZNIČ GORŠEK, Irena KREČA, Rok VERDEL, Mag. Monika KALIŠEK.

C). Sestava komisije se načeloma ne spreminja, razen v primeru daljše odsotnosti katerega izmed članov (porodniški dopust,...).

D). Komisija o poteku vsake seje sestavi zapisnik, v katerega se pri posamezni zadevi zapiše sprejet sklep, zapisnik pa gre nato v potrditev županu. Glede na to, posamezni najemnik ne dobi sklepa o dodelitvi prostora v najem, ampak je o tem obveščen z dopisom oziroma gre za ustni dogovor, ki mu sledi zapisnik o prevzemu poslovnega prostora in najemna pogodba.

1. Uporabljena zakonska podlaga oz. dokumenti:

- Pravilnik o oddajanju poslovnih prostorov v najem z dne 5.2.2007, veljaven do 14.05.2008
- Ukaz o razglasitvi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, (ZSPDPO), Uradni list št. 14/2007 z dne 16.02.2007
- Ukaz o razglasitvi Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti (ZSPDSLS), Uradni list št. 86/2010 z dne 02.11.2010
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uradni list št. 34/2011 z dne 06.05.2011
- Poročilo o delu notranje revizije v letu 2011 z dne 24.02.2012
- Predpisi s področja gradnje, pregledov in vzdrževanja zaklonišč:
 - Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (RS 51/06)
 - Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (RS 110 / 02)
 - Navodilo o zakloniščnem redu (Ur. List RS, št. 1 / 97)
 - Pravilnik o tehničnih normativih za zaklonišča in zaklonilnike (UL RS, št. 17/98, 26 / 98, 25 / 00 in 38 / 01, RS 66 / 06)
 - Zakon o orožju (UL RS št. 23 / 05)

2. Pregled najemnih pogodb za poslovne prostore občine Trbovlje:

- Območno združenje RK + skladišče
 - Združenje šoferjev
 - Društvo za varstvo in vzgojo ptic
 - Zasavsko strelsko društvo
 - KBM fashion
 - Nevenka Lavrič, s.p.
 - Ana Umek, s.p.
 - Lovski dvorec
 - Janez Cestnik, s.p.
 - Muratčehajič in Co.
 - Dušan Žibret, s.p.
 - Market Špik, d.o.o.
 - Pošta Slovenije, d.o.o.
 - Garaže Trg Franca Fakina (3 pogodbe)
-
- Jurij Schmit, s.p.
 - Raal, d.o.o.

V skladu s 36. členom Poslovnika o delu nadzornega odbora Občine Trbovlje je komisija NO za nadzor nad stvarnim premoženjem občine lahko v svojem končnem poročilu upoštevala le tista dejstva in obrazložitve iz odzivnega poročila nadzorovane osebe, ki so jim bila kot dokaz priložene ustrezne listine.

3. UGOTOVITVE NA OSNOVI PREGLEDANIH POGODB

Območno združenje Rdečega križa Trbovlje

Najemna pogodba št. 35280-4/2007 0300 31 z dne 10. 5. 2007 je bila sklenjena z Območnim združenjem RK Trbovlje, ki ga zastopa ga. Helena Kastelic kot najemnik in Občino Trbovlje kot najemodajalec za najem poslovnih prostorov ter skladiščnega prostora v kletni etaži na naslovu Ul. 1. junija 4, 1420 Trbovlje.

V pogodbi je navedena uporaba dveh pisarniških prostorov in souporaba WC-ja in hodnika, ter skladiščni prostor v kletni etaži.

Skupna površina vseh prostorov po tej pogodbi znaša 83, 99m², mesečna najemnina za te prostore je 174, 66 EUR brez DDV-ja. Najemnik ima pravico uporabljati najete poslovne prostore izključno za izvajanje svoje dejavnosti in plačuje dogovorjeno najemnino za poslovni prostor (partner 0214).

Najemna pogodba je sklenjena za obdobje 5 let z možnostjo podaljšanja in v tem letu je bila pogodba tudi podaljšana. Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne stroške in druge stroške v sorazmernem deležu in sicer pooblaščenemu podjetju ali upravniku stavbe.

Najemnik po stanju na dan 30. 6. 2012 nima dolga, obveznosti plačuje redno, mesečni znesek najema med pogodbo in seznamom občine je enak.

Iz izpiska zemljiške knjige je razvidno, daje za poslovni prostor vpisana etažna lastnina v korist Občine Trbovlje pod ID znak 1871 – 812 / 11-0, posamezni deli (ID 1585829), ID osnovnega položaja 3966883.

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

Združenje šoferjev in avtomehanikov Trbovlje

Najemna pogodbe št.: 35280 – 00043 / 2007 0300 31 z dne 9. 5. 2007, ki je bila podaljšana na podlagi pogodbe 36102 / 15 / 01 z dne 18. 9. 2001 in je sklenjena z najemodajalcem Občino Trbovlje za poslovni prostor na naslovu Trg Franca Fakina 36, v Trbovljah. Predmet najema je poslovni prostor v izmeri 20, 36 m², najemnina znaša 20,47 EUR, najemnik (partner 0807) in je določena v skladu s Pravilnikom o oddajanju prostorov v najem, ki ga sprejme Občinski svet Občine Trbovlje. Najemnik plačuje v skladu s pogodbo in nima odprtih zapadlih obveznosti.

Najemnik ima pravico uporabljati najete poslovne prostore izključno za dejavnost strokovnih združenj. Najemnik odgovarja za pridobitev vseh soglasij, dovoljenj in podobnih dokumentov, ki so potrebni za izvajanje pogodbeno dogovorjene dejavnosti v najetih prostorih.

Pogodba je sklenjena za nedoločen čas. ID ni vpisan.

Najemna pogodba preneha:

- vsak čas s sporazumom strank
- z odpovedjo strank
- z odstopom od pogodbe

Najemnik je poleg najemnine dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške v sorazmernem deležu in sicer pooblaščenemu podjetju ali upravniku stavbe.

Potrebno je skleniti novo pogodbo in upoštevati določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Društvo za varstvo in vzgojo ptic Trbovlje

Najemna pogodba št.: 35280-33 / 2007 0300 31 z dne 2. 2. 2009, ki je nadomestila pogodbo št. 361017 / 99 z dne 9. 12. 1999, je bila sklenjena z najemodajalcem Občino Trbovlje za poslovni prostor v pritličju objekta na naslovu Gimnazijska cesta 22 / a v Trbovljah.

Poslovni prostor obsega lokal v izmeri 35, 51 m². Najemnina v višini 70,39 EUR, ki jo plačuje najemnik (partner 0129) je usklajena s Pravilnikom o oddajanju prostorov v najem, ki ga sprejme Občinski svet Občine Trbovlje. Najemnik redno plačuje najemnino in ni na seznamu odprtih terjatev občine Trbovlje na dan 30. 6. 2012.

Pogodbi je priložen tudi zapisnik o ugotovitvi vrednosti poslovnega prostora.

Na izpisku iz zemljiške knjige je označena nepremičnina (ID 1871-268 / 0), z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno. Osnovni pravni položaj nepremičnine je označen pod (ID 3970848). Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

Potrebno je skleniti novo pogodbo in upoštevati določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Zasavsko strelsko društvo Trbovlje

Pogodba št. 35280 – 4 / 2009 z dne 8. 4. 2009 je bila z najemodajalcem Občino Trbovlje sklenjena za uporabo javnega občinskega zaklonilnika Z-12 in sicer za izvajanje osnovne dejavnosti uporabnika.

Mesečna najemnina, ki jo plačuje najemnik (partner 2201) je določena v znesku 21, 70 EUR z vključenim 8,5 % DDV-jem. Najemnik je redni plačnik in nima odprtih obveznosti do Občine Trbovlje.

Uporabnik se s podpisom pogodbe zavezuje, da bo pri uporabi zaklonilnika upošteval Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč ter Pravilnik o tehničnih normativih za zaklonišča in zaklonilnike ter Zakon o orožju.

KBM fashion d.o.o., Cesta 20 julija 2c 1410, Zagorje

Najemna pogodba št.; 36102-3/2005 020332 z dne 28.2.2005 je bila sklenjena s KBM FASHION d.o.o., ki jo zastopa direktor Milan Turk kot najemnik in Občino Trbovlje kot najemodajalec za najem poslovnih prostorov v objektu Kešetovo 14 a v Trbovljah.

Predmet najema so poslovni prostori , ki se nahajajo v pritličju objekta v skupni izmeri 124,57 m² za opravljanje trgovinske dejavnosti. 591,84 EUR z DDV plačuje najemnik (partner št. 1723) najemnino za poslovni prostor (v pogodbi je naveden znesek še v sit in sicer 135.131,00 mesečno). Po stanju 30.6.2012 najemnik dolguje najemodajalcu – Občini Trbovlje zapadle obveznosti v višini 1.208,31 EUR z DDV, kar predstavlja dve mesečni najemnini.

Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas. Zavarovane dela nepremičnine ima sklenjeno najemodajalec Občina Trbovlje, ter stroške zavarovanja zaračunava najemojemalcu v ceni najemnine.

Iz Izpisa iz zemljiške knjige je razvidno, da je za poslovni prostor vpisana etažna lastnina za večstanovanjsko hišo v korist Občine Trbovlje pod ID znak 1871-254-312, posamezni deli (ID5436139), ID pravica 9832460, ID osnovnega položaja 9357352. Pod omejitvami ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

Nevenka Lavrič Vodenje poslovnih knjig, storitve d.o.o.

Najemna pogodba št.:35280-00030/2007 0300 31 z dne 16.5.2007 je bila sklenjena z najemodajalcem Občino Trbovlje za poslovni prostor v prvem nadstropju na naslovu Ulica 1. Junija 4, v Trbovljah. Poslovni prostor obsega pisarno v izmeri 15,14 m² in skupne prostore (sanitarije, hodnik) v skupni izmeri 17,14 m².

Na podlagi Pravilnika o oddajanju prostorov v najem, je bila izračunana najemnina v znesku 81,89 EUR. Skladno z Zakonom o DDV, ta ni zaračunan. Najemnik (partner št. 1699) plačuje najemnino redno, tako da po stanju 30.6.2012 nima neporavnanih zapadlih obveznosti. Poleg najemnine je najemnik dolžan redno plačevati obratovalne in druge stroške v sorazmernem deležu.

Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas. ID ni vpisan. Zavarovanje dela nepremičnine plačuje najemodajalec Občina Trbovlje, ter stroške zavarovanja zaračuna najemnejmalcu v ceni najemnine.

Ana Umek s.p., Knjigovodske storitve

Najemna pogodba št.: 35280-00006/2007 0300 31 z dne 16.5.2007 je bila sklenjena z najemodajalcem Občino Trbovlje za poslovne prostore v prvem nadstropju na naslovu Ulica 1. Junija 4, v Trbovljah. Površina najemnih prostorov zajema pisarno v izmeri 14,78 m² in pisarno v izmeri 13,89 m², ter souporabo skupnih prostorov v izmeri 2,32 m², tako da znaša skupna površina poslovnih prostorov 30,90 m².

Na podlagi Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v njem, je bila izračunana najemnine v znesku 146,26 EUR. Skladno z Zakonom o DDV, ta ni zaračunan. Najemnik (partner št. 0091) plačuje najemnine redno, tako da po stanju 30.6.2012 nima neporavnanih zapadlih obveznosti. Poleg najemnine je najemnik dolžan redno plačevati obratovalne in druge stroške v sorazmernem deležu.

Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas. ID ni vpisan. Zavarovanje del a nepremičnine plačuje najemodajalec Občina Trbovlje, ter stroške zavarovanja zaračuna najemnejmalcu v ceni najemnine.

Lovski dvorec

Poslovni objekt je bil oddan zadnjemu najemniku na podlagi Pravilnika o oddajanju poslovnih prostorov v najem (Uradni vestnik Zasavja, št. /2007), trenutno pa je Lovski dvorec brez najemnikov.

Zadnja najemna pogodba ŠTEVILKA 35280-6/2008 0300 31 sklenjena med Občino Trbovlje in Damjanom Kovačem s.p. RESTAVRACIJA LOVSKI DVOREC ima datum 31.3.2008, ter aneks številka 1 z dne 18.7.2008. Iz pogodbe je razvidno, da gre za objekt naravnih znamenitosti, arheoloških območij ter kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Trbovlje (UVZ, številka 4/96).

Najemodajalec je oddal in najemnik vzel v najem, poslovni prostor v poslovni zgradbi na naslovu Trg Franca Fakina 5, Trbovlje, ki v naravi predstavlja protokolarni objekt z gostinskim lokalom, znan kot Lovski gradič. Poslovni objekt je zgrajen na parc.št. 95/1 – stavbišče v izmeri 161 m² in dvorišče na parc. št. 95/1 v izmeri 342 m².

Poslovni prostori, ki so predmet najema so:

- poslovni prostori v izmeri 210,87 m²;
- tehnični prostori v izmeri 95,36 m²;
- pomožni prostori v izmeri 14,81 m²

Skupaj: 321,04 m²

Uporaba zemljišča pred obstoječim gostinskim lokalom v izmeri 50 m², je zajeta v najemnine. Najemodajalec je lastnik opreme, ki jo uporablja najemnik. Najemnine za poslovni prostor je za mesec april 2008 znašala 2.037,69 EUR, brez DDV.

O pomembnosti tega objekta je izdal mnenje župan Občine Trbovlje, kar je osnova za izračun najemnine, ki predstavlja 40 % osnovne najemnine, kot je izračunana najemnina, kar znaša 815,07 EUR brez DDV in 978,08 EUR z 20 % DDV.

Določila pogodbe navajajo med drugim, da je najemnik poleg najemnine dolžan plačevati še obratovalne in druge stroške v sorazmernem deležu.

Z najemnikom je bil sklenjen Aneks št. 1 k najemni pogodbi... o znižanju najemnine, ker jo najemnik glede na promet ni mogel plačevati, zaposlil pa je tudi pet delavcev za nedoločen čas. Komisija za vodenje in nadzor postopkov pridobivanja, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem je na 9. Seji, dne 24.6.2008 določila znižanje najemnine še za 10%. Tako je najemnina znašala 724,93 EUR brez DDV in 869,92 z 20% DDV, kar pa je bilo kljub temu preveč za najemnika.

Za objekt je bil pridobljen Izpis iz zemljiške knjige, v katerem je naveden ID znak: 1871-95/1-1, parcelna št. 95/1 k.o. 1871 – Trbovlje (ID 809231). ID osnovnega položaja: 3967693, vrsta osnovnega položaja 101 – vknjižena lastninska pravica z deležem 1/1 Občina Trbovlje. Začetek učinkovanja vpisa imetnika 1.1.1849. Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

Zadnji najemnik Damjan Kovač s.p. RESTAVRACIJA LOVSKI DVOREC (št. Partnerja 2339) izkazuje zaradi osebnega stečaja obveznost do Občine Trbovlje v višini 9.014,33 EUR.

Že četrto leto poteka, ko je gostinski del objekta prazen. Uporabljen je le protokolarni del, ki ga Občina Trbovlje uporablja za svoje namene, ter občasno za razstave Turističnega društva Trbovlje.

Pogodba: Cestnik Janez s.p.

Najemna pogodba št., 35280-00042/2007 0300 31 z dne 16.5.2007 je bila sklenjena s firmo Cestni Janez s.p. elektroinstalacije, ki jo zastopa Janez Cestnik kot najemnik in Občino Trbovlje kot najemodajalec za najem poslovnih prostorov na naslovu Trg Franca Fakina 36, 1420 Trbovlje.

Sama pogodba zajema najem pisarne v izmeri 24,85 m² in souporabo skupnih prostorov /sanitarije / v izmeri 0,80 m². Mesečna najemnina za prostore znaša 47,85 EUR brez DDV. Najemnik ima pravico omenjene prostore uporabljati izključno za pisarni in delno skladiščenje drobnega materiala.

Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas. S to pogodbo je prenehala veljati stara pogodba, št. 36102/47/99-2 z dne 19.1.2000 in aneks št. 1, št. 36102-47/99-3 0203 32 z dne 15.6.2004.

Najemnik Cestnik Janez s.p. po stanju na dan 30.6.2012 nima zapadlih obveznosti do najemodajalca, obveznosti plačuje redno, pogodbeni zneski so upoštevani.

MuratČehajič in co. Proizvodnja in trgovina d.n.o.

Najemna pogodba št., 35280-00061/2007 0300 31 z dne 04.6.2007 je bila sklenjena s firmo MuratČehajič in co. Proizvodnja in trgovina d.n.o., ki jo zastopa MuratČehajič Ismal, MuratČehajič Enisa in MuratČehajič Elvis kot najemnik in Občino Trbovlje kot najemodajalec za najem poslovnih prostorov na naslovu Rudarska cesta 1, 1420 Trbovlje.

Sama pogodba zajema najem prostorov v izmeri 69,85 m² in souporabo skupnih prostorov v izmeri 4,23 m². Mesečna najemnina za prostore znaša 136,38 Eur brez DDV.

Najemnik ima pravico omenjene prostore uporabljati izključno za proizvodno dejavnost.

Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas. S to pogodbo je prenehala veljati stara pogodba, št. 36102-33/98-01 z dne 1.4.1998.

Najemnik MuratČehajič in co. Proizvodnja in trgovina d.n.o. ima po stanju na dan 30.6.2012 zapadle obveznosti do najemodajalca.

Muratčehajič in CO partner 0155 136,38 EUR » 2.672,04 EUR od tega 1.494,22 EUR nad 360 dni

Žibret Dušan s.p. trgovina na drobno »Žabec«

Najemna pogodba št., 35280-00050/2007 0300 31 z dne 24.7.2007 je bila sklenjena s firmo Žibret Dušan s.p. trgovina na drobno »Žabec«, ki jo zastopa Žibret Dušan kot najemnik in Občino Trbovlje kot najemodajalec za najem poslovnih prostorov na naslovu Žabjek 8,1420 Trbovlje.

Sama pogodba zajema najem prodajalne v izmeri 77,30 m² in souporabo skupnih prostorov /sanitarije / v izmeri 12,00 m². Mesečna najemnina za prostore znaša 232,66 EUR brez DDV.

Najemnik ima pravico omenjene prostore uporabljati izključno za trgovsko dejavnost.

Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas. S to pogodbo je prenehala veljati stara pogodba, št. 36101-28/2003 0203 32 z dne 5.8.2003.

Najemnik Dušan Žibret s.p. po stanju na dan 30.6.2012 ima zapadle obveznosti do najemodajalca.

Žibret Dušan s.p. partner 1084 232,66 EUR » 946,10 EUR

Market Špik d.o.o., trgovko podjetje Trbovlje

Najemna pogodba št., 35280-00044/2007 0300 31 je bila sklenjena s firmo Market Špik d.o.o., trgovko podjetje Trbovlje, ki jo zastopa Nikolaj Erjavec kot najemnik in Občino Trbovlje kot najemodajalec za najem poslovnih prostorov na naslovu Kolonija 1. maja 11a, 1420 Trbovlje.

Sama pogodba zajema najem prodajalne v izmeri 188,50 m² in skladišče v izmeri 147,00 m². Mesečna najemnina za prostore znaša 1.146,31 EUR brez DDV.

Najemnik ima pravico omenjene prostore uporabljati izključno za trgovsko dejavnost.

Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas. S to pogodbo je prenehala veljati stara pogodba, št. 36102/12/00 z dne 15.3.2000 in 2 aneksa.

Najemnik Market Špik d.o.o., trgovko podjetje Trbovlje po stanju na dan 30.6.2012 ima zapadle obveznosti do najemodajalca.

Market Špik d.o.o partner 0405 1.146,31 EUR 955,26 EUR 70,35 EUR

Pošta Slovenije d.o.o.

Najemna pogodba št., 36102-9/2004 0200 32 z dne 16.2.2007 je bila sklenjena s firmo Pošta Slovenije d.o.o., ki jo zastopa Aleš Hauc kot najemnik in Občino Trbovlje kot najemodajalec za najem poslovnih prostorov na naslovu Kolonija 1. maja 10 a, 1420 Trbovlje.

Mesečna najemnina za prostore znaša 265,28 EUR brez DDV.

Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas.

Najemnik Pošta Slovenije d.o.o. po stanju na dan 30.6.2012 nima zapadlih obveznosti do najemodajalca, obveznosti plačuje redno, pogodbene zneske so upoštevani.

Garaže na Trgu Franca Fakina 25

V pogodbi z dne 30.05.2007 je v 1.členu opredeljeno, da je poslovni prostor garaža v izmeri 22,00 m² na naslovu Trg Franca Fakina 25. V omenjenem členu je tudi navedeno, da so bili ključni že predani in, da je bil ob primopredaji opravljen primopredajni zapisnik, ki je sestavni del pogodbe ter, da je najemnik že pričel z opravljanjem svoje dejavnosti.

Iz teksta zgoraj navedene pogodbe je razvidno, da je bila prva pogodba sklenjena dne 12.04.2001, dne 29.06.2004 je bil sklenjen Aneks št.1, dne 10.01.2006 Aneks št.2, pregledana pogodba pa je bila sklenjena dne 30.05.2007, torej po Pravilniku o oddajanju poslovnih prostorov v najem (v nadaljevanju Pravilnik), ki je bil veljaven v času od 07.02.2007 do 14.05.2008.

Po tej pogodbi znaša cena najema garaže 34,34 EUR z DDV-jem na mesec oz. 28,62 EUR neto. Preračunano na m² površine je to 1,56 EUR z DDV-jem oz. 1,30 EUR neto.

Pogodba vsebuje naslednja določila:

- o načinu plačevanju najemnine in o ukrepih pri zamudi plačevanja ter možnostih povečanja najemnine
- da najemnik nosi obratovalne stroške
- garaže ne sme oddati v najem niti deloma niti v celoti
- o odpovednih rokih
- o obveznostih glede vzdrževanja prostora
- sklicuje se na Pravilnik

Ugotovljene pomanjkljivosti:

- v pogodbi ni točne navedbe dejavnosti, za katero je poslovni prostor namenjen (2. alineja 23. člena pravilnika). V 1. členu pogodba navaja, da najemnik v poslovnem prostoru že opravlja svojo dejavnost
- v pogodbi ni opredeljen način usklajevanja najemnine kot je določeno v 7. alineji 23.člena Pravilnika, na osnovi katerega je bila ta pogodba pripravljena
- zapisnik o prevzemu prostora s strani najemodajalca ni bil priložen pogodbi
- pogodba o najemu je sklenjena za nedoločen čas
- pogodba nima vključenega določila o zavarovanju nepremičnine, niti ni razvidno ali je nepremičnino zavaroval lastnik nepremičnine

- glede na 29. člen Pravilnika bi se morala najemnina določiti za vsako leto posebej, torej, bi morali v letu 2008 skleniti nov aneks in na novo določiti najemnino za leto 2008 oziroma bi skladno temu določilu pravilnika pričakovali sklenitev aneksa k osnovni pogodbi za vsako naslednje leto. V primeru, da se najemnina ni spremenila, bi bilo pač navedeno, da ostaja v istem znesku kot v preteklem letu
- iz pogodbe ni razvidno, kako je najemodajalec preverjal ali najemodajalec upošteva 24. In 27. člen Pravilnika
- garaža ni poslovni prostor
- zemljiškoknjižnega izpisa za to nepremičnino komisija NO ni prejela, tako da pravnega statusa nepremičnine in površino oddanih prostorov ni mogla preveriti.

Znesek ne zapadlih terjatev po tej najemni pogodbi je na dan 30.06.2012 znašal 34,38 EUR, po seznamu pa 28,62 EUR. Iz navedenega komisija NO sicer lahko sklepa, da najemnik svoje obveznosti sicer poravnava, komisijo NO pa zanima, zakaj oz. od kje se pojavlja razlika v znesku odprte terjatve in kakšno je tekoče stanje odprtih terjatev po tej najemni pogodbi.

Wall – club d.o.o.

Gre za najem garaže v izmeri 22,00 m² na naslovu Trg Franca Fakina 25. Prvi člen je identičen kot v predhodno navedeni pogodbi.

Iz teksta zgoraj navedene pogodbe je razvidno, da je bila prva pogodba sklenjena dne 12.04.2000, dne 12.04.2001 je bil sklenjen Aneks št.1, dne 10.01.2006 je bil sklenjen Aneks št.2, pregledana pogodba pa je bila sklenjena dne 31.05.2007, torej tudi po Pravilniku.

Po tej pogodbi znaša cena najema garaže 33,13 EUR z DDV-jem na mesec oz. 27,61 EUR neto. Preračunano na m² površine je to 1,51 EUR z DDV-jem oz. 1,26 EUR neto.

Pogodba ima ista določila kot predhodna in tudi iste pomanjkljivosti, predvsem pa zbode v oči sklenitev za nedoločen čas ter dejstvo, da gre za najem na istem naslovu, pogodba je sklenjena v istem obdobju, isti sta površini najema, pri ceni najema pa je razlika. Res, da minimalna, vendar obstaja in zato se opravičeno pojavi vprašanje, zakaj je temu tako.

Tudi za to nepremičnino komisija NO zemljiškoknjižnega izpisa ni prejela, tako da pravnega statusa nepremičnine in površino oddanih prostorov ni mogla preveriti.

Znesek nezapadlih terjatev po tej najemni pogodbi je na dan 30.06.2012 znašal 33,13 EUR, po seznamu pa 27,61 EUR. Iz navedenega lahko komisija NO prav tako sklepa, da najemnik svoje obveznosti sicer poravnava, komisijo NO pa zanima, zakaj oz. od kje se pojavlja razlika v znesku odprte terjatve in kakšno je tekoče stanje odprtih terjatev po tej najemni pogodbi.

Gre prav tako za najem garaže v izmeri 18,00 m² na naslovu Trg Franca Fakina 25, vsebina pogodbe pa se razlikuje od vsebine zgoraj navedenih pogodb.

Datum prve pogodbe je 23.09.2002, najemnina pa se je pričela plačevati s 01.10.2002.

Ugotovljene pomanjkljivosti:

- V dokumentaciji dostavljeni komisiji NO je Aneks z dne 29.06.2004, ki ga je podpisal g. [REDACTED]. Iz prejete dokumentacije ni razvidno ali je to podnajemnik ga. [REDACTED]

██████████. Ker komisija NO druge dokumentacije ni prejela, lahko sklepa, da ta najemna pogodba leta 2007 ni bila usklajena s 43. členom takrat veljavnega Pravilnika, po katerem so bile pristojne službe dolžne vse pogodbe uskladiti v roku treh mesecev po njegovem sprejetju. V primeru, da je g. ██████████ podnajemnik ga. ██████████ manjka tudi dovoljenje lastnika nepremičnine za prenos najema na drugo fizično osebo. V kolikor pa gre za prenos najema z ene fizične osebe na drugo, pa bi to moralo biti ustrezno urejeno s Prenosom pogodbe o najemu z ene fizične osebe na drugo fizično osebo. Pravno gledano samo podpisan aneks k osnovni pogodbi s strani druge fizične osebe za takšne primere ne zadostuje in je s strani najemodajalca potrebna takojšna odprava ugotovljene pomanjkljivosti.

- Pogodba je sklenjena v SIT-ih, in sicer 4.912 SIT neto oz. 5.894,40 SIT bruto in je nedopustno, da ob prehodu iz SIT-e na EUR-e najemodajalec ni sklenil ustreznih aneks in ceno najema preračunal v evre. Po preračunu v evre po menjalnem tečaju 1EUR =239,64 SIT znaša vrednost mesečnega najema po omenjeni pogodbi 20,50 EUR neto oz. 24,60 EUR/mesec bruto in preračunano na m² najete površine pa 1,14 EUR/m² neto in 1,37 EUR/m² bruto.
- S procentualno primerjavo cene najema garaž na m² med posamezniki najemniki garaž na istem naslovu komisija NO ugotavlja občutno razliko in sicer, da je cena najema garaže na m² za ga. ██████████ v primerjavi s ceno najema g. ██████████ nižja za 13%, v primerjavi s ceno najema Wall-cluba pa je njena cena najema na m² nižja za 10 %. Naj pristojni na Občini Trbovlje ugotovljeno razliko v ceni najema pojasnijo in dokumentirajo
- Najemnica ██████████ je po določitih pogodbe dolžna plačevati stroške komunalnih storitev (vode, ogrevanje, smeti) in stroške elektrike ter stroške skupnih prostorov, ni pa po določitih omenjene pogodbe dolžna plačevati stroškov nadomestila za stavbno zemljišče, kot sta ga dolžna plačevati ostala dva najemnika garaž na istem naslovu, niti čiščenja in odstranjevanja snega, ledenih sveč, dezinfekcije, deratizacije in stroškov požarne varnosti ki sta jih prav tako dolžna plačevati ostala dva najemnika poslovnih prostorov - garaž na istem naslovu. Za istovrstne poslovne prostore, posebno pa še na istem naslovu, bi morali za vse najemnike veljati enaki pogoji najemna in enake obveznosti do najemodajalca.
- Nadalje ima omenjena pogodba v 6. členu določilo, da bo najemnik lahko prezidal, nadzidal, prizidal, adaptiral in oddal v podnajem, vendar le na podlagi pisnega soglasja najemodajalca. Prav tako bi bilo več kot primerno ugotoviti, ali je v omenjenem primeru dejansko prišlo do kakršnih koli prezidav, prizidav, dozidav, adaptacij, itd., ki bi lahko vplivale na večjo vrednost nepremičnine in posledično na ceno najema. V 8. členu pogodb o najemu ostalih dveh najemnikov poslovnih prostorov – garaž pa je izrecno navedeno, da najemnik ne sme spreminjati prostora ter vgrajene opreme v poslovnem prostoru ter izvajati drugih posegov, razen rednih vzdrževalnih del, ki se v pogodbi v nadaljevanju navajajo.
- Pogodba pa vsebuje tudi člen, da lahko vsak čas preneha v skladu z zakonskimi določili.
- Zavarovanje za omenjeno nepremičnino ima sklenjeno Občina Trbovlje, pogodba pa ne vsebuje člena, da je najemodajalec dolžan mesečno plačevati tudi te stroške, pri ostalih dveh pogodbah o najemu poslovnih prostorov – garaž na istem naslovu pa sploh ni opredeljeno, da je potrebno poslovni prostor zavarovati oz. da je poslovni prostor zavarovan in, da je potrebno stroške zavarovanja mesečno plačevati. Ni pa tudi razvidno, da so všteti v ceno mesečnega najema
- Tudi za to nepremičnino komisija NO zemljiškoknjižnega izpisa ni prejela, tako da pravne statusa nepremičnine in površino oddanih prostorov ni mogla preveriti.

Znesek ne zapadlih terjatev po tej najemni pogodbi je na dan 30.06.2012 znašal 33,13 EUR, po seznamu pa 27,61 EUR, kar je v nasprotju z zgoraj navedenim preračunom zneska najema iz SIT v EUR, razen, če obstajajo še kakšni drugi dokumenti, ki pa jih komisija NO ni prejela. Iz navedenega lahko komisija NO prav tako sklepa, da najemnik svoje obveznosti

sicer poravnava, komisijo NO pa zanima, zakaj oz. od kje se pojavlja razlika v znesku odprte terjatve in kakšno je tekoče oz. dejansko stanje odprtih terjatev po tej najemni pogodbi.

Gre za najem dela poslovnega prostora št.4(2) v izmeri 30,47 m² na naslovu Ulica 1.junija 2 .

Sestavni del te pogodbe je opravljen zapisnik ob primopredaji, ki ga komisija NO ni prejela.

Pogodba je bila sklenjena dne 19.04.2012. Pred sklenitvijo pogodbe o oddaji v najem je bila opravljena cenitev poslovnega prostora s strani g. Jožefa Lukmarja, ing. gradb. in sodni cenilec za gradbeništvo – visoke gradnje. Cenitev je bila izvedena na dan 15.03.2012 in ob sklenitvi ni bila starejša od devet mesecev, kar pomeni, da je bil upoštevan 21. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti z dne 6.5.2011. Cenitev je bila izvedena po standardu poštene tržne cene, pri čemer je g. Lukmar izračunal ceno najema za omenjeni poslovni prostor 65,36 EUR/mesec, preračunano na m² znaša le-ta 2,15 EUR/mesec.

Cena najema je v pogodbi ročno popravljena, in sicer iz 65,36 EUR/mesec na 65,51 EUR/mesec. Zakaj je vrednost najema ročno popravljena za 0,15 EUR/mesec? Pravno sprejemljivo bi bilo, da bi se ob ročnem popravku pogodbene cene najema podpisali obe pogodbeni stranki ali pa, da bi se sprejel ustrezen aneks, v katerem bi se navedlo vzrok za spremembo cene najema in nova cena najema, sicer ročno vpisani kasnejši popravki ne štejejo.

Za najem po omenjeni pogodbi se v skladu s 44. členom ZDDV-1 Ur.list št. 13/11, 18/11 in 78/11 DDV ne obračunava. Citirani člen zakona v tč. 2 44. člena pravi, da je plačila DDV-ja oproščen tudi najem oziroma zakup nepremičnin (vključno z lizingom), navaja pa tudi izjeme, kdaj oprostitev ne velja.

Pogodba je sklenjena za obdobje 5 let z možnostjo podaljšanja. Način možnosti podaljšanja, možni obdobje podaljšanja pogodbe in pod kakšnimi pogoji je podaljšanje možno, v pogodbi ni opredeljeno.

Najemodajalec je po pogodbi med drugim zavezan tudi za poravnavanje stroškov zavarovanja, pri čemer ni opredeljeno, komu jih je dolžan plačevati. Iz pogodbe prav tako ni razvidno ali je nepremičnino zavaroval najemodajalec ali jo je dolžan zavarovati najemnik.

Znesek nezapadlih terjatev po tej najemni pogodbi je na dan 30.06.2012 znašal 65,36 EUR, zapadlih terjatev ni, zato lahko komisija NO sklepa, da najemnik v roku poravnava najemnino. Kljub navedenemu pa komisijo NO vseeno zanima, kakšno je tekoče stanje odprtih terjatev po tej najemni pogodbi.

Jurij Schmit s.p.- računovodske storitve

Gre za oddajo poslovnega prostora v izmeri 58,55 m² na naslovu Kešetovo 14a.

Pogodba je bila sklenjena dne 17.04.2012 brez cenitve, kar je v nasprotju s 1. in 2. točko 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju Uredbe), kar hkrati pomeni, da komisija NO ne more ugotoviti primernost najema, razen če se lahko dokaže primerljivost omenjene najemnine z drugimi najemninami v istem okolišu in se pri tem sledi 18.,19. in 20. členu Uredbe.

Cena najema po pogodbi znaša 266,12 EUR neto. V pogodbi je naveden člen, da se v skladu s 44. členom ZDD1-1 UPBZ, Ur. List 10/10 DDV ne obračunava.

Pogodba je prav tako sklenjena za obdobje 5 let z možnostjo podaljšanja brez opredelitve možnega načina podaljšanja pogodbe, obdobja podaljšanja in pogojev podaljšanja.

Pogodba prav tako vsebuje člen o plačevanju zavarovanja s strani najemjemalca, pri čemer prav tako v pogodbi ni opredeljeno, komu je najemnik dolžan plačevati stroške zavarovanja, in prav tako ni razvidno ali je nepremičnino zavaroval najemodajalec ali jo je dolžan zavarovati najemnik.

Pogodba vsebuje tudi člen o prepovedi oddaje poslovnega prostora. Komisiji NO se poraja še vprašanje, na kakšen način občina kot najemodajalec preveri, če najemniki dejansko plačujejo zavarovanje za nepremičnino in če ga le-ti ne oddajajo naprej v najem drugim.

Iz zemljiškoknjižnega izpisa je razvidno, da je ID nepremičnine 1781-254-501 ter da tej nepremičnini pripada klet št. 1. Iz prejete dokumentacije komisija NO ni mogla ugotoviti ali se najeta površina po najemni pogodbi ujema s površino nepremičnine v zemljiški knjigi oziroma ali najemnik plačuje najemnino tudi za klet.

Znesek ne zapadlih terjatev po tej najemni pogodbi je na dan 30.06.2012 znašal 266,12 EUR, zapadlih terjatev ni, zato lahko komisija NO sklepa, da najemnik v roku poravnava najemnino. Kljub navedenemu pa komisijo NO vseeno zanima, kakšno je tekoče stanje odprtih terjatev po tej najemni pogodbi.

Gre za oddajo poslovnega prostora v izmeri 54,70 m² na naslovu Novi dom 33b.

Pogodba je bila sklenjena dne 01.03.2011 za dobo 5 let z možnostjo podaljšanja. Tudi v tej pogodbi ni opredeljeno pod kakšnimi pogoji je pogodbo možno podaljšati.

Po pogodbi znaša cena mesečnega najema 163,81 EUR neto oziroma 196,57 EUR z DDV-jem, preračunano na m² znaša cena najema 2,99 EUR/mesec neto oz. 3,59 EUR/mesec z DDV-jem.

Tudi ta pogodba vsebuje enake člene o plačevanju zavarovanja s strani najemjemalca in o prepovedi oddaje poslovnega prostora kot predhodni dve ter iz tega naslova iste pomanjkljivosti kot predhodni dve.

Znesek ne zapadlih terjatev po tej najemni pogodbi je na dan 30.06.2012 znašal 163,81 EUR, stanje zapadlih terjatev po tej pogodbi pa je znašalo 2.293,34 EUR, od tega so znašale zapadle terjatve nad 360 dni 327,62 EUR, zapadle terjatve nad 180 dni 982,88 EUR in zapadle terjatve nad 90 dni 10,54 EUR. Iz zgoraj navedenih številkih izhaja, da najemnina za omenjeni prostor, vključno z ne zapadlo terjatvijo, ni bila poravnana že 15 mesecev. Prav tako lahko komisija NO sklepa, da najemnina po tej pogodbi ni bila poravnana vsaj za naslednje 3 mesece.

Raal d.o.o.

Gre za najem poslovnih prostorov na naslovu ulici Sallaumines 8, katerih najem se je spreminjal, najel se je dodatni prostor v 1. nadstropju in prizidal se je zimski vrt v pritličju.

Komisija NO je prejela fotokopijo najemne pogodbe št. 36102-8/2005 0203 32 z dne 03.01.2006, Aneks št. 1 k tej pogodbi podpisan dne 21.04.2006, Aneks št. 2 k omenjeni pogodbi podpisan dne 15.09.2006 in Aneks št. 3 k omenjeni pogodbi podpisan dne 28.12.2006. V oči zbode opredelitev namena najema v omenjeni osnovni pogodbi – da gre za čajno restavracijo. Po takratnem pravilniku je to pomenilo tudi nižjo ceno najema. Omenjena opredelitev restavracije je v nasprotju z današnjo dejansko ponudbo te restavracije in bi že iz tega naslova bila potrebna nova najemna pogodba.

Komisija NO je za to nepremičnino prejela en zemljiškoknjižni izpis, na katerem je razviden ID znak 1871-309/2-0, ne more pa ugotoviti ali je ta izpis za poslovni prostor v pritličju ali za poslovni prostor v prvem nadstropju ali za oba skupaj.

V poročilu notranje revizorke, ki je v svojem poročilu o delu notranje revizije v letu 2011 z dne 24.02.2012 prav tako obravnavala problematiko oddaje poslovnih prostorov na ulici Sallaumines 8, pa le-ta omenja Aneks št. 1 k najemni pogodbi z dne 18.04.2008, osnovna pogodba za najem pa naj bi datirala na dan 23.04.2008, aneks št. 2 pa naj bi imel datum 28.07.2008.

Pristojne na občini komisija NO sprašuje ali je za oddajo poslovnih prostorov na ulici Sallaumines 8 sploh prejela prave in verodostojne dokumente in kateri so sploh veljavni oziroma ali je komisija NO prejela najemno pogodbo in anekse samo za oddajo enega poslovnega prostora in če je temu tako, katerega: v pritličju ali v prvem nadstropju.

Iz poročila notranje revizorke lahko komisija NO prav tako razbere:

- da je bilo že v preteklosti pri oddaji omenjenega poslovnega prostora storjenih cel kup nepravilnosti (ni bilo treh ponudb za predelavo poslovnega prostora, oprostitev plačevanja najemnine za čas prenove, ni bilo ponovnih cenitev ob adaptaciji prostorov, itd...) in da je trenutno stanje pri oddaji tega poslovnega prostora še vedno nezakonito
- da v dokumentaciji oddaje omenjenega prostora ni zapisnika o prevzemu adaptiranega prostora
- da se je najemniku obračunavala najemnina po pogodbi, saj poslovni prostor po prenovi ni bil na novo ocenjen glede na dejstvo, da je Občina Trbovlje v poslovni prostor vložila skupno za 60.307,21 EUR vlaganj
- da je Občina Trbovlje konec leta 2009 pristopila k izdelavi cenitve z namenom določitve novega zneska najemnine, pooblaščen cenilec je poročilo o oceni vrednosti izdelal dne 10.01.2010.
- da bi v skladu s prej omenjenim poročilom pooblaščenega cenilca morala znašati najemnina za celotni poslovni prostor 9,39 EUR/m², in bi tako znašala mesečna najemnina za površino poslovnega prostora v izmeri 244,39 m² 2.294,82 EUR brez DDV, kar bi pomenilo hitrejši poračun vlaganj.
- da je Občina Trbovlje za ta poslovni prostor v juniju leta 2010 sicer pripravila nov predlog najemne pogodbe, vendar v njem ni upoštevala najemnine iz cenitvenega poročila, pač pa vrednost 8,46 EUR/m²
- da se najemniku še vedno zaračunava najemnino po starih najemnih pogodbah in aneksih k tem pogodbam ter da najemnik za spodnji prostor najemnino poračunava, za zgornji prostor pa jo redno plačuje.
- da je bila zaradi zgoraj navedenih dejstev Občina Trbovlje samo v letu 2010 oškodovana za 27.538 EUR brez upoštevanja revalorizacije omenjenega zneska
- da po juniju 2010 s strani Občine Trbovlje ni bil storjen noben korak v smeri podpisa nove pogodbe.

Nadalje so iz poročila notranje revizorke razvidne naslednje neskladnosti pri oddaji poslovnega prostora na naslovu Sallaumines 8 :

- za spodnji del:

- z Zakonom o javnem naročanju (izvedba del brez postopka javnega naročanja)
- z Zakonom o javnih finančah (nesmotrna in negospodarna poraba proračunskih sredstev, prikrito zadolževanje)

- za zgornji del:

- z Zakonom o javnem naročanju (izvedba del brez postopka javnega naročanja)
- z zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (neupoštevana določitev najemnine s pooblaščenim cenilcem, določen čas najema)
- z Zakonom o javnih finančah (nesmotrne in negospodarna poraba proračunskih sredstev, prikrito zadolževanje)
- ter s takrat veljavnim Pravilnikom o oddaji poslovnih prostorov v najem (oprostitvev plačevanja najemnine)
- za oba poslovna prostora: napake v postopku in nevztrajanje Občine Trbovlje, da najemnik podpiše pogodbo, sicer mora zapustiti poslovni prostor.

Komisija NO sprašuje pristojne službe na Občini Trbovlje, ali se je zgoraj opisana problematika pri oddaji poslovnega prostora na naslovu Sallaumines 8 v času od izdelave poročila notranje revizorke , to je od 24.02.2012 do danes, to je do oktobra 2012 kaj spremenila, predvsem v smislu priporočil notranje revizorke ter kakšno je trenutno stanje oziroma aktivnosti po tej najemni pogodbi.

Komisija NO hkrati ugotavlja, da je imel RAAL d.o.o. na dan 30.06.2012 predpostavljamo, da po pogodbi za spodnji prostor stanje nezapadlih terjatev v znesku 1.530,09 EUR, stanje zapadlih terjatev v znesku 1.417,14 EUR ter stanje zapadlih terjatev nad 360 dni v znesku 5.966,66 EUR in nad 30 dni za 677,71 EUR. Očitno pa je po najemni pogodbi za zgornji prostor situacija na dan 30.06.2012 občutno boljša, saj je izkazano samo za 60,12 EUR ne zapadlih terjatev.

4. MNENJE IN PRIPOROČILA

V zvezi z ugotovljeni dejstvi oddaje poslovnih prostorov – garaž na naslovu Trg Franca Fakina 25 in primerjavi pogojev najema posameznih najemnikov poslovnih prostorov - garaž je očitno, da je v tem primeru oddaje poslovnih prostorov ni upoštevan 6. člen Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti , saj gre v primeru ga. [REDACTED] za oddajo poslovnega prostora - garaže v najem pod ugodnejšimi pogoji. V primeru najema garaž na naslovu Trg Franca Fakina bi bilo potrebno pristopiti k podpisu novih aneksov k osnovnim pogodbam (ali k podpisu novih pogodb), s katerimi bi se predvsem uskladilo:

- poenotila cena za vse tri najeme,
- uskladiti in poenotiti bi se morale obveznosti posameznega najemjemalca v odnosu do najemodajalca ter obveznosti najemjemalcev v skladu z določili Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti z dne 6.05.2011 , 47. člen,
- čas trajanja oddaje v najem, to je za obdobje za 5 let z možnostjo podaljšanja za nadaljnjih 5 let, pri čemer bi bilo potrebno tudi opredeliti, kdo lahko pogodbo podaljša

in predvsem na kakšen način je podaljšanje sploh možno (npr. 2 meseca pred potekom pogodbe je najemjemalec dolžan zaprositi za podaljšanje pogodbe ob pogoju, da je vsa določila pogodbe v času njene veljavnosti redno izpolnjeval, predvsem, da je najemnino redno poravnaval in da nima zapadlih terjatev, sicer pogodba avtomatično ugasne).

- uskladiti bi se moral način plačila zavarovanja.

Občine so temeljne samoupravne lokalne skupnosti, ki v okviru ustave in zakonov samostojno urejajo in izvršujejo naloge, ki so nanje prenesene z zakoni, To pa hkrati tudi pomeni, da lahko občine sklepajo le takšne pogodbe in na takšen način, kot jih prepisuje veljavna zakonodaja, ne more pa občina sklepati pogodb kot soglasje volje dveh strank.

Kar se tiče datumov pogodb o najemu, ki so bile sklenjene od leta 2007 dalje za nedoločen čas, je komisija NO na seminarju za stvarno premoženje občin novembra 2012 dobila obrazložitev, da je za takšne pogodbe potrebno skleniti anekse k pogodbam o najemu z istim datumom ter v letu 2012 skleniti nove pogodbe skladne z veljavno zakonodajo.

Glede na pridobljeno obrazložitev komisija NO meni, da se morajo vse pogodbe o najemu prilagoditi vsakokratni veljavni zakonodaji na tem področju.

Komisiji NO je termin »garaža« poznan, v omenjenih treh pogodbah pa je vsakokrat tretiran različno, zato komisija NO meni, da bi bilo smiselno terminologijo poenotiti in jo v vseh pogodbah enako uporabljati.

Najemna pogodba z g. [REDACTED], ki je kot umetnik cenjena oseba, ni sporna v smislu kompenzacije, vendar pa občina v tem primeru nima prihodka. Gledano s poslovnega vidika, bi bilo smiselno, da občina letno opravi licitacijo slik (če je seveda to zakonsko dopustno), ki bi na drugi strani za občino pomenila prihodek.

V zvezi z najemno pogodbo z najemjemalcem RAAL d.o.o. lahko NO samo pritrdi ugotovitvam notranje revizorke, da Občini Trbovlje vlaganja v adaptacijo poslovnega prostora v takšnem znesku niso bila potrebna, niti ekonomsko upravičena.

V odzivnem poročilu občine nadzorni odbor ugotavlja, da sta sedaj sklenjeni dve najemni pogodbi, in sicer ena za zgornji in ena za spodnji prostor. Komisija NO je letos povečala nadzor nad odprtimi terjatvami občine, in bo tudi v prihodnjem letu terjatve redno spremljala na svojih sejah.

Komisija NO bo terjatve redno spremljala na svojih sejah.

Mnenje NO glede na Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uradni list št. 34/2011 z dne 06.05.2011 (v nadaljevanju Uredba)

- Ker nepremičnine, ki jih občina oddaja nimajo identifikacijskih oznak, občina krši 10. člen zgoraj navedene Uredbe, v vseh pregledanih že podpisanih najemnih pogodbah pa tudi ni bilo mogoče ugotoviti, po kateri metodi razpolaganja z nepremičnim premoženjem so bile te nepremičnine oddane v najem
- 2. točka 25. člena Uredbe določa, da se mora izkupiček od razpolaganja in upravljanja stvarnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti, torej občine, vplačevati na podračunu samoupravne lokalne skupnosti – občine s sklicem na številko, ki jo določi pristojna služba upravljalca. V 3. točki istega člena pa je določeno, da se lahko kupnina, najemnina, odškodnina in drugi prihodki

samoupravnih lokalnih skupnosti – občine, pridobljeni iz upravljanja stvarnega premoženja in ravnanja z njim, uporabi izključno za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja ter pravno urejenost stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti. Na uvodnem sestanku sta predstavnici nadzorovane osebe povedali, da se v proračunu občine vsako leto določi, kolikšen del sredstev bo namenjen za te namene, presežek sredstev pa ostaja na računu občine in se namenja tudi za druge potrebe občine. Komisija NO ugotavlja, da se na ta način krši 25. člen Uredbe, zato priporoča pristojnim na Občini Trbovlje, da se sredstva iz naslova kupnin in najemnin nemudoma pričnejo uporabljati namensko v skladu z Uredbo.

- Zaradi neurejene etažne lastnine ni urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnin, ki jih občina oddaja, s čimer je kršen 16. člen Uredbe, razen, če obstajajo za vsako nepremičnino pisna dokazila, da je bil zanjo opravljen pravni pregled stvarnega premoženja, posledično pa je s strani občine neizpolnjen in kršen tudi 41. člen Uredbe, ki pravi, da skrb za pravno urejenost nepremičnega premoženja zajema zlasti.
 - urejeno zemljiškoknjižno stanje nepremičnin
 - urejen vpis nepremičnine v kataster stavb oziroma zemljiški kataster
 - urejen vpis nepremičnine v centralno evidenco nepremičnega premoženja
 - urejena medsebojna razmerja med etažnimi lastniki
 - zavarovanja stvarnega premoženja
- V posameznih že sklenjenih najemnih pogodbah je 47. člen Uredbe upoštevan le delno; določene pogodbe so bile že v letu 2007 resnično že sklenjene za dobo 5 let z možnostjo podaljšanja, kar pomeni, da bi se lahko v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, Ur. l., št. 84/2007 z dne 18.09.2007, 56. člen po poteku 5 – letnega roka najemne pogodbe izjemoma podaljšale, če bi za to obstajali utemeljeni razlogi, sicer pa bi se moralo ponovno pristopiti k izbiri najemnika na podlagi ene od metod razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur.l., št 34/2011 z dne 06.05.2011, pa je v svojem 47. členu, točka 4 opredelila, da se lahko najemno razmerje izjemoma podaljša za nadaljnjih 5 let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost tega premoženja, kar pomeni, da bi vse te najemne pogodbe do danes že morale imeti podpisane ustrezne anekse
- V sklenjenih najemnih pogodbah ni v celoti upoštevan 49. člen, ki opredeljuje obvezne sestavine najemne pogodbe. V kolikor se v posamezni najemni pogodbi že pojavi člen, da mora najemnik plačevati stroške zavarovanja oz., da je zavezan nepremičnino zavarovati, pa v najemnih pogodbah ni opredeljeno komu jih mora plačevati, predvsem pa ni upoštevana 2. točka 49. člena, ki upravljalca stvarnega premoženja zavezuje, da z najemniki, ki sami zavarujejo najeto nepremičnino, sklene takšno najemno pogodbo, ki bo vsebovala člen, da mora biti ta zavarovalna polica vinkulirana v korist samoupravne lokalne skupnosti, torej občine. Tej zahtevi Uredbe sicer lahko občina zadosti tudi tako, da po lastni presoji sama zavaruje svoje nepremičnine, strošek zavarovanja pa vkalkulirala v znesek mesečne najemnine, vendar iz sklenjenih in pregledanih pogodb o oddaji v najem komisija NO ni mogla ugotoviti, da je strošek zavarovanja dejansko tudi vračunan v ceno najema. Iz naknadno prejetih fotokopij zavarovalne police je komisija NO lahko le ugotovila, da občina nima zavarovanih vseh poslovnih prostorov, ki so v njeni lasti (kar je zakonsko dopustno), za tiste najete nepremičnine, za katere je občina v pogodbi o najemu najemnike zavezala k zavarovanju najete nepremičnine, pa veljajo zgoraj navedene ugotovitve.
- V najemnih pogodbah, ki so še vedno sklenjene za nedoločen čas, je potrebno smiselno upoštevati 47. in 60. člen Uredbe in zato skleniti ustrezne anekse k najemnim pogodbam.

- Iz dopisa nadzorovane osebe z dne 26.09.2012 je razvidna sestava Komisije za vodenje in nadzor postopkov, razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Trbovlje, ki jo s sklepom imenuje župan. Sodelovanje notranje revizorke kot svetovalke sicer ni sporno, če se tako odloči župan, komisija NO pa meni, da notranja revizorka ne bi smela sodelovati pri glasovanju oz. odločanju.

PRAVNI POUK: To poročilo je dokončno. Ugovor zoper poročilo ni mogoč.

**Predsednica
Nadzornega odbora Občine Trbovlje
Andreja ZELEŃSEK**

Vročiti:

- nadzorovana oseba – Občina Trbovlje (župan, Vili Treven, direktorica občinske uprave, mag. Monika Kališek, Jana Kneževič, Urša Poznič Goršek, Jana Škorjanc Štrakl)
- vodja oddelka za splošne zadeve
- arhiv, tu