



Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si

Številka: 032-20/2011
Datum: 26. 6. 2012

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: GRADIVA NADZORNEGA ODBORA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

NAMEN: Seznanitev s poročilom Nadzornega odbora o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem s premoženjem občine, namenskostjo in smotrnostjo porabe proračunskih sredstev – najem poslovnih prostorov za Razvojno izobraževalni center Novo mesto .

PRAVNA PODLAGA: Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008)
Poslovnik o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 25/2012)

POROČEVALCA: Elizabeta Grill, predsednica Nadzornega odbora MONM
mag. Damir Delič, član Nadzornega odbora MONM

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznani :

- **z dokončnim poročilom Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem s premoženjem občine, namenskostjo in smotrnostjo porabe proračunskih sredstev – najem poslovnih prostorov za Razvojno izobraževalni center Novo mesto ter**
- **s priporočili Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto.**

Alojzij MUHIČ,
ŽUPAN

PRILOGE:

1 x poročilo Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem s premoženjem občine, namenskostjo in smotrnostjo porabe proračunskih sredstev – najem poslovnih prostorov za Razvojno izobraževalni center Novo mesto ter s priporočili Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Nadzorni odbor

Številka: 032-20/2011
Datum: 28. 5. 2012

**ŽUPANU MESTNE OBČINE NOVO MESTO
OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

ZADEVA: Poročilo Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto

V skladu z določili 41. in 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/2008-UPB2) vam v prilogi posredujem dokončno:

Poročilo o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem s premoženjem občine, namenskostjo in smotrnostjo porabe proračunskih sredstev – najem poslovnih prostorov za Razvojno izobraževalni center Novo mesto .

POROČEVALCA: Elizabeta Grill, predsednica Nadzornega odbora MONM
mag. Damir Delič, član Nadzornega odbora MONM

Predsednica
Nadzornega odbora
Mestne občine Novo mesto
Elizabeta GRILL, l. r.

Priloge: 1 x poročilo o nadzoru

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
NADZORNI ODBOR
Glavni trg 7, Novo mesto

Datum: 28. 5. 2012
Številka: 032-20/2011

Na podlagi 38., 41. in 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto ter 9. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Novo mesto je Nadzorni odbor Občine Novo mesto na seji dne 28. 05. 2012 sprejel

POROČILO O OPRAVLJENEM NADZORU

NAD RAZPOLAGANJEM S PREMOŽENJEM OBČINE, NAMENSKOSTJO IN SMOTRNOSTJO PORABE PRORAČUNSKIH SREDSTEV – NAJEM POSLOVNIH PROSTOROV ZA RAZVOJNO IZOBRAŽEVALNI CENTER NOVO MESTO

1. Nadzorni odbor v sestavi:
 1. Elizabeta Grill, predsednica odbora
 2. mag. Damir Delič, član
 3. dr. Boris Dular, član
 4. Boštjan Grobler, član
 5. Martin Kambič, član
 6. Marija Može Šeničar, članica
 7. Ana Ponikvar, članica
2. Poročevalca: Elizabeta Grill, mag. Damir Delič
3. Nadzorovana pravna oseba: Mestna občina Novo mesto
Odgovorna oseba: Alojzij Muhič – župan MONM
Borut Novak – direktor občinske uprave
Mateja Jerič – vodja Oddelka za družbene dejavnosti

UVOD

Kratek povzetek

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto je zaprosil za vso razpoložljivo dokumentacijo v zvezi z najemom poslovnih prostorov za potrebe javnega zavoda Razvojno izobraževalnega centra (v nadaljevanju RIC), predvsem vso dokumentacijo v zvezi s postopkom najema. Iz pridobljene dokumentacije in javno dostopnih podatkov je razvidno:

1. da je s 1. 11. 2011 potekla obstoječa najemna pogodba za prostore v Novem mestu, Ljubljanska cest 28, v katerih je deloval RIC od leta 2006;
2. da je občinski svet s sprejetjem Odloka o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2011, dne 10. 3. 2011 sprejel odločitev o nakupu poslovnih prostorov za potrebe delovanja RIC;
3. da je Mestna občina Novo mesto (Podpisnik pogodbe: župan, g. Muhič) dne 1. 6. 2011 sklenila najemno pogodbo z družbo Protekt Dolenjska, d.o.o. za objekt ZTC Portoval na naslovu Topliška cesta 2, Novo mesto s pritiklinami.

Osnovni podatki o nadzoru in pravne podlage za izvedbo nadzora

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto je nadzor opravil v skladu s sprejetim planom nadzora na svoji 2. seji dne 24. 2. 2011 in 3. seji dne 24. 3. 2011 in dopolnitvijo plana na 9. seji dne 3.11. 2011 ter tega dne sprejetim Sklepom o izvedbi razpolaganjem s premoženjem občine, namenskostjo in smotrnostjo porabe proračunskih sredstev – najem poslovnih prostorov za Razvojno izobraževalni center Novo mesto (v nadaljevanju: najem za RIC). V skladu s sprejetimi sklepi se je nadzor izvajal v obdobju od 10. 11. 2011 do 31. 1. 2012.

Pristojnosti Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: NOMONM) opredeljujejo:

- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Uradni list RS, št. 94/2007 s spremembami in dopolnitvami),
- Statut Mestne občine Novo mesto (Statut MONM-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/2008),
- Poslovnik o delu Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS št. 16/09).

V skladu z zgoraj navedenimi akti ima NOMONM naslednje pristojnosti:

- opravlja nadzor nad razpolaganjem s premoženjem občine;
- opredeljuje namenskost in smotrnost porabe sredstev občinskega proračuna;
- nadzoruje finančno poslovanje uporabnikov proračunskih sredstev;
- ugotavlja zakonitost in pravilnost poslovanja občinskih organov, občinske uprave, javnih zavodov, javnih podjetij, občinskih skladov ter drugih porabnikov sredstev občinskega proračuna ter pooblaščenih oseb z občinskimi javnimi sredstvi in občinskim premoženjem;
- ocenjuje učinkovitost in gospodarnost porabe občinskih javnih sredstev.

Namen in cilji nadzora

V konkretnem nadzoru NOMONM preverja namenskost in smotrnost porabe sredstev občinskega proračuna ter ugotavlja zakonitost in pravilnost poslovanja občinskih organov in občinske uprave. V skladu s svojimi ugotovitvami poroča o ugotovljenih nepravilnostih ter daje priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje organa.

Osnovni podatki o nadzorovanem organu

Nadzor nad najemom za RIC je Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto opravil pri nadzorovanem organu Mestni občini Novo mesto, Župan Alojzij Muhič, na Oddelku za družbene dejavnosti, kjer je v navedenem obdobju vodja ga. Mateja Jerič.

Na dan 31. 12. 2011 ima Mestna občina Novo mesto 85 zaposlenih (vir: Predlog zaključnega računa Mestne občine Novo mesto za leto 2011 z dne 31.3.2012).

Za navedeno področje nadzora so odgovorni:

- Župan Mestne občine Novo mesto Alojzij Muhič kot odgovorna oseba;
- Vodja Oddelka za družbene dejavnosti, ga. Mateja Jerič skrbi za zagotovitev pogojev za delovanje izobraževalnega zavoda za strokovno vsebinsko področje;
- Vodja oddelka za premoženje, ga. Vera Ocvirk za premoženjske zadeve in gospodarjenje z nepremičnim premoženjem občine.

UGOTOVITVENI DEL

Nadzorni odbor je pri pregledu vseh dostopnih mu dokumentov in ob proučitvi le teh, ugotovil naslednja dejstva:

1. da je iskanje prostorov za delovanje RIC sprožila zahteva RIC-a po povečanju prostorov;

Pojasnilo občine:

Razvojno izobraževalni center je na Mestno občino Novo mesto posredoval Pobudo za dodatne površine prostorov za delovanje RIC-a na Ljubljanski cesti 28 v Novem mestu in odkup prostorov dne 18.11.2010 in ponovno dne 31.12.2010, ko je direktorica občino seznanila, da je RIC prejel sodbo Okrožnega sodišča v Novem mestu in da je sodišče v celoti zavrnilo tožbeni zahtevek RIC-a. Med najemodajalcem in RIC potekajo sodni spori okoli obsega v najem vzetih površin in višine najemnine. RIC je zadrževal del plačil, zaradi česar je potekal spor. Ravno tako je direktorica s tem dopisom obvestila občino, da je RIC vložil pritožbo, ker se s sodbo niso strinjali.

Na občino je bil posredovan tudi opis potreb po posameznih dejavnostih in prostorske potrebe ter dodatne zahteve od širine hodnikov za druženje 100 obiskovalcev v času odmorov, razporeditev časopisov in cvetja – otočki za druženje, zahtevo po videonadzoru, ozvočenju, informiranju obiskovalcev z zaslonom na steni, brezžična omrežja, skladišče za material, velikost učilnic, prostor za hišnika in čistilko, fotokopirnico z vso opremo, uskladitev barv z žaluzijami in z ostalim pohištvo ter opremo na hodnikih z avtomati za vodo in avtomati za kavo.

2. da je Mestna občina Novo mesto na osnovi te zahteve pričela iskati primerno velike prostore. Ker med svojimi nepremičninami nima primernih prostorov je z zbiranjem ponudb je prejela februarja 2011 5 (pet) ponudb od družb Topos, San21, Protekt Dolenjska, Bim International, Raiffeisen leasing;

Pojasnilo občine:

Na ugotovitve opredeljene v 2. alineji Mestna občina Novo mesto nima pripomb.

3. da sta bili takoj izločeni ponudbi podjetij Topos in Bim international ker sta ponujala premajhne prostore in nista bila primerna;

Pojasnilo občine:

Na ugotovitve opredeljene v 3. alineji Mestna občina Novo mesto nima pripomb.

4. da je sodna cenilka za gradbeništvo, ga. Marjeta Saje univ.dipl.inž.grad. dne 13. 4. 2011 naredila sodno cenitev glede višine najemnine in je bila ta cenitev vzeta kot osnova za najemnino. Podala je dve varianti in sicer po prvi varianti preureditev prostorov plača občina in znaša najemnina 23.451,00€ mesečno in varianto, ko preureditev plača najemodajalec in znaša višina mesečne najemnine 26.734,00 €;

Pojasnilo občine:

MO Novo mesto je razpolagala s podatki o višini najemnine prostorov na Ljubljanski cesti 28. Cenitev Marjete Saje, z dne 13.4.2012, pa je bila narejena za Topliško cesto, z namenom, da se preveri višina najemnine v ponudbi.

5. da je župan Mestne občine dne 1. 6. 2011 Novo mesto podpisal najemno pogodbo za najem objekta ZTC Portoval na naslovu Topliška cesta 2, Novo mesto za mesečno najemnino 26.734,00 EUR mesečno;

Pojasnilo občine:

Na ugotovitve opredeljene v 5. alineji Mestna občina Novo mesto nima pripomb.

6. da je podpis najemne pogodbe v nasprotju s sprejeto odločitvijo občinskega sveta, ki je s sprejetjem Odloka o proračunu za leto 2011 odločil, da se gre v nakup prostorov za potrebe RIC in za to namenilo 2.400.000 EUR iz vira zadolževanja občine. Župan je dne 28. 4. 2011 sprejel sklep o sklenitvi dvopartitne najemne pogodbe med MONM in PROTEKT Dolenjska,

d.o.o. s preureditvijo prostorov. Župan se v sklepu sklicuje na pristojnosti iz 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto, ki pa županu ne daje pravice razveljavitve sklepa občinskega sveta. Župan ustrezne spremembe ni predlagal občinskemu svetu niti po podpisu pogodbe ob sprejemanju rebalansa proračuna julija 2011 ali novembra 2011;

Pojasnilo občine:

Podpis najemne pogodbe ni v nasprotju z odločitvijo občinskega sveta, temveč je skladen s sklepom Občinskega sveta št. 106, sprejetega na 6. seji dne 21.4.2011, ki ga prilagamo. Občinski svet je sprejel sklep, da Mestna občina Novo mesto pristopi k projektu izgradnje večnamenske športne dvorane Portoval. Odlok o proračunu za leto 2011 je načrtoval samo okvire financiranja in možnost zadolževanja v primeru nakupa, ni pa bila sprejeta nobena odločitev o nakupu prostorov za potrebe RIC. V Odloku o proračunu so bili na odhodkovni strani predvideni stroški za najemnino in delno pokrivanje materialnih stroškov za prostore ter plača enega zaposlenega (lokalni koordinator). Lastnik prostorov na Ljubljanski cesti je sicer ponujal prodajo obstoječih prostorov, po površini premajhnih, preko leasinga za 2.670.000,00 EUR, kar je bilo dražje, kot je znašala višina predvidenega zadolževanja v znesku 2.400.000,00 EUR. Zaradi odločitve Občinskega sveta o izvedbi projekta večnamenske športne dvorane Portoval na aprilski seji 2011, ni bilo več možnosti za pristop k realizaciji dveh finančno tako zahtevnih projektov.

Župan s tem v zvezi ni razveljavil nobenega sklepa občinskega sveta, saj gre le za nadaljevanje najemnega razmerja po novi pogodbi v drugih prostorih.

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Nadzorni odbor ugotavlja, da omenjeni sklep št. 106 ne govori o najemu ali nakupu prostorov za RIC, ampak o izgradnji večnamenske športne dvorane Portoval.

Dodatno se je Nadzorni odbor seznanil z županovo obrazložitvijo, da proračunska postavka za nakup prostorov RIC še ne pomeni, da jih mora občina tudi kupiti. Cena prostorov na Ljubljanski je bila višja od proračunske postavke, tako da bi z nakupom, ki bi bil višji kršil proračunsko postavko. Poleg nakupa so bila na proračunski postavki tudi sredstva za najem za RIC, in je torej odločitev župana za najem legalna saj se je med dvema proračunskima postavkama odločil za racionalnejšo varianto ter da rebalans ni bil potreben.

7. da se je celotna najemna površina v primerjavi s prejšnjo bistveno povečala in sicer s 1230 m² na 5.940,22 m², od tega je poslovnih površin 1931,1m² (od tega 1702,94 m² poslovnih prostorov in 228,16 m² skupnih delov);

Pojasnilo občine:

Najem prostorov na Topliški cesti ne zajema le pisarniških prostorov temveč tudi teraso in parkirišča vse skupaj v izmeri 5.940,23 m². Poročilo o oceni vrednosti najemne pravice ZTC Portoval upošteva pisarniške prostore v bruto izmeri skupaj s pripadajočimi deli prostorov 1.931 m² (neto površina v dveh etažah je 1.702,94 m² in skupni pripadajoči prostori v izmeri 228,16 m²), teraso v izmeri 306,50 m² ter lastniški delež parkirišč v izmeri 3.702,63 m², skupaj torej 5.940,23 m². Povečano najemna površina predstavlja tudi večje ugodnosti za uporabnike prostorov in hkrati omogoča izvajanje kvalitetnejših programov za uporabnike. V času od 5.3.2012 do 9.3.2012 je potekal v novih prostorih RIC-a Regijski festival za TE- znanje aktivira TE.

8. da je bila za potrebe najema za RIC potrebno stavbo popolnoma preurediti in pred vselitvijo v nove prostore pridobiti uporabno dovoljenje, ki ga do trenutka pisanja tega poročila občina še ni pridobila;

Pojasnilo občine:

Prostore na Topliški cesti ni bilo potrebno graditi niti popolnoma preurejati. Objekt je imel veljavno uporabno dovoljenje izdano v letu 2003. Šlo je zgolj za spremembo namenske ureditve prostorov prilagojenih potrebam izobraževalne dejavnosti. Tako je bilo prvo uporabno dovoljenje izdano leta 2003, drugo pa ob zaključku preureditve prostorov konec leta 2011. Oba uporabna dovoljenja prilagamo.

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Nadzorni odbor ugotavlja, da mu kljub zaprosilu nadzorovani organi uporabnega dovoljenja ni predložil. Uporabno dovoljenje je predložil šele z Odzivnim poročilom z dne 16. 5.2012.

9. da je Mestna občina Novo mesto avgusta 2011 pridobila od podjetja Investburo Novo mesto, d.o.o. primerjalno analizo med najemom in nakupom prostorov za RIC Novo mesto, ki predstavlja najem ZTC Portoval kot primerno rešitev izmed prispelih ponudb;

Pojasnilo občine:

Primerjalna analiza med najemom in nakupom prostorov za RIC, ki ga je izdelalo podjetje INVEST BIRO Novo mesto, d.o.o., ugotavlja, da je lokacija na Topliški cesti 2 za delovanje in nadaljnji razvoj RIC-a veliko bolj ugodna kot lokacija na Ljubljanski cesti 28. V elaboratu ugotavlja, da je najemnina za delovne prostore z vključitvijo stroškov rekonstrukcije 19.021,33 EUR, da je najemnina sicer za 5,7 % višja, vendar bo na razpolago 28 % več površin. Ugotavlja tudi, da je najemnina po kvadratnem metru neto površine za delovne prostore RIC na Topliški cesti 2 za 17 % nižja kot na Ljubljanski cesti 28. V primeru, da bi občina najela kredit za nakup prostorov v višini 3.987.787,00 EUR, bi mesečni obrok samo glavnice znašal 28.333,00 EUR, torej več od mesečne najemnine v višini 26.734,00 EUR. V primeru najetja kredita pa je potrebno poleg plačila obroka glavnice v breme proračuna prišteti še strošek amortizacije in obresti.

V primeru najema kredita za nakup prostorov na Topliški cesti, se bi kredit upošteval v maso zadolževanja, kar bi pomenilo, da bi občina imela manjšo možnost nadaljnjega zadolževanja za druge projekte (na primer športno dvorano).

10. da je Odvetniška družba Škerlj dne 9. 9. 2011 izdelala pravno mnenje glede sklenitve pogodbe za poslovne za potrebe RIC in med drugim navedla ugotovitev, da je MO NM sklenila pogodbo z najugodnejšim ponudnikom po veljavnem postopku po Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin;

Pojasnilo občine:

Na ugotovitve opredeljene v 10. alineji Mestna občina Novo mesto nima pripomb.

11. da je bil sam postopek zbiranja ponudb za najem netransparenten, saj ni bilo objavljenega javnega poziva z zbiranjem ponudb, niti predstavljenih zahtev nepremičnine občine vsem potencialnim ponudnikom. Potencialni ponudniki so bili tako že v začetku postavljeni v neenak položaj in tudi do danes ni znan dokument, ki bi jasno vnaprej opredeljeval potrebe po najemu in kriterije za presojanje ustreznosti najema, iz postopka izbire med ponudniki je bil razviden le kriterij doseganja 1.500 m². Mestna občina je izbirala le med ponudbami, ki so samodejno, brez razpisa in po različnih poteh prišle do občinske uprave;

Pojasnilo občine:

Novo mesto ni veliko. Količina nepremičnin primerne obsega za dejavnost RIC-a ali drugih javnih zavodov je omejena. Omejeno pa je tudi število potencialnih ponudnikov, ki razpolagajo z nepremičninami primerne obsega znotraj samega mesta. Na Mestno občino Novo mesto so se javili vsi možni ponudniki nepremičnin, ki so smatrali, da razpolagajo s primernimi nepremičninami na področju mesta Novo mesto. Ni bilo nobenega potencialnega ponudnika več, ki bi se lahko pojavil.

Potrebo po najemu prostorov je podal RIC. MO Novo mesto je sledila predlogu in opisu potrebnih prostorov (predavalnice, učilnice, računalniška učilnica,) ter sprejela predlog RIC-a kot kriterij za presojo ustreznosti najema.

Javni poziv in razpis ni bil potreben. Pri najemanju prostorov so se morale upoštevati določbe Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ter na njegovi podlagi določbe sprejete Uredbe. Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin¹ je zelo ozko urejala vprašanje najemanja stvarnega premoženja. MO Novo mesto je skladno z določbo 65. a člena lahko najela prostore, ker jih je sama oziroma jih je javni zavod RIC nujno potreboval za izvrševanje svojih nalog. Na internem trgu pa ni bilo na voljo primerne premoženja. Pred sklenitvijo pogodbe so bile preverjene ponudbe na zunanjem trgu in izvedena pogajanja z najugodnejšimi ponudniki. Upravljevec je sklenil najemno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom.

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Nadzorni odbor v tem delu ugotavlja, da bi se lahko sam postopek izbire peljal pregledno in transparentno, če bi bili vnaprej znani in javno objavljeni kriteriji vsem potencialnim ponudnikom. Brez slednjega pa ni mogoče z gotovostjo trditi, da so vsi potencialni ponudniki samodejno poslali ponudbo. Nadzorni odbor ugotavlja, da postopek ni bil speljan nezakonito v smislu Zakona o stvarnem premoženju države in občin.

Nadzornemu odboru v postopku pregleda tudi niso bili dani kriteriji za presojo ustreznosti najema.

12. da se postopek najema ni izvedel v skladu z Zakonom o javnem naročanju, ki med drugim določa, je treba javno naročanje izvesti tako, da z njim zagotovi gospodarno in učinkovito rabo javnih sredstev. Občina je v skladu z Zakonom o javnih financah (53. člen) dolžna sklepati pogodbe za oddajo gradenj v skladu s predpisi o javnem naročanju, zato ni dopustna izjema predvidena v Zakonu o javnem naročanju, opredeljena v 6. točki 18. člena, saj se je stavba urejala po navodilih najemjemalca (občine) in je zaradi gradbenih sprememb potrebno tudi pridobiti uporabno dovoljenje. Glede izvedbe postopka najema smo pridobili s strani Mestne občine Novo mesto dve različni pravni mnenji in sicer se Odvetniška pisarna Škerlj v svojem mnenju za neizveden postopek v skladu z ZJN-1 sklicuje na dopustno izjemo v 18. členu točka 6; medtem, ko je računsko sodišče v podobni zadevi preveritve najema prostorov

¹ Vlada Republike Slovenije je na 56. redni seji dne 26. 11. 2009 določila neuradno prečiščeno besedilo Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki obsega:

- Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07),
- Uredbo o dopolnitvah Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 94/07),
- Odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije o ugotovitvi, da tretji odstavek 7. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije ni v neskladju z Ustavo, da Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ni v neskladju z Ustavo ter o razveljavitvi Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, kolikor se nanaša na Državni zbor in Državni svet (Uradni list RS, št. 55/09), in
- Uredbo o spremembah in dopolnitvah Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 100/09).

za policijo v Ljubljani odločilo, da je sklicevanje na to izjemo ni dopustno, kadar so najemni prostori potrebni gradbene preureditve in posledično morajo pridobiti uporabno dovoljenje;

Pojasnilo občine:

Zakon o javnih financah napotuje na uporabo Zakona o javnem naročanju. Ker v tem primeru ni šlo za gradnjo in investicijo občine, gre za situacijo izjeme po 6. točki 18. člena Zakona o javnem naročanju. ZJN-2 se ne uporablja za javna naročila storitev v zvezi z najemom zemljišča ali obstoječih objektov. Ker storitve najema niso predmet javnega naročanja, ni bilo potrebno speljati postopka javnega naročanja.

Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 128/2006 s spremembami in dopolnitvami 16/08,19/10,18/11 v nadaljevanju ZJN-2) je tisti zakon, ki določa in predpisuje obvezna ravnanja naročnikov, ponudnikov in podizvajalcev pri javnem naročanju blaga, storitev in gradenj, ki skladno z določbo 2. člena ZJN-2 velja tudi za MO NM. V zvezi z najemom poslovnih stavb in poslovnih prostorov za potrebe oseb javnega prava pa je potrebno upoštevati določbo 18. člena, ki opredeljuje posebne izjeme, ki niso predmet javnega naročanja. V tem členu je določeno, da se ne uporablja za javna naročila storitev v zvezi z:

- 1. nakupom, razvojem, produkcijo ali koprodukcijo programskega materiala s strani radijskih ali televizijskih postaj in zakupom časa oddajanja;*
- 2. storitvami na področju arbitraže in poravnave;*
- 3. finančnimi storitvami glede izdaje, prodaje, nakupa ali prenosa vrednostnih papirjev ali drugih finančnih instrumentov, zlasti glede transakcij naročnikov za pridobitev denarja ali kapitala ter storitvami Banke Slovenije;*
- 4. pogodbami o zaposlitvi;*
- 5. raziskovalnimi in razvojnimi storitvami, razen tistih, od katerih ima koristi izključno naročnik za uporabo pri upravljanju lastnih zadev in pod pogojem, da opravljeno storitev v celoti plača naročnik;*
- 6. pridobitvijo ali najemom zemljišča, obstoječih objektov ali drugih nepremičnin ali pravic, ki so z njimi povezane, s kakršnimikoli finančnimi sredstvi; vendar pa ta izjema ne velja za pogodbe o finančnih storitvah, ki so vezane na pogodbe o pridobitvi ali najemu in se v kakršni koli obliki sklenejo istočasno, prej ali pozneje.*

V obravnavanem primeru je predmet najema že obstoječa poslovna stavba in poslovni prostori s pripadajočimi parkirnimi mesti in teraso. Stavba je že zgrajena, potrebne so bile le prilagoditve prostorov za potrebe opravljanja dejavnosti najemnika oziroma vsakokratnih uporabnikov. Gre za oddajo v najem že obstoječe (zgrajene) poslovne stavbe oziroma poslovnih prostorov Mestni občini Novo mesto, zaradi česar se skladno z določili 6. točke 1. odstavka 18. člena ZJN-2 ne uporabljajo določila zakona, ki urejajo področje javnega naročanja.

Prvo uporabno dovoljenje je bilo izdano 2003, drugo pa pridobljeno po končani preureditvi.

Primerjava z najemom prostorov MNZ RS v Ljubljani ni primerna, ker tam stavba še ni bila zgrajena².

² Iz vsebine najemne predpogodbe in aneksa med MNZ in najemodajalcem je razvidno, da je bil predmet najema poslovna stavba, ki še ni bila zgrajena oziroma se je zgradila po naročilu (specifikacijah ipd.) ministrstva na podlagi njegovega aktivnega sodelovanja - zadeva - Računsko sodišče št.: 320-12/2010/102

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Glede obveznosti občine po objavi javnega razpisa in/ali javnega poziva, nadzorni odbor dopušča različna pravna mnenja glede obvezne uporabe Zakona o javnem naročanju (ZJN-2). Župana je sicer na skupnem sestanku zagotovil, da je postopek izveden zakonito, da so strokovne službe občine zagotovile, da v tem primeru ZJN-2 ni potrebno upoštevati in to dodatno podkrepil z dejstvom, da gradbena dela niso presegla 50% vrednosti objekta.

13. da ni pravne podlage, na podlagi katere bi bila Mestna občina Novo mesto dolžna zagotavljati prostore v neomejenem obsegu. V Odloku o ustanovitvi Razvojno izobraževalnega centra je v 17. členu opredeljeno, da ustanovitelj zagotavlja nepremičnino v obsegu 457,70 m² in opremo za delovanje zavoda. Poleg tega je v pogodbi o najemu predviden dolgoročni najem za dobo 20 let s predkupno pravico, medtem ko so zahteve RIC za dodatne prostore v skladu s povečanim obsegom dejavnosti le za čas do konca avgusta 2013;

Pojasnilo občine:

Mestna občina Novo mesto je dolžna zagotavljati zavodu RIC prostore po Odloku o ustanovitvi javnega zavoda RIC (Uradni list RS, št.31/1998), ki v 17. členu navaja obveznost zagotovitve ustreznih prostorov za delovanje. Osnovni odlok je bil s spremembami in dopolnitvami spremenjen in sicer v letu 2002 (Uradni list RS, št. 92/2002) in v letu 2008 (Uradni list RS, št. 75/2008), kjer se je določba o natančno določeni površini v 17. členu osnovnega odloka črtala. V 4. členu sprememb in dopolnitev odloka pa je navedeno:

» Ustanoviteljica bo po preteku sedaj veljavne najemne pogodbe zavodu zagotovila ustrezne prostore za opravljanje dejavnosti.«

RIC je že v dopisu, dne 17.11.2010, občini posredoval Pobudo za dodatne površine prostorov za delovanje RIC-a na Ljubljanski cesti 28 v novem mestu in odkup prostorov. V dopisu seznanjajo, da se je število zaposlenih povečalo (21 redno zaposlenih in 8 vezanih na programe javnih del) in jih je celo več, kot je bilo načrtovano ob vselitvi na Ljubljansko cesto. Potrebe po novih delovnih površinah rešujejo z dodatnimi namestitvami v obstoječe pisarne, zato dajejo tudi pobudo, da se za izvajanje dejavnosti zavoda pridobijo prostori, ki jih je imelo v najemu Univerzitetno raziskovalno središče. Hkrati v dopisu seznanjajo o pridobitvi sredstev Evropskega socialnega sklada za izvedbo 89 brezplačnih izobraževalnih programov za ranljive skupine v obdobju od decembra 2010 do junija 2013. Napisali so, da to pomeni, da ni smotrno, da potrebe po dodatnih delovnih površinah rešujejo s predelavo predavalnic v pisarniške prostore, saj bi morali v tem primeru najemati prostore za izvajanje programov.

RIC je v dopisu poudaril, da s svojo bogato programsko ponudbo in družbeno angažiranostjo prinaša v MONM številne brezplačne možnosti vseživljenskega učenja za vse občane, še posebej za tiste iz ranljivih skupin. Prav zato menijo, da je tudi v interesu MONM, da poišče stalno prostorsko rešitev za delovanje zavoda, katerega ustanoviteljica je.

RIC Novo mesto ima trenutno 35 zaposlenih. RIC je tudi v januarju 2011 v dopisu, ki ga je naslovil na občino kot ustanoviteljico, izrazil svoje prostorske potrebe. Izrazil je, da bi za svojo dejavnost potreboval 1.479 m² neto površin.

Vendar potrebnih prostorov na obstoječi lokaciji RIC ne more dobiti, ker najemna pogodba poteče že novembra 2011 in najemodajalec ni pripravljen podaljšati pogodbe za najem. Zato je bila Mestna občina Novo mesto kot ustanoviteljica RIC-a dolžna zagotoviti nadomestne poslovne prostore in to ali z najemom ali z nakupom.

Prostorsko problematiko RIC-a smo vezali na celostno reševanje sorodnih dejavnosti. Število zaposlenih v RIC-u je odvisno od financiranja Evropskih in državnih projektov, oziroma od uspešnega prijavljanja na razpise.

V skladu z vizijo občinske uprave pri reševanju prostorske problematike javnih zavodov, nevladnih organizacij in društev ter zasebnih zavodov, ki delujejo v javnem interesu na različnih družbenih področjih, smo razvili koncept zagotavljanja prostorskih pogojev in umestitev sorodnih dejavnosti na eno lokacijo. Izobraževalna dejavnost je oblika, ki bi se lahko vsebinsko in konceptualno izvajala v Rumeni stavbi na Topliški cesti. Tako bi v dolgoročni viziji s preselitvijo ustvarili prostorske pogoje za delo sorodnih organizacij na eni lokaciji.

14. da Mestna občina Novo mesto nima sprejete strategije ali kakega drugega dokumenta o vrsti in načinu zagotavljanja prostorov za potrebe delovanja javnih zavodov, katerih ustanovitelj je;

Pojasnilo občine:

Strategija o vrsti in načinu zagotavljanja prostorov za potrebe delovanja javnih zavodov, katerih ustanovitelj je Mestna občina Novo mesto, ni zakonsko obvezna, bila pa bi smiselna.

15. da ni bilo opravljene nobene analize stroškov, ki bi pokazalo, kakšna je dodatna obremenitev proračuna Mestne občine Novo mesto ob prevzemu obveznosti za najem objekta ZTC Portoval. Primerjava najemnin, ki je narejena med objektoma ZTC Portoval in Ljubljanska cesta 28 pa ni primerjala kasneje sprejetih, dejanskih podatkov;

Pojasnilo občine:

Opravljena je analiza stroškov na Ljubljanski cesti in za prazen objekt na Topliški cesti. Do vselitve RIC-a na Topliško cesto ni bilo obratovalnih stroškov. Narejena je verjetnostna ocena stroškov in napoved iz danih predpostavk. Uporabljeni so podatki dosedanjih uporabnikov na Ljubljanski cesti in Topliški cesti. V mesecu marcu 2011 je bil narejen primerjalni izračun najemnine in stroškov obratovanja iz dejanskih računov in obračunov na obstoječe stanje.

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Nadzorni odbor je prejel primerjavo, ki prikazuje v primeru najema RIC manj stroškov na m². Vendar pa ni prejel nobene analize vpliva stroškov novega najema na proračun MONM, saj se najema bistveno večjo površino.

16. da se z novo sklenjeno pogodbo stroški po najemni pogodbeni bistveno povečajo. Najemnina za preurejene prostore po najemni pogodbi za RIC z dne 1. 6. 2011 in veljavnostjo najemnega razmerja s 1. 9. 2011 znaša 320.808 EUR letno brez obratovalnih stroškov (ogrevanja, električne energije, čiščenja, vzdrževanja, varovanja, komunalnih storitev, telekomunikacijskih storitev, zavarovanja in drugih), ter brez obratovalnih stroškov za skupne prostore, ki v skladu za najemno pogodbo lahko dosega do 1,5 EUR na m². Hkrati je v proračunu pri obrazložitvi postavke 03095001 zapisano, da Mestna občina Novo mesto krije na tej postavki zagotavlja sredstva za 100% kritje najemnine in za 66,4% pokrivanje materialnih stroškov;

Pojasnilo občine:

V proračunu za leto 2011 je bilo na postavki 03 095 001 Razvojno izobraževalni center zagotovljeno 296.000,00 EUR in sicer za:

- 22.000,00 EUR za tekoče transfere v javne zavode – sredstva za plače,*
- 4.000,00 EUR za tekoče transfere v javne zavode – sredstva za prispevke delodajalca,*

- 270.000,00 EUR za izdatke za blago in storitve.

Sredstva iz zadnje alineje so namenjena za najemnino in pokrivanje stroškov. V načrtovanju obveznosti iz naslova najemnine smo upoštevali izhodišča pri izračunu stroškov in sicer je znašala najemnina v marcu 2011 17.425,00 EUR. Najemnina za obdobje januar do vključno avgust je znašala 139.400,00 EUR. Najemnina v primeru selitve na Topliško od septembra do vključno decembra pa bi znašala 106.936,00 EUR. Skupni znesek obveznosti za najemnino bi znašal 246.336,00 EUR, kar pomeni, da proračunska postavka v primeru plačila najemnine ne bi bila prekoračena. Dejansko se je RIC preselil v decembru 2011 in od decembra se plačujejo stroški najmnine na Topliški.

Hkrati pa je potrebno poudariti, da je po sklenjeni pogodbi med RIC – om in EKOS-om velik del obratovalnih stroškov pokrival RIC sam. V 7. in 8. členu pogodbe so natančno opredeljeni stroški, ki jih je pokrival RIC in sicer v 7. členu obratovalni stroški vezani na prostore in v 8. členu obratovalni stroški vezani na skupne prostore in naprave.

Tudi v pogodbi med MONM in Protektom so v 5. in 6. členu pogodbe opredeljeni obratovalni stroški ter dejanski plačnik ali je to najemjemalec ali pa uporabnik prostorov.

Iz primerjalne analize o obveznosti iz naslova stroškov na Ljubljanski cesti ali na Topliški opravljeni v marcu mesecu 2011, je bilo ugotovljeno, da stroški obratovanja ne bodo bistveno višji za uporabnika, kot so bili na Ljubljanski, razen zaradi povečane površine pisarniških prostorov in skupnih delov.

Iz Zaključnega računa proračuna za leto 2011, ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na 14. seji dne 26.4.2012, je bila postavka realizirana v višini 270.532,96 EUR ali 91,4 %.

17. da povečanje stroškov ni predvideno v Odloku o proračunu Mestne občine Novo mesto 2011 niti v Predlogu odloka za proračun Mestne občine Novo mesto 2012. Iz Odlokov o proračunu MONM lahko vidimo, da vrednost postavke 03095001 - izdatki za blago in storitve:
- a. realizacija v letu 2010 je bila 252.220,63 EUR (vir: Proračun sprejet dne 10.3.2012)
 - b. planirana za leto 2011 je bila 253.000,00 EUR (Proračun sprejet dne 10.3.2012)
 - c. planirana za leto 2011 je bila 270.000,00 EUR (Rebalans proračuna z dne 14.11.2012)
 - d. realizirana za leto 2011 je 244.792,93 EUR (Predlog zaključnega računa MONM z dne 31.3.2012);
 - e. planirana za leto 2012 je 315.000,00 EUR (proračun za 2012, sprejet 29.3.2012), hkrati je v najemni pogodbi opredeljeno, da so sredstva iz najemne pogodbe opredeljena na proračunski postavki 03095001;
 - i. kar pomeni, da v proračunu sprejeta sredstva ne zadostujejo niti za 100% kritje najemnine. Dejanske višine obratovalnih stroškov na mesec Nadzorni odbor ni mogel pridobiti zaradi kratkega časa obratovanja stavbe.

Pojasnilo občine:

V 16. alineji je pojasnjeno načrtovanje in realizacija proračuna Mestne občine Novo mesto za leto 2011 na postavki 03 095 001 Razvojno izobraževalni center. Iz navedenega izhaja, da občina ni prekoračila načrtovanih sredstev na proračunski postavki, saj je razvidno iz zaključnega računa, da je realizacija na postavki 91,4 %.

V proračunu za leto 2012 sprejetem na 13. seji občinskega sveta 29.3.2012 je na postavki 03 095 001 Razvojno izobraževalni center zagotovljenih 341.000,00 EUR in sicer za:

- 22.000,00 EUR za tekoče transfere v javne zavode – sredstva za plače,*
- 4.000,00 EUR za tekoče transfere v javne zavode – sredstva za prispevke delodajalca,*
- 315.000,00 EUR za izdatke za blago in storitve.*

Navedena sredstva zadostujejo za najemnino in po oceni tudi za del stroškov, ki odpade na Mestno občino Novo mesto za potrebe RIC-a. Hkrati pa mora občina pokrivati še tisti del stroškov, ki po ključu odpadejo na Občinski inšpektorat in redarstvo, ki tudi zasedajo prostore na Topliški cesti. Ti stroški se krijejo iz proračunskih postavk na področju Občinske uprave.

Stroške obratovanja, posebno za novo lokacijo, je težko natančno v naprej oceniti. V kolikor sredstva zagotovljena v proračunu ne bodo zadoščala, in ko bomo videli, kako se bodo stroški dejansko gibali, bomo skušali dodatno potrebna sredstva zagotoviti v proračunu z rebalansom.

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Nadzorni odbor je v gradivu za planirana sredstva v Proračunu MONM za leto 2012 zapisal prvotno predlagani znesek za kritje materialnih stroškov 270.000,00 EUR namesto dokončno sprejetih 341.000,00 € na postavki 03 095 001 Razvojno izobraževalni center, ki je tudi navedena v najemni pogodbi. Ker bodo dokončni stroški znani po obratovanju enoletnem (pozimi ogrevanje, poleti hlajenje), je potrebno z oceno o višini stroškov počakati. Nadzorni odbor ugotavlja, da bi za samo najemnino (brez obratovalnih stroškov) po pogodbi moralo biti zagotovljenih najmanj 320.808 EUR.

Dodatno je župan na skupnem sestanku poudaril, da se najemnina za RIC krije tudi s proračunske postavke Občinske uprave, ker del prostorov zaseda Občinski inšpektorat in redarstvo. O navedenem dejstvu je bil nadzorni odbor seznanjen šele z odzivnim poročilom in predlagamo županu, da ta del sredstev za najemnino RIC ustrezno, transparentno in ločeno prikaže na postavki proračuna.

18. da so bile z najemno pogodbo za stavbo ZTC Portoval na naslovu Topliška cesta 2 sprejete obveznosti v bistveno višji vrednosti, kot je to dovoljeval sprejet in veljaven Odlok o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2011 in so sprejete obveznosti višje tudi od sedaj veljavnega Odloka o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2012. Prevzem obveznosti ali izplačilo sredstev v višini, ki presega v proračunu zagotovljena sredstva je hujša kršitev po določbah Zakona o javnih financah (2. odst. 107. člena ZJF);

Pojasnilo občine:

Stroški po najemni pogodbi so se povečali, vendar so se bistveno povečale tudi površine, ki jih koristi RIC in ki so na razpolago občini tudi za druge njene dejavnosti, kar je izrecno predvideno z določbo 3. člena najemne pogodbe. Povečanje stroškov je predvideno v Odloku o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2012. Postavka 03095001 – Razvojno izobraževalni center v višini 341.000,00 EUR.

Prostore na Topliški cesti poleg RIC-a koristi tudi Občinski inšpektorat in redarska služba.

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Nadzorni odbor sprejme pojasnilo župana in ugotavlja, da ni prišlo do bistvenega povečanja obveznosti.

19. da sta prvotni najemodajalec za RIC na Ljubljanski cesti 28 družba EKOS d.o.o. Novo mesto in najemodajalec za objekt ZTC Portoval družba Protekt Dolenjska d.o.o., povezani osebi, saj je Protekt Dolenjska v 100% lasti družbe EKOS, d.o.o. (vir: AJPES) in da je hkrati pravni lastnik obeh objektov družba Raiffeisen Leasing, d. o. o., ki je dal objekt ZTC Portoval s pogodbo o finančnem leasingu v popolno ekonomsko rabo družbama;

Pojasnilo občine:

Pogodba iz leta 2006 je bila sklenjena med RIC-om in EKOS-om. Pogodba iz leta 2011 je sklenjena med Mestno občino Novo mesto in Protekt-om. Po zaključku pogodbe o finančnem leasingu pravno lastništvo nad nepremičninami preide na leasingojemalca.

20. da je Mestna občina Novo mesto s sprejeto najemno pogodbo za dodatnih cca 500 m² (ali 38,5 % povečanje uporabnih poslovnih prostorov) sprejela za dodatnih 134.556 EUR letno (ali za 72,2 %);

Pojasnilo občine:

z najemno pogodbo je bilo pridobljeno še parkirišče in terasa. Izračun o povečanju uporabljenih poslovnih prostorov je zato napačen, ker ne upošteva terase 306,50 m² in parkirišč v površini 3.702,63 m². Sklicujemo se na obrazložitev razlogov pomena uporabe in najema terase in parkirišč v našem poročilu 3.10.2011, št. 3522-2/2011.

Višina najemnine je dogovorjena v skladu s poročilom o oceni vrednosti najemne pravice z dne 13.04.2011, ki ga je izdelala sodna cenilka za gradbeništvo- Marjeta Saje, Drska 26, Novo mesto, iz katerega je razvidno, da tržna mesečna najemnina za prostore, ki so predmet najemne pogodbe, znaša 23.451,46 EUR, v primeru, da se prostori prilagodijo potrebam opravljanja pisarniške dejavnosti pa se tržna najemnina zviša za 3.282,54 EUR in znaša 26.734,00 EUR mesečno. Najemnina zajema:

- delovne prostore: 19.021,33 EUR (površina prostorov je 1.931,10 m², tako da najemnina za kvadratni meter znaša 9,85 EUR/m²);
- teraso: 1.224,00 EUR (površina terase je 306,50 m², tako da najemnina za kvadratni meter znaša 4,00 EUR/m²);
- parkirne površine (parkirna mesta z dostopi in pripadajočimi površinami): 6.489,00 EUR (63 EUR/parkirno mesto krat 103 parkirna mesta).

Skupna površina vseh uporabnih prostorov znaša 5.940,23 m².

Pomembna je primerjava na m² površine. Po najemni pogodbi za Topliško cesto znaša najemnina za pisarniške prostore 9,85 EUR/m². Najemnina na Ljubljanski cesti pa 12,623 EUR/ m².

Pri izračunu najemnine je potrebno upoštevati površino dogovorjeno v pogodbi iz leta 2006 (1.448,12m²), saj je sodišče odločilo v prid najemodajalcu. To pomeni, da je vrednost najemnine v novembru 2011 znašala 12,623 EUR/ m², kar znaša za celotno površino na Ljubljanski cesti 18.279,62 EUR mesečno ali 219.355,44 EUR letno. Letna najemnina na Topliški znaša 320.808,00 EUR. Torej je povečanje za 101.453,00 EUR. Hkrati pa še enkrat navajamo, da skupni zneski najemnine ne morejo biti osnova za primerjavo, zaradi različne površine prostorov, temveč le vrednost na m².

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Nadzorni odbor ugotavlja, da se površina uporabnih poslovnih prostorov (pisarne in predavalnice) povečala le za 38,5%, medtem ko se je najemnina povečala za 72,2% ob upoštevanju zneska najemnine, ki jo je RIC plačeval in je nižji od pogodbene. Glede najemne površine je tudi potekal sodni spor, o katerem je bil NO ustno seznanjen. NO se strinja, da bi bilo povišanje samo za 101.453,00 EUR, če bi se v letu 2011 iz proračuna plačevala pogodbena (1448 m²) namesto nesporna (1230 m²) najemna površina. Za to bo nadzorni odbor v izračunu upošteval pogodbeno višino najemnine, ki znaša 12,623 €/m² in se je po tem izračunu najemnina povečala za 101.460 ali 46%.

Nadzorni odbor se je seznanil z različnimi cenami na m² površine in primerjavami. V primeru celotne najemnine (26.734,00 €) za Topliško lahko ugotovimo, da je najemnina na m² uporabnih površin nekoliko višja (13,844 €/m²) glede na Ljubljansko (12,623 €/m²), vendar pa je občina pri tem pridobila še 103 brezplačna parkirna mesta in teraso v velikosti 306 m². Pogodbena najemnina na m² samo za pisarniške prostore je za 22% nižja (9,85 €/m²) kot na Ljubljanski (12,623 €/m²). Če primerjamo najemnino za kvadratni meter celotne (5.940,23 m²) površine le ta znaša 4,50 €/m².

Nadzorni odbor meni, da bi dosežena nižja cena na m² bila dober pokazatelj gospodarnosti, v kolikor bi se to odrazilo tudi v manjšem vplivu na odhodke proračuna.

Nadzorni odbor meni, da je uporabnost in kvaliteta prostorov na Topliški bistveno boljše od prostorov na Ljubljanski.

21. mesečna najemnina na Ljubljanski cesti 28 po pogodbi iz leta 2006 je bila 10,00 EUR/ m², revalorizirana pa 12,623 EUR/m² (brez obratovalnih stroškov, podatek za november 2011) in je bil strošek na mesečni ravni 15.521 EUR, kar pomeni 186.225 EUR stroškov najema letno. Upoštevan je znesek za najemnino, ki ga občina oziroma RIC sicer plačuje za nesporni del najemnine, v sodnem postopku je spor glede dela najemnine za RIC na Ljubljanski, ki je drugače opredeljen v pogodbi kot izmerjen v naravi (geodetska meritev);

Pojasnilo občine:

Najemnina za prostore na Ljubljanski cesti je ob sklepanju pogodbe dne 1.12.2006 znašala 10,00 EUR/m². V novembru 2011 je vrednost najemnine za prostore na Ljubljanski cesti znašala 18.279,92 EUR. Preračunano na m² znaša 12,62 EUR/m² (5. člen pogodbe). Po najemni pogodbi za Topliško cesta pa znaša najemnina za pisarniške prostore 9,85 EUR/m².

Pojasnilo o letni najemnini je podano v 20. alineji.

Potrebno je omeniti, da je spor glede plačila dela najemnine na Ljubljanski cesti, neugodno rešen za najemnika RIC. Ker je RIC javni zavod, obstaja bojazen, da bo MO Novo mesto morala plačati še sorazmerni del neplačane razlike v najemnini, obresti in stroške postopka. Sodba Pg 21/2009 z dne 23.3.2010 je na podlagi sodbe Višjega sodišča v Ljubljani I Cpg 132/2011 z dne 16.2.2012 delno pravnomočna in sicer za 35.073,01 EUR in obresti od 7.8.2008 dalje. Predmet zahtevka je najemnina za čas od 1.12.2006 do 31.1.2008. Odprt je neplačani del najemnine od 1.2.2008 dalje iz iste pravne podlage in je utemeljeno pričakovati podobno sodbo. V preostalem delu za 41.872,76 EUR in obresti in stroške pravdo RIC nadaljuje.

22. primerjavi v prejšnjih alinejah kažeta na negospodarno rabo proračunskih sredstev, ob tem ugotavljamo, da bi občina morala preveriti ustreznost RIC-ovih zahtev po povečanju prostorov;

Pojasnilo občine:

MO Novo mesto je sledila strokovnosti vodstva RIC-a ter zaupala zahtevam po povečanju prostorov.

RIC se iz proračuna občine financira le delno (v letu 2011 je MO Novo mesto pokrivala 66,40% materialnih stroškov in plačo za enega zaposlenega, sicer pa si je sam s prijavami na razpise zagotavljal 85% sredstev za izvajanje programov). Pogoji, da lahko RIC kandidira na javne razpise, je, da razpolaga z ustreznimi prostori in kadri.

Dejavnost RIC-a je usmerjena v delo z ranljivimi skupinami, zagotavlja brezplačne svetovalne in izobraževalne ure za prebivalce vseh starosti. Po ugotovitvah Analize uresničevanja Resolucije o nacionalnem programu izobraževanja odraslih 2005-2008 (februar 2010) je RIC med najbolj aktivnimi ljudskimi univerzami v Sloveniji (po izvedenih programih in številu udeležencev splošnega izobraževanja je na prvem mestu, že vrsto let je med vodilnimi koordinatorji projekta TVU, Projekt Center vseživljenjskega učenja Dolenjska pa je med projekti z največ udeleženci). Novembra 2010 so bila RIC-u od vseh slovenskih ljudskih univerz odobrena najvišja sredstva za projekt Dvig ravni pismenosti za obdobje 2010 – 2013 v višini 400.000 EUR. Zato je pomembno, da ima primerne in zadostne prostore, da so zagotovljeni dostopi invalidom in da ne nastajajo zapleti pri udeleževanju izobraževanj.

Prednost nove lokacije je neposredna bližina avtobusne in železniške postaje, leži ob eni od glavnih prometnih vpadnic v Novo mesto, prednost je bližina starega mestnega jedra, bližina Upravne enote Novo mesto, bližina srednjih in visokih šol (okoli Novega trga in Šmihela) ter kulturnih ustanov in kina, bližina bolnišnice in zdravstvenega doma. Vse navedeno je dostopno peš in z lokalnim avtobusom, skratka do institucij, ki imajo veliko število obiskovalcev in potencialnih slušateljev RIC-a .

Na lokaciji na Ljubljanski cesti 28, v Novem mestu, so nastajale težave tudi z uporabo skupnih delov in naprav stavbe in prepletanjem gibanja obiskovalcev izobraževanja z ostalimi, ki so prihajali v druge poslovne prostore – prihajalo je do blokade in nemožnosti uporabe dvigala, do težav zaradi kajenja v notranjosti prostorov in podobno.

Dejavnost se odvija od 8. do 18. ure, izobraževanje je namenjeno širši Dolenjski. Na novi lokaciji je zagotovljena možnost brezplačnega parkiranja, kar za staro lokacijo ni veljalo. Na razpolago so samostojna dvigala, tekoče stopnice.

Nova lokacija predstavlja gradbeno zaključeno samostojno celoto s samostojnimi vhodi (Rumena stavba), kar olajša organizacijo dela, varovanje objekta, nadzor gibanja ljudi. Poleg RIC-a, je uporaba prostorov namenjena tudi za druge namene.

Pridobljena so bila 103 parkirna mesta za RIC, hkrati pa jih je možno uporabiti tudi za potrebe v neposredni bližini obstoječih dejavnosti zdravstvenega doma, bolnišnice, športnega parka in starega mestnega jedra. V tem trenutku je 8-10 parkirnih mest rezerviranih za inšpektorat in redarstvo mestne občine.

Terasa omogoča direktni dostop v prostore, možno je izvajati programe na sami terasi, omogočeno je zadrževanje slušateljev v času odmorov oziroma pred pričetkom aktivnosti.

Večja površina prostorov omogoča popolnitev s preostalimi iskalci primernih površin, ki jim mora MO Novo mesto zagotoviti prostore (društva za razvijanje prostovoljnega dela, ki delujejo kot društva v javnem interesu in so delovala na Glavnem trgu 24 in Rozmanovi 30, Novo mesto) in za samo MO Novo mesto in njene službe.

Odgovor nadzornega odbora na pojasnilo nadzorovane osebe:

Glede na županove obrazložitve nadzorni odbor pojasnjuje, da se je v postopku nadzora seznanilo s številnimi prednostmi nove najemne lokacije in da je šlo v tem primeru za prostorsko in lokacijsko primernejši najem. Vsekakor pa bi občina morala preveriti ustreznost RIC-ove zahteve po povečanju prostorov.

23. da ima RIC na dan 31.12.2011 33 zaposlenih in več kot 80 % sredstev za svoje delovanje pridobi samostojno preko javnih razpisov. Glede na število zaposlenih in vpliv, ki ga s svojim delovanjem RIC daje v okolje, je vložek MO NM majhen. Glede na svoje poslanstvo RIC potrebuje primerne prostore za svoje delovanje.

Pojasnilo občine:

Z ugotovitvijo nadzornega odbora, da RIC potrebuje primerne prostore za svoje delovanje, soglašava tudi MO Novo mesto. V 22. alineji NO ugotavlja, da bi bilo potrebno preveriti ustreznost zahteve po povečanju prostorov, v 23. alineji pa NO ugotavlja, da RIC glede na svoje poslanstvo potrebuje primerne prostore za svoje delovanje.

Pred odločitvijo o tem ali gremo v najem poslovnih prostorov za javni zavod je uprava skupaj z vodstvom javnega zavoda RIC opravila ogled objekto, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto. To so bili objekti na lokaciji Rozmanova 10 (društvena hiša), Rozmanova 30 (bivša stavba Rdečega križa) ter objekt na Kettejevem drevoredu 6 (bivši vrtec Janko). Po ogledu objekto je bilo podano mnenje s strani RIC-a, da objekti na imenovanih lokacijah tako po prostorski ureditvi, kot tudi po površini in izredno slabem stanju ne ustrezajo za delovanje in izvajanje dejavnosti RIC-a.

Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto je preveril pravne podlage za izvedbo nadzora nad najemom za RIC:

- Odlok o ustanovitvi javnega zavoda Razvojno izobraževalni center Novo mesto (Uradni list RS št. 31/98, 92/02 in 75/08);
- Zakon o javnih financah (ZJF, Uradni list RS št. 79/99 s kasnejšimi dopolnitvami in spremembami);
- Predlog odloka o zaključnem računu proračuna Mestne občine Novo mesto za leto 2011 z dne 31.3.2012 (vir: www.novomesto.si);
- Odlok o proračunu proračuna Mestne občine Novo mesto za leto 2011 (Uradni list RS št. 21/2011, 62/2011 in 91/2011 in javne objave na spletni strani www.novomesto.si).
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2, Uradni list RS št. 128/06 99 s kasnejšimi dopolnitvami in spremembami);
- Ostala dokumentacija, predvsem:
 - najemna pogodbe za potrebe RIC na Ljubljanski cesti 28, sklenjeno med Družbo Ekos Novo mesto d.o.o. in RIC Novo mesto z dne 1.12.2006 z aneksi;
 - najemna pogodbe za potrebe RIC na Topliški cesti 2, sklenjeno med Družbo Protekt Dolenjska d.o.o. in Mestno občino Novo mesto z dne 1. 6. 2011 (brez aneksov).

Priporočila:

- Mestna občina Novo mesto naj sprejme Strategijo upravljanja z nepremičnim premoženjem občine, da opredeli namene stavb, ki jih ima v lasti. Tako bo tudi lažja odločitev, kaj se odproda in kaj obnavlja;

- Mestna občina Novo mesto naj sprejme enotna merila in standarde za zagotavljanje prostorov za delovanje javnih zavodov, katerih ustanovitelj je Mestna občina Novo mesto;
- Župan Mestne občine in direktor Občinske uprave s strokovnimi službami naj zagotovijo vključitev vseh sprejetih obveznosti Mestne občine Novo mesto v predloge proračuna;
- Župan Mestne občine Novo mesto in direktor Občinske uprave s strokovnimi službami naj spoštujejo in izvajajo sprejete sklepe Občinskega sveta Novo mesto. V kolikor se v procesu pojavi ugodnejša rešitev, jo je treba predložiti v odločanje Občinskemu svetu, ki je edini pristojen za spreminjanje lastnih odločitev (razen okoliščin opredeljenih v 31. členu Statuta Mestne občine Novo mesto);
- Priporočamo, da strokovne službe posvetijo več pozornosti pri pripravi primerjav in analiz, saj bodo lahko le na ta način zagotovile ustrezne podlage za odločanje na vseh nivojih;
- Priporočamo, da strokovne službe vedno naredijo primerjavo v smislu vpliva na proračun, saj je to za sprejemanje odločitev neposrednega uporabnika proračuna bistvenega pomena.

ODZIVNO POROČILO NA NADALJNJE UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA NADZORNEGA ODBORA

MO Novo mesto meni, da sklenitev najemne pogodbe in sprejem obveznosti za najem stavbe ZTC PORTOVAL na Topliški cesti ni bil v nasprotju s sprejetim Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2011. Upoštevana je določba 10. člena citiranega odloka.

Gre za ravnanje skladno s sklepom Občinskega sveta z dne 21.4.2011 št. 106, zato očitek, da je nakup v nasprotju z Odlokom o proračunu ne drži. Ugotovitev ne upošteva spremenjenih okoliščin povezanih s sklepom o sprejemu projekta nove večnamenske športne dvorane.

Pravna podlaga za razpolaganje (nakup ali prodajo) z nepremičninami je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS)³, ki se za najemna razmerja po določbi 41. čl. zakona začne uporabljati pri pripravi sprememb proračuna samoupravne lokalne skupnosti za leto 2012 in na njegovi podlagi sprejeta Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti⁴, ki je začela veljati 7.5.2011 ter na tej podlagi sprejete odločitve občinskega sveta. Pred navedenim zakonom je veljala ureditev iz Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin - ZSPDPO⁵.

Zakon o javnih financah ni kršen. Rebalans odloka o proračunu dovoljuje korekcije posameznih postavk, ki v trenutku priprave proračuna še niso poznane.

V Odloku o proračunu za leto 2012 je predvidena poraba sredstev za najem in materialne stroške v višini po najemni pogodbi.

Mestna občina Novo mesto se strinja s predlogi NO glede priprave dokumenta, ki bo enotno urejal upravljanje z nepremičnim premoženjem občine. Pomembno je, da se sprejmejo enotna merila in standardi za zagotavljanje prostorov za delovanje javnih zavodov v MO Novo mesto. Mestna občina Novo mesto ocenjuje, da je najprej potrebna globalna strategija razvoja lokalne skupnosti, ki bo vključevala vsa področja delovanja, nato pa bo mogoče izdelati področne strategije.

³ Ur. l. RS št. 86/2010

⁴ Ur. l. RS št. 34/2011

⁵ Ur. l. RS št. 14/2007, z dne 16.2.2007

Mestna občina Novo mesto že v dosedanji praksi vključuje sprejete obveznosti v predloge proračuna, spoštuje in izvaja sprejete sklepe občinskega sveta, izdeluje primerjave vplivov na proračun.

V odzivnem poročilu se je župan Mestne občine Novo mesto pozitivno opredelil do priporočila, da se sprejme Strategijo upravljanja z nepremičnim premoženjem občine in pridobljeno je bilo uporabno dovoljenje za stavbo ZTC Portoval.

Nadzorni odbor je na 12. seji dne 19. 4. 2012 obravnaval in sprejel predlog Poročila Nadzornega odbora Mestne občine Novo mesto o opravljenem nadzoru nad razpolaganjem s premoženjem občine, namenskostjo in smotrnostjo porabe proračunskih sredstev - najem poslovnih prostorov za Razvojno izobraževalni center Novo mesto in na 14. seji dne 28. 5. 2012 obravnaval Odzivno poročilo nadzorovane osebe.

Nadzorni odbor je v dokončno poročilo vključil vsa pojasnila nadzorovanega organa in dodatno pojasnil nekatera svoja stališča in predlaga, da nadzorovani organ v nadaljnjem delu obvezno upošteva priporočila Nadzornega odbora.

Nadzorni odbor poročilo o nadzoru sprejema kot njegov dokončni akt.

To poročilo je postalo dokončno na podlagi določbe 3. odstavka 42. člena Statuta Mestne občine Novo mesto.

Člana NO:
Elizabeta Grill
Damir Delič

Predsednica NO:
Elizabeta Grill

VROČITI:

- g. Alojziju Muhiču, županu Mestne občine Novo mesto,
- Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto.