



Mestna občina  
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

**Župan**

T: 07 39 39 244  
mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 492-29/2020

Datum: 23. 9. 2024

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: Seznanitev s predlogom sodne poravnave med Mestno občino Novo mesto in Protektom Dolenjska d.o.o.**

Pravna podlaga:	<b>Statut Mestne občina Novo mesto (DUL, št. 14/2019 – UPB1)</b>
Pripravljaivec gradiva:	<b>Urad za finance in splošne zadeve</b>
Poročevalec:	<b>Ana Avsec, podsekretarka – občinska odvetnica</b>
Predlog sklepov:	<b>1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznanil in se strinja s sklenitvijo sodne poravnave med Mestno občino Novo mesto in družbo Protekt Dolenjska d.o.o., v sodnih zadevah opr. št. I Pg 17/2020 in I Pg 9/2021, na podlagi katere bo Mestna občina Novo mesto družbi Protekt plačala 277.820,53 EUR, kot izhaja iz priloženega osnutka sodne poravnave.</b> <b>2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto se strinja, da Mestna občina Novo mesto v bodoče, v izogib dodatnim stroškom z družbo Protekt Dolenjska d.o.o., sklene sodne</b>

poravnave v zadevah, ki zadevajo obratovalne stroške, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine.

3. Občinski svet Mestne občine Novo mesto se strinja, da župan Mestne občine Novo mesto pozove najemodajalca, da sklene aneks k najemni pogodbi, ki bi na novo določil višino obratovalnih stroškov v višini dejansko nastalih stroškov in ne več v pavšalu.

**mag. Gregor Macedoni, l.r.**  
**župan**

Priloga:

- obrazložitev,
- predlog sodne poravnave.



Številka: 492-29/2020  
Datum: 23. 9. 2024

## OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO

### ZADEVA: SEZNANITEV S PREDLOGOM SODNE PORAVNAVE MED MESTNO OBČINO NOVO MESTO IN PROTEKTOM DOLENJSKA d.o.o.

#### 1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM

Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju občina) je z družbo Protekt Dolenjska d.o.o. (v nadaljevanju najemodajalec), dne 2. 6. 2011 sklenila najemno pogodbo za najem prostorov v Rumeni hiši ZTC Portoval na Topliški cesti. Pogodba je sklenjena za določen čas 20 let, torej brez možnosti odpovedi, v obliki notarskega zapisa, ki omogoča pogodbenima strankama neposredno izvršljivost, kar v primeru neplačila pomeni direktno bremenitev računa občine brez dokazovanja utemeljenosti zahtevka. Občina je z navedeno pogodbo vzela v najem:

- delovne prostore v površini 1.931,10 m<sup>2</sup>, ki jih sedaj uporablja RIC Novo mesto,
- teraso v izmeri 306,00 m<sup>2</sup> in
- 103 parkirna mesta (3.702,63 m<sup>2</sup>).

Z najemno pogodbo je bilo dogovorjeno, da bo občina najemodajalcu 20 let plačevala naslednje stroške:

- najemnino, ki na dan priprave gradiva znaša 33.508,50 EUR mesečno (12,34 EUR na m<sup>2</sup> za delovne prostore, 5,01 EUR na m<sup>2</sup> za teraso in 8.132,51 EUR za parkirne površine oz. 78,96 EUR za eno parkirno mesto). Ob sklenitvi pogodbe je najemnina znašala 26.734,00 EUR in se revalorizira skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja.
- obratovalne stroške (komunalne storitve, električna, varovanje, vzdrževanje tekočih stopnic in dvigala), stroške zavarovanja prostorov in ostale stroške, vezane na najete prostore in naprave,
- stroške upravljanja, vzdrževanja in hišne uprave (na dan priprave gradiva znašajo stroški iz druge in tretje alineje po prejetih fakturah okrog 9.500,00 EUR/mesečno),
- obratovalne stroške, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine, ki na dan priprave gradiva znašajo 9.068,41 EUR na mesec z DDV-jem oz. 2,31 EUR z DDV-jem na m<sup>2</sup>. Ob sklenitvi najemne pogodbe so znašali 1,5 eur na m<sup>2</sup> s pribitkom DDV-ja oz. 7.193,35 EUR z DDV-jem. Tudi ti stroški se revalorizirajo skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja.

Pri ugotavljanju utemeljenosti zaračunanih stroškov s strani najemodajalca, se je v času županovanja Alojza Muhiča zaradi nejasnih pogodbenih določil (iz pogodbe ni bilo jasno razvidno, katere stroške je najemnica dolžna plačevati, višine stroškov so bile nesorazmerne glede na razmere na trgu, iz prejetih faktur ni bilo razvidno, ali se res nanašajo le na najete prostore, ipd.) pojavil dvom v veljavnost pogodbe in obračunanih stroškov. Občina od najemodajalca, ki ji je prefakturiral navedene stroške, ustreznih pojasnil ni dobila, zato je zoper njega v začetku leta 2014 vložila tožbo zaradi ničnosti najemne pogodbe oz. podrejeno spremembe najemne pogodbe ter vračila preveč plačanih zneskov. Sodišče je šele leta 2020 razsodilo, da pogodba ni nična, so se pa spremenila posamezna določila v pogodbi. Najemodajalec pri prefakturiranju stroškov ni upravičen obračunavati DDV-ja od bruto zneska in je dolžan pri obračunu revalorizacije dosledno upoštevati Pravilnik o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja. Naveden sodni postopek ni zajemal ugotavljanja utemeljenosti posameznih stroškov po postavkah, temveč je najemno pogodbo obravnaval celostno.

Zaradi nejasnosti obračunavanja posameznih stroškov, kot navedeno zgoraj, je občina konec leta 2013 (istočasno s pripravo zgoraj navedene tožbe), saj ustreznih pojasnil s strani najemodajalca ni dobila, prenehala s plačevanjem obratovalnih stroškov, stroškov upravljanja oz. je račune zavračala in najemodajalca pozivala, da ji pojasni način obračunavanja oziroma delitev stroškov, da stroške, ki so nesorazmerno visoki glede na razmere na trgu, ustrezno zniža oz. sklene pogodbe s cenejšimi dobavitelji, kakor tudi, da ji pojasni, kateri stroški, ki se plačujejo v pavšalnem znesku, dejansko nastajajo, ali jih je zavračala iz razloga, ker ni bilo razvidno, da bi šlo za stroške, ki so breme najemnika temveč najemodajalca npr. investicijsko vzdrževanje itd. Najemodajalec kljub argumentiranim zavrnitvam pojasnil ni dal, temveč je vložil neposredne izvršbe. Zaradi pravočasnih ugovorov zoper sklepe imamo danes na sodišču odprtih 23 sodnih postopkov, ki se nanašajo na sklenjeno najemno pogodbo, od tega je na prvi stopnji v reševanju 20 postopkov, na drugi stopnji dva postopka in en postopek v reševanju na Vrhovnem sodišču. Nekateri sodni postopki trajajo že od leta 2014, večina od teh jih je že v fazi zaključka na sodišču prve stopnje. Dolgotrajnosti sodnih postopkov je botrovalo čakanje sodišč na pravnomočno odločitev v sodnem postopku zaradi ničnosti oz. spremembe najemne pogodbe, menjava sodnikov in čakanje, da pride zadeva na vrsto za obravnavo.

Pravnomočno imamo v zadevi navedene najemne pogodbe zaključene 3 sodne postopke. Prvi, se kot že navedeno nanaša na ničnost oz. spremembo najemne pogodbe. Drugi se nanaša na plačilo obratovalnih stroškov, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine. Tretji pa se nanaša na plačilo stroškov ogrevanja, hlajenja, upravljanja, zoper katerega je vložen predlog za dopustitev revizije.

## 2. POGLAVITNE REŠITVE, CILJI IN NAČELA

Predmetno gradivo za občinski svet se nanaša na sodne postopke, ki obsegajo plačilo obratovalnih stroškov skupnih prostorov in naprav ter parkirne površine, ki na dan priprave tega gradiva znašajo 2,31 EUR na m<sup>2</sup> z DDV-jem (1,89 EUR na m<sup>2</sup> brez DDV) oz. 9.068,41 EUR na mesec z DDV-jem. Na dan sklenitve pogodbe je višina teh stroškov znašala 1,5 EUR na m<sup>2</sup> oz. 1,83 EUR z DDV-jem (na dan sklenitve najemne pogodbe so ti stroški znašali skupaj 7.193,33 EUR z DDV-jem) in so se revalorizirali skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja.

V zvezi s tem so v času priprave gradiva odprti še trije (3) sodni postopki, za skupni znesek 201.195,16 EUR s pripadajočimi zamudnimi obrestmi (obratovalni stroški se nanašajo na obdobje septembra 2014 do julija 2015, januarja 2016 do decembra 2016 in januar in februar 2019 ter od avgusta do oktobra 2019).

V najemni pogodbi je zapisano, da se ti obratovalni stroški plačajo največ v višini 1,5 EUR z DDV-jem in revalorizacijo na m<sup>2</sup>. Na podlagi te dikcije je občina upravičeno sklepala, da se bo po koncu koledarskega leta napravil poračun vseh dejanskih stroškov, ki odpadejo na te površine, do česar pa nikoli ni prišlo. Občini se je zdel mesečni strošek v višini 7.193,33 EUR za skupne prostore in naprave ter parkirne površine absolutno pretiran<sup>1</sup> in ni bil primerljiv stroškom, ki so običajni za odprta ali delno pokrita parkirišča. Občina je tekom postopka dokazovala, da so dogovorjeni dejansko obračunani stroški v maksimalni višini 1,50 EUR na m<sup>2</sup>. Pri tem se je sklicevala na dikcijo, zapisano v pogodbi, ki si je z jezikovno razlago ni mogoče drugače razlagati, kot da se ob koncu koledarskega leta opravi poračun teh stroškov in občine mesečno plačuje le pavšal.

Sodišče je v dokaznem postopku kljub navedbam in trudu občine, da je potrebno upoštevati jezikovno, logično in življenjsko razlago pogodbe, dalo večjo težo zaslišanim pričam, ki so trdile, da je bil dogovorjen znesek fiksen, v višini 1,50 EUR z dodanim DDV-jem in revalorizacijo na m<sup>2</sup>, ki se ob koncu leta ni poračunaval. Zaslišane so bile priče oz. nekdanji zaposleni javni uslužbenci, ki so na kakršenkoli način sodelovali pri sklenitvi navedene najemne pogodbe in direktor najemodajalca. Priče, na katere je sodišče oprlo svojo odločitev so bile med seboj usklajene, zaradi oddaljenosti sklenitve najemne pogodbe se niso natančno spomnile vseh dogodkov, znale pa so izpovedati, da je bil znesek fiksen. Nekaterih potencialnih prič, ki bi lahko zadevo bolj pojasnile, pa žal ni bilo več med nami. Sodišče je sodbo v celoti oprlo na njihove izpovedbe in je zavzelo stališče, da je šlo za dogovor med občino in najemodajalcem, da so bili stroški, ki odpadejo na skupne prostore, naprave in parkirišča dogovorjeni v fiksnem znesku. Sodišče je v sodbi ironično izpostavilo, da je bilo za občino bolj finančno ugodno, da plačuje te stroške v fiksnem nižjem znesku, ne glede na to, kakšni so dejanski stroški, ker je za pričakovati, da bodo ti dejansko višji od 1,5 EUR z dodanim DDV-jem in revalorizacijo na m<sup>2</sup> in bi občina pri teh stroških prihranila. Gre za pravnomočno sodbo Okrožnega sodišča v Novem mestu, pod opr. št. I Pg 11/2022, v kateri je sodišče odločilo, da je občina dolžna najemodajalcu plačati obratovalne stroške v višini 1,5 EUR z dodanim DDV-jem in revalorizacijo na m<sup>2</sup>. Sodbo smo prejeli v mesecu juniju 2024.

Ker občina z drugimi dokazi ne razpolaga, saj kot navedeno potencialnih prič, ki bi lahko dokazovale nasprotno in ki so tudi sklepale dogovor z najemodajalcem med nami, žal ni več, predlagamo, da v izogib nastajanju dodatnim stroškom sklenemo z družbo Protekt Dolenjska d.o.o. v predmetnih zadevah sodno poravnavo.

Ključni razlog, ki botruje pripravljenosti za sklenitev sodne poravnave je torej pravnomočno končan sodni postopek, v katerem je bilo odločeno o tej vrsti obratovalnih stroškov za obdobje

---

<sup>1</sup> Upošteva se, da se stroški nanašajo na površino 3.930,79 m<sup>2</sup>, od tega samo odprte in pokrite parkirne površine znašajo 3.702,63 m<sup>2</sup>, in upošteva se strošek najema teh površin, to pomeni, da strošek na posamezno parkirno mesto znaša 162,00 EUR na mesec, kar znese 1.944,00 EUR na leto. Za lažjo predstavitev vam podajamo podatek, da znaša strošek letne parkirne dovolilnice v MONM v prvi coni največ 700,00 EUR, v drugi coni, kamor sodijo tudi predmetna parkirišča pa največ 300,00 EUR.

od meseca avgusta do decembra 2015. Glede na navedeno ni mogoče pričakovati, da bi v ostalih odprtih zadevah za enako vrsto obratovalnih stroškov, sodišče odločilo drugače. O tem je sodišče na zadnjem poravnalnem naroku v zadevah opr. št. I Pg 17/2020 in I Pg 9/2021, ki se na sodišču vodita za stroške v letih 2017 in 2018, odkrito razpravljajo s strankama. Iz tega razloga se nagibamo k sklenitvi sodne poravnave v teh dveh zadevah in je zanj osnutek sodne poravnave, usklajen med strankama, že pripravljen in priložen k temu gradivu. Iz enakega razloga pa se k sklenitvi sodne poravnave nagibamo tudi v ostalih odprtih zadevah za plačilo obratovalnih stroškov, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine.

### 3. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Na podlagi sklenjene sodne poravnave bi občina najemodajalcu plačala 277.820,53 EUR. V preostalih odprtih zadevah znaša glavnica 201.195,16 EUR s pripadajočimi obrestmi.

### 4. PREDLOG ZA ODLOČANJE

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo sprejem naslednjih sklepov:

**»1. Občinski svet Mestne občine Novo mesto se seznanj in se strinja s sklenitvijo sodne poravnave med Mestno občino Novo mesto in družbo Protekt Dolenjska d.o.o., v sodnih zadevah opr. št. I Pg 17/2020 in I Pg 9/2021, na podlagi katere bo Mestna občina Novo mesto družbi Protekt Dolenjska d.o.o. plačala 277.820,53 EUR, kot izhaja iz priloženega osnutka sodne poravnave.**

**2. Občinski svet Mestne občine Novo mesto se strinja, da Mestna občina Novo mesto v bodoče, v izogib dodatnim stroškom z družbo Protekt Dolenjska d.o.o., sklene sodne poravnave v zadevah, ki zadevajo obratovalne stroške, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine.**

**3. Občinski svet Mestne občine Novo mesto se strinja, da župan Mestne občine Novo mesto pozove družbo Protekt Dolenjska d.o.o., da sklene aneks k najemni pogodbi, ki bi na novo določil višino obratovalnih stroškov v višini dejansko nastalih stroškov in ne več v pavšalu.«**

Pripravila:

Ana Avsec, l.r.  
podsekretarka – občinska odvetnica

Vanja Lakner, l.r.  
vodja Urada za finance in splošne zadeve

dr. Jana Bolta Saje, l.r.  
direktorica občinske uprave

**PROTEKT DOLENJSKA d.o.o.**, Kočevarjeva ulica 8, 8000 Novo mesto, ki ga zastopa direktor Matija Bradač

in

**Mestna občina Novo mesto**, Seidlova cesta 1, Novo mesto, ki jo zastopa župan mag. Gregor Macedoni

sklepata naslednjo

### **SODNO PORAVNAVO**

1. Pravdni stranki s to poravnavo z namenom dokončne ureditve pravnih razmerij in vzajemnim popuščanjem urejata vsa njuna medsebojna razmerja, ki izvirajo iz sodnih postopkov, opr. št. I Pg 17/2020 in I Pg 9/2021, zaradi plačila 106.513,08 EUR in 86.320,15 EUR, in sicer tako, da nobena pravdna stranka druga do druge ne bo imela nobene obveznosti ali pravic, razen obveznosti in pravic, ki so dogovorjene s sodno poravnavo.
2. Pravdni stranki se z namenom izpolnitve obveznosti, ki so predmet sodnih postopkov pod opr. št. I Pg 17/2020 in I Pg 9/2021 in z vzajemnim popuščanjem dogovorita, da bo tožena stranka, Mestna občina Novo mesto tožeči stranki, Protekt Dolenjska plačala znesek 277.820,53 EUR z že vključenim DDV, ki obsega naslednje:
  - glavnico v višini 172.640,40 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.1.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.932,88 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.2.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.884,00 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.3.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.839,86 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.4.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.790,98 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.5.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.743,68 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.6.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.694,81 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.7.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.647,51 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.8.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.598,63 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.9.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.549,76 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.10.2017 do 3.10.2024, ki znašajo 4.502,46 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.11.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.453,58 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.12.2017 do 4.10.2024, ki znašajo 4.406,29 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 8.1.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 4.354,26 EUR,

- zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.2.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 4.308,54 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.3.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 4.264,39 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.4.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 4.215,51 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.5.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 4.168,22 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.6.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 4.119,34 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.7.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 4.072,04 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.8.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 4.023,17 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.9.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 3.974,29 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.10.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 3.926,99 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.11.2018 do 4.10.2024, ki znašajo 3.878,12 EUR,
  - zakonske zamudne obresti od zneska 7.193,35 EUR od 6.12.2018 do 3.10.2024, ki znašajo 3.830,82 EUR.
3. Tožena stranka Mestna občina Novo mesto se zaveže plačati tožeči stranki Protpekt Dolenjska d.o.o. znesek 277.820,53 EUR do 4.10.2024, do takrat brezobrestno, v primeru zamude pa je tožena stranka poleg zneska 277.820,53 EUR dolžna plačati tožeči stranki tudi zakonske zamudne obresti, ki tečejo od zneska 172.640,40 EUR od prvega dne zamude (5.10.2024) dalje do plačila.
4. Stranki te sodne poravnave sta soglasni, da razen obveznosti iz te sodne poravnave, nimata nobenih drugih obveznosti ali zahtevkov več in izjavljata, da so s sklenitvijo te sodne poravnave med njima urejena vsa razmerja iz naslova sodnih postopkov, ki se vodita pod opr. št. I Pg 17/2020 in I Pg 9/2021.
5. Stranki te sodne poravnave sta soglasni, da vsaka stranka nosi svoje stroške tega postopka.
6. Ta sodna poravnava se sklepa pod pogojem, da Občinski svet Mestne občine Novo mesto na seji, dne 3. 10. 2024 poda soglasje k tej poravnavi.

Novo mesto, dne 19. 9. 2024

Protpekt Dolenjska d.o.o.  
direktor  
Matija Bradač

Mestna občina Novo mesto  
župan  
mag. Gregor Macedoni