Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

**Občinska uprava**
Urad za finance in splošne zadeve

T: 07 39 39 202
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 3522-12/2012
Datum: 8. 10. 2026

**OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: NAJEMNA POGODBA ZA NAJEM PROSTOROV V RUMENI HIŠI ZTC PORTOVAL NA TOPLIŠKI CESTI – dopolnitev gradiva k obravnavi točke Seznanitev s predlogom sodne poravnave med Mestno občino Novo mesto in Protektom Dolenjska d.o.o. na seji dne 9. 7. 2026**

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 v obliki notarskega zapisa. Občina je z navedeno pogodbo vzela v najem:

- delovne prostore v površini 1.931,10 m², ki jih sedaj uporablja RIC Novo mesto,
- teraso v izmeri 306,00 m² in
- 103 parkirna mesta (3.702,63 $m^2$).

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

- najemnino, ki je ob sklenitvi pogodbe znašala 26.734,00 EUR,
- obratovalne stroške (komunalne storitve, elektrika, varovanje, vzdrževanje tekočih stopnic in dvigala), stroške zavarovanja prostorov in ostale stroške, vezane na najete prostore in naprave,
- stroške upravljanja, vzdrževanja in hišne uprave,
- obratovalne stroške, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine, ki so ob sklenitvi najemne pogodbe znašali 1,5 eur na m² s pribitkom DDV-ja oz. 7.193,35 EUR z DDV-jem.

Ker je bila pogodba sklenjena za določen čas, to pomeni, da je v skladu z veljavno zakonodajo ni mogoče odpovedati, brez posledic. Ravno tako je pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa, ki omogoča pogodbenima strankama neposredno izvršljivost, kar v primeru neplačila najemnine in ostalih stroškov pomeni direktno bremenitev transakcijskega računa občine brez dokazovanja utemeljenosti zahtevka. V 8. odstavku 4. člena je določeno, da višina najemnine in vseh ostalih stroškov, ki so vezani na pogodbo, temelji na mesečnem indeksu inflacije (ali njegovem nasledniku), objavljenem po podatkih Statističnega urada RS, šteto od dne ponudbe. V kolikor pride do morebitnih povišanj indeksa, lahko najemodajalec v skladu z objavljenimi podatki upošteva objavljeno spremembo. Obračun spremembe lahko najemodajalec opravi enkrat letno, ko se opravi poračun. Nov izračun, revaloriziran z indeksom inflacije, je osnova za najemnino za tekoče koledarsko leto.

Že v času mandata prejšnjega župana, **konec leta 2012 ter v letu 2013, ko so se stroški, dogovorjeni v najemni pogodbi, pričeli drastično zviševati na račun revalorizacije, so s strani občine prišle prve pobude za spremembo najemne pogodbe.** Občina je najemodajalca obvestila, da pogodbeno razmerje zaradi načina obračunavanja najemnine in drugih stroškov ter zaradi njihovega bistvenega povečanja povzroča občini nesorazmerno finančno breme, zaradi česar je predlagala spremembo pogodbenih določil in uskladitev pogodbenega razmerja. Nadaljnji poskusi spremembe oz. prenehanja najemne pogodbe so bili podani konec leta 2013, ko je občina najemodajalca z dopisom z dne 22. 10. 2013 obvestila, da najemnine, ki na dan 1. 10. 2013 znaša 29.620,00 EUR (zvišanje najemnine za 2.886,42 EUR oz. 10 % v manj kot dveh letih od pričetka najemnega razmerja) ne more več plačevati in najemodajalca pozvala k sklenitvi aneksa k najemni pogodbi. Hkrati je najemodajalca obvestila, da v kolikor do dogovora za sklenitev aneksa ne bo prišlo, bo občina pred pristojnim sodiščem zahtevala razvezo pogodbe, saj pogodba ne ustreza več pričakovanjem pogodbenih strank in jo je nepravično ohraniti v veljavi takšno, kakršna je. Ker do sklenitve aneksa ni prišlo, saj na strani najemodajalca ni bilo pripravljenosti po sklenitvi aneksa, je **občina dne 20. 1. 2014, ravno tako v času mandata prejšnjega župana, na Okrožno sodišče v Novem mestu vložila tožbo zaradi ničnosti najemne pogodbe in vračila zneska oz. podrejeno spremembo najemne pogodbe in plačila zneska.** Sodni postopek je zaradi menjav sodnikov trajal zelo dolgo, pravnomočna sodba je bila izdana v mesecu februarju 2019, vendar je zaradi vloženih revizij tako občine, kot tudi najemodajalca Vrhovno sodišče o tem sporu dokončno odločilo šele 19. 5. 2020. Sodišče je odločilo, da sta nični določili o nezakonitem dodatnem obračunavanju DDV ter o valorizaciji, ki jo je najemodajalec obračunaval v nasprotju s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja. Ni pa sodišče ugodilo zahtevku občine po zmanjšani površini prostorov (čeprav iz najemne pogodbe izhaja, da občina najema natančno določene prostore v točno določeni izmeri), ker je sodišče sledilo le zaslišanju prič, ki so sodelovale pri sklenitvi najemne pogodbe, in je posledično ugotovilo, da je bil predmet najema celoten objekt skupaj s teraso, skupnimi deli in 103 parkirnimi mesti, najemnina pa je bila dogovorjena kot enoten znesek za celoto in ne kot cena na kvadratni meter. Zahtevek občine tudi ni bil utemeljen v delu, ki se nanaša na odstopanje v izmeri površin stavbe, ker kot že pojasnjeno, je sodišče odločilo, da je bila najemnino dogovorjena za celoto in ne za posamezen m² površine.

Pri presoji ravnanja občine je treba upoštevati, da **razlog za vložitev tožbe ni bil zgolj v višini pogodbenih obveznosti, temveč predvsem v ugotovljenih nepravilnostih pri njihovem obračunavanju.** Občina je namreč ugotovila, da najemodajalec najemnino in obratovalne stroške, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine valorizira na način, ki ni skladen z navedenim pravilnikom, ravno tako pa je pri določenih stroških obračunaval DDV v nasprotju z veljavno davčno zakonodajo. Navedene ugotovitve niso ostale zgolj na ravni trditev občine, temveč jih je v pravdnem postopku potrdilo tudi sodišče. Občina je zato utemeljeno izpodbijala posamezne postavke in višino obračunanih obveznosti ter si prizadevala doseči sodno presojo njihove zakonitosti, preden bi prišlo do dokončnega plačila spornih zneskov.

Kot navedeno že v uvodu tega dokumenta, je bila najemna pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa, ki omogoča strankam neposredno izvršljivost, kar v primeru neplačila najemnine in ostalih stroškov pomeni direktno bremenitev transakcijskega računa občine brez dokazovanja utemeljenosti zahtevka. Zaradi oblike, v kateri je bila sklenjena najemna

pogodba, je občina prve sodne postopke, ki so sledili vložitvi navedene tožbe dokazovala, da niso vsi stroški, ki izhajajo iz najemne pogodbe neposredno izvršljivi, saj ni znana njihova višina. Zato so sodišča v korist občine odločila, da je neposredno izvršljiva zgolj najemnina, medtem, ko ostali stroški nimajo tega značaja. S tem je občina dosegla, da najemodajalec ni bil poplačan predno je sodišče presodilo o utemeljenosti posameznih stroškov. S tem lahko bila ogrožena likvidnost občine, saj bi se lahko zgodilo, da bi najemodajalec bil prejel plačilo zneskov, do katerih sploh ne bi bil upravičen.

Vložitvi te tožbe je sledilo več sodnih postopkov, v katerih je občina delno uspela, kar bo tudi pojasnila v nadaljevanju tega dokumenta. Pri tem je potrebno poudariti, da so zamudne obresti nastajale zaradi več let trajajočih sodnih postopkov, v katerih je bilo sporno tako vprašanje višine posameznih obveznosti kot tudi njihova neposredna izvršljivost. Del zahtevkov najemodajalca se je v sodnih postopkih izkazal za neutemeljen oziroma je občina uspela dokazati nepravilnosti pri obračunavanju posameznih postavk. Zato vprašanja zamudnih obresti ni mogoče presojati ločeno od okoliščin konkretnega spora in dejstva, da je **občina v pomembnem delu svojih ugovorov uspela.** Če bi občina sodne postopke predčasno zaključila zgolj z namenom preprečitve nadaljnjega nastajanja zakonskih zamudnih obresti, bi s tem tvegala tudi plačilo terjatev, za katere se je v nadaljnjih postopkih izkazalo, da niso bile v celoti utemeljene, kar bi lahko povzročilo še večje finančne posledice.

## 1. NAJEMNINA

Najemnina je ob sklenitvi najemne pogodbe znašala 26.734,00 EUR. Najemodajalec je prvi račun za najemnino izstavil v mesecu decembru 2011, ko je bila zaključena preureditev prostorov za potrebe RIC-a. Prvo zvišanje najemnine s strani najemodajalca je bilo opravljeno v januarju 2013, ko se je mesečna najemnina iz prvotnih 26.734,00 EUR zvišala na 29.620,42 EUR oz. za 2.886,42 EUR, dodatno pa je bil izveden poračun indeksa revalorizacije za leti 2011 in 2012 v skupni višini 29.391,74 EUR (poleg že zvišane najemnine). Takratno vodstvo občine se je odločilo, da razliko med pogodbeno določeno najemnino in zvišano najemnino, kakor tudi poračun indeksa revalorizacije ne poravna ob zapadlosti, z obrazložitvijo, da končni dogovor o preračunu revalorizacije še ni dosežen. Najemodajalec je bil obveščen, da se bo po sklenjenem dogovoru izvedlo končno plačilo ali pa se bo opravil poračun. **Občina je prvič zavrnila plačilo zneska, ki se je nanašal na obračunano revalorizacijo v januarju 2013.**

Zaradi neplačevanja zneska revalorizacije je najemodajalec 30. 12. 2013 zoper občino vložil prvi predlog za izvršbo na podlagi izvršljivega notarskega zapisa, kjer je zahteval plačilo poračuna indeksa revalorizacije za leti 2011 in 2012, zvišano najemnino in obresti, v kolikor račun ni bil plačan na dan zapadlosti (5-i dan v mesecu za tekoči mesec). Ker je bila pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa, je sodišče izvršbo brez presoje utemeljenosti dovolilo, Uprava za javna plačila je po nalogu sodišča sklep o izvršbi nemudoma v celoti izvršila. Temu predlogu za izvršbo so sledile nadaljnje izvršbe, vse do izdaje pravnomočne sodbe Višjega sodišča v Ljubljani z dne 6. 2. 2019 v zadevi I Cpg 162/2018, s katero je bila v pretežnem delu potrjena odločitev Okrožnega sodišča v Novem mestu v zadevi opr. št. Pg 28/2014, ki je ugotovilo, da **način revalorizacije, ki ga je obračunaval najemodajalec, ni skladen s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja.** Najemodajalec je moral opraviti pravilen izračun najemnine, ki je bil skladen s Pravilnikom. Na podlagi pravnomočne sodbe, ki je bila

tudi predmet revizije na Vrhovnem sodišču, sta pogodbeni stranki opravili pravilen izračun najemnine in terjatve medsebojno pobotali, saj je vse do prejema te sodbe, najemodajalec vlagal izvršbe zoper občino in od nje, zaradi notarskega zapisa pogodbe, avtomatično prejel vse, kar je v predlogu za izvršbo zahteval. Medsebojni poboti so se izvajali v letih 2021 in 2022.

**Pri obravnavi nastalih zamudnih obresti je treba upoštevati, da med strankama ni bil sporen zgolj trenutek plačila posameznih računov, temveč predvsem pravilnost njihovega obračunavanja. Občina je že od leta 2013 dalje nasprotovala obračunu revalorizacije in drugim postavkam, ki jih je štela za neskladne z veljavno zakonodajo, kar je bilo kasneje v pomembnem delu tudi potrjeno s pravnomočno sodbo. Posledično zamudnih obresti ni mogoče pripisati ravnanju občine, temveč nepravilnemu obračunavanju s strani najemodajalca in večletnemu trajanju sodnega postopka, kakšen je pravilni obsega in višina pogodbenih obveznosti.**

Občina je tako na račun najemnine najemodajalcu od sklenitve pogodbe leta 2011 do priprave tega poročila, po opravljenih medsebojnih pobotih plačala 5.205.866,67 EUR najemnine, in sicer:

- od leta 2011 do 1.10. 2013 je najemnina znašala 26.734,00 EUR mesečno, nato pa se je najemnina zviševala na 27.594,83 EUR, 28.605,90 EUR, 29.811,35 EUR, 31.312,65 EUR, 32.431,77 EUR, 33.508,50 EUR, do današnjih 34.731,57 EUR.

V zvezi z najemnino je bilo odprtih več kot 30 sodnih postopkov. Pri tem velja poudariti, da je najemna pogodba določala zapadlost najemnine že peti dan v mesecu za tekoči mesec, čeprav je Zakon o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za osebe javnega prava določal, da je plačilni rok 30. dan in bi bilo posledično vsako plačilo pred tem v nasprotju z zakonom. Hkrati so med strankama že od začetka leta 2013 potekali spori glede pravilnosti obračunavanja revalorizacije in drugih pogodbenih obveznosti, zaradi česar je najemodajalec ob vsakem ugotovljenem zapadlem znesku (5. dne v mesecu) praviloma takoj uveljavljal svoje pravice na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa.

Posebnost obravnavanega primera je v tem, da je bila najemna pogodba sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. To je pomenilo, da je najemodajalec lahko posamezne terjatve uveljavljal v izvršilnem postopku še preden je bilo v pravdnem postopku dokončno odločeno, ali so vse obračunane postavke dejansko utemeljene. Zaradi tega je občina določene zneske poravnala že v izvršilnih postopkih, dokončni obračun medsebojnih obveznosti pa je bil mogoč šele po zaključku pravde in izvedenih pobotih.

**Sodna odločitev je potrdila, da je občina utemeljeno nasprotovala obračunani revalorizaciji, saj je sodišče ugotovilo, da način valorizacije, ki ga je sprva obračunaval najemodajalec, ni bil skladen s Pravnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja.**

## 2. OBRATOVALNI STROŠKI, KI ODPADEJO NA SKUPNE PROSTORE IN NAPRAVE TER PARKIRNE POVRŠINE

Po določbi 6. člena najemne pogodbe je občina dolžna najemodajalcu plačevati obratovalne stroške, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine, in sicer največ v višini

1,5 EUR/m² s pripadajočim DDV. Ti stroški se obračunavajo glede na površino najetih prostorov. V osmem odstavku 4. člena pogodbe je bilo določeno tudi, da se navedeni stroški valorizirajo na enak način kot najemnina.

Ob sklenitvi pogodbe so navedeni stroški znašali 7.075,43 EUR mesečno. Prvo zvišanje je najemodajalec izvedel januarja 2013, ko so znašali 7.839,35 EUR mesečno, kar predstavlja povečanje za 763,92 EUR mesečno. Julija 2013 je sledilo novo zvišanje na 7.970,00 EUR mesečno.

Tako kot pri najemnini je občina tudi pri tej vrsti stroškov nasprotovala načinu obračunavanja valorizacije in že v letu 2013 pričela opozarjati, da so posamezne določbe najemne pogodbe sporne ter da njihov obračun ni skladen z veljavno zakonodajo. Zato je zadržala plačilo dela obveznosti, ki je temeljil na obračunani revalorizaciji, dokler ne bi bilo med strankama doseženo soglasje oziroma dokler o pravilnosti obračuna ne bi odločilo sodišče.

V nasprotju z najemnino pri teh stroških ni bil sporen zgolj način valorizacije. **Sporno je bilo tudi vprašanje, kako pravilno razlagati samo pogodbo.** Iz besedila 6. člena najemne pogodbe izhaja, da je občina dolžna plačevati obratovalne stroške, ki nastajajo v zvezi s skupnimi prostori, skupnimi napravami in parkirnimi površinami največ v višini 1,5 EUR / m². Občina je zato ves čas postopkov zastopala stališče, da mora najemodajalec izkazati, kateri konkretni stroški so dejansko nastali in v kakšni višini, saj je le na tej podlagi mogoče preveriti pravilnost in utemeljenost posameznega obračuna ter da je 1,5 EUR / $m^2$ določen v maksimalnem znesku, pri čemer so lahko dejanski stroški tudi nižji. Najemodajalec je po drugi strani vztrajal, da pogodba določa pavšalni znesek, ki ga je občina dolžna plačevati, ne glede na dejansko višino nastalih stroškov. Med strankama je tako nastal spor glede same razlage pogodbe, zaradi česar občina več let ni plačevala spornih zneskov, dokler o pravilni razlagi pogodbenih določil ni odločilo sodišče.

Pomembno je poudariti, da **občina v tem primeru ni zavračala plačila stroškov zato, ker jih ne bi želela plačati, temveč zato, ker je menila, da najemodajalec ni izkazal pravne in dejanske podlage za njihov obračun.** Občina je najemodajalca večkrat pozvala k predložitvi obračunov in dokazil o dejansko nastalih stroških, vendar teh podatkov ni prejela v obsegu, ki bi omogočal preverbo utemeljenosti posameznih računov.

Posebnost tega spora je bila tudi v tem, da je občina v ločenih sodnih postopkih uspela doseči, da navedeni stroški niso bili obravnavani kot neposredno izvršljiva terjatev iz notarskega zapisa, torej kot najemnina. To pomeni, da najemodajalec teh zneskov ni mogel avtomatično izterjati preko Uprave Republike Slovenije za javna plačila, ampak je moral obstoj in višino terjatev dokazovati v pravdnih postopkih pred sodiščem.

Spori glede teh stroškov izvirajo še iz obdobja prejšnjega vodstva občine, sodni postopki pa so trajali vrsto let. Šele leta 2024 je bilo pravnomočno odločeno, da je treba 6. člen najemne pogodbe razlagati tako, da je občina dolžna plačevati pogodbeno dogovorjen *pavšalni* znesek obratovalnih stroškov (čeprav je bilo v pogodbi izrecno navedeno »največ v višini 1,5 EUR / m²«). Sodišče je svojo odločitev utemeljilo na zaslišanju oseb, ki so sodelovale pri sklepanju najemne pogodbe, ter ugotovilo, da je bil namen pogodbenih strank drugačen od razlage posameznih pogodbenih določil, ki jo je zagovarjala občina. Pri tem velja izpostaviti, da so bile priče, na izpovedbe katerih

se je oprlo sodišče, osebe, ki so sodelovale pri sklepanju najemne pogodbe, hkrati pa so bile kasneje vključene tudi v aktivnosti občine za spremembo pogodbenega razmerja. Občina je namreč že v letu 2013 začela nasprotovati obračunani revalorizaciji, leta 2014 pa vložila tožbo zoper najemodajalca. Zato so bile toliko bolj nerazumne njihove izpovedbe, a sodišče jim je sledilo. V pojasnilo še dodajamo, da je Mestna občina Novo mesto tožbo vložila pod vodstvom istega župana, ki je najemno pogodbo leta 2011 tudi podpisal. Glede na odločitev sodišča je bila občina dolžna poravnati tudi zapadle obveznosti za pretekla obdobja, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

Pri oceni nastalih zamudnih obresti je treba upoštevati, da te niso posledica zgolj zamude pri plačilu posameznih računov, temveč predvsem dejstva, da je med strankama več kot deset let potekal spor o sami pravni podlagi za obračun teh stroškov. Dokler sodišče ni podalo dokončne razlage pogodbe, ni bilo mogoče z gotovostjo ugotoviti, ali je najemodajalec upravičen zahtevati pavšalni znesek ali pa bi moral izkazovati dejansko nastale stroške. Pravnomočna sodna odločitev je bila sprejeta šele leta 2024, zato je bilo šele takrat mogoče dokončno ugotoviti obseg obveznosti občine in izvesti končni obračun med strankama.

O navedeni vrsti obratovalnih stroškov je bil Občinski svet Mestne občine Novo mesto podrobno seznanjen v gradivu, obravnavanem oktobra 2024, ko je bilo predlagano, da se glede na pravnomočne sodne odločbe za preostale odprte postopke sklenejo sodne poravnave, pri odprtih računih, ki pa niso bili zajeti v sodnih postopkih, je občina izvedla nakazilo na račun najemodajalca.

Občina je tako na račun obratovalnih stroškov, ki odpadejo na skupne prostore in naprave ter parkirne površine, od sklenitve pogodbe leta 2011 do priprave tega poročila plačala skupaj 1.385.289,09 EUR, in sicer so od leta 2011 do 1. 10. 2013 stroški znašali 7.075,43 EUR mesečno, nato pa so se postopno zvišali na 7.193,35 EUR, 7.720,86 EUR, 8.046,21 EUR, 8.451,44 EUR, 8.753,44 EUR, 9.067,25 EUR do današnjih 9.399,31 EUR mesečno.

V zvezi z navedenimi obratovalnimi stroški je bilo odprtih več kot 15 sodnih postopkov. Najemodajalec je svoje terjatve dosledno uveljavljal po sodni poti in je v primerih ugotovljenih zapadlih obveznosti praviloma nemudoma sprožil ustrezne postopke za njihovo izterjavo.

## 3. PREOSTALI OBRATOVALNI STROŠKI

Po določbah 5. in 6. člena najemne pogodbe je občina poleg najemnine in stroškov skupnih prostorov dolžna plačevati tudi druge stroške, povezane z uporabo in obratovanjem najetih prostorov, zlasti stroške električne energije, ogrevanja in hlajenja, vode in kanalščine, odvoza odpadkov, varovanja objekta, upravljanja stavbe, rednega vzdrževanja skupnih naprav in prostorov ter stroške zavarovanja objekta.

Z vložitvijo tožbe v začetku leta 2014 je občina pričela zavračati tudi plačilo posameznih obratovalnih stroškov, in sicer iz več razlogov. **Ključen razlog ni bil v tem, da občina teh stroškov ne bi bila pripravljena poravnati, temveč v tem, da iz predloženih računov in njihovih prilog ni bilo mogoče ugotoviti, kako je najemodajalec posamezne stroške obračunal in v kakšnem deležu jih je pripisal občini. Dodatno je bilo sporno tudi vprašanje obračuna DDV**. Najemodajalec je namreč občini prefakturiral stroške dobaviteljev v bruto znesku, ki je že vseboval DDV, nato pa je na tako ugotovljen znesek obračunal še dodaten DDV.

Občina je takšnemu obračunavanju nasprotovala že pred vložitvijo tožbe, kasneje pa je njeno stališče potrdilo tudi sodišče, ki je odločilo, da takšen obračun DDV ni skladen z veljavno zakonodajo.

Med občino in najemodajalcem so že v sredini leta 2014, v času županovanja prejšnjega župana potekali pogovori glede načina obračunavanja posameznih stroškov. Takrat je bilo ugotovljeno, da najemodajalec za strošek električne energije razpolaga z ustrezno dokumentacijo, medtem ko za druge stroške ni pojasnil načina njihovega izračuna. Za električno energijo je občina sprva prav tako zahtevala dodatna pojasnila, saj ni bilo jasno, ali merilno mesto zajema zgolj prostore, ki jih uporablja RIC Novo mesto, ali tudi druge dele objekta. Na podlagi strokovnih ugotovitev je bilo potrjeno, da se električna energija obračunava zgolj za prostore, ki so predmet najema. Zaradi navedenega strošek električne energije od avgusta 2014 dalje med strankama ni bil več sporen in ga občina oziroma RIC Novo mesto redno poravnava.

Pri ostalih vrstah stroškov je spor trajal bistveno dlje. Občina je večkrat zahtevala delilnike, obračune in druga dokazila, iz katerih bi bilo mogoče ugotoviti, kateri del posameznega stroška dejansko odpade na najete prostore. Kljub večkratnim pozivom najemodajalec takšnih dokazil ni predložil v obsegu, ki bi omogočal preverbo pravilnosti obračunov. Če bi jih, sodni postopki ne bi bili potrebni. Ker jih ni izkazal, občina spornih zneskov ni poravnala (če bi jih, bi ravnala v svojo škodo, saj bi plačevala nekaj, kar ni bilo mogoče preveriti), najemodajalec pa je svoje zahtevke uveljavljal v sodnih postopkih. Za razliko od najemnine, pri kateri je zaradi neposredno izvršljivega notarskega zapisa lahko prišlo do hitre prisilne izterjave terjatev, so se pri teh stroških vodili klasični pravdni postopki, v katerih je moral najemodajalec dokazati tako obstoj kot tudi višino posamezne terjatve. Ker je bilo treba za ugotovitev dejanskega stanja pridobiti obsežno dokumentacijo, imenovati sodne izvedence, zaslišati priče in presojati posamezne vrste stroškov ločeno, so postopki trajali več let. Posledično so se vprašanja glavnice in pripadajočih zakonskih zamudnih obresti dokončno razreševala šele po izdaji pravnomočnih sodnih odločb.

V zvezi s stroški komunalnih storitev, predvsem oskrbe z vodo in odvajanja komunalne odpadne vode, so **sodni postopki pokazali, da so bili občini obračunani tudi stroški, ki niso odpadli zgolj na prostore, ki jih ima v najemu občina oziroma jih uporablja RIC Novo mesto.** Zaradi ugotovljenih nepravilnosti je bil del teh zahtevkov zavrnjen oziroma zmanjšan.

Za stroške rednega vzdrževanja stavbe in stroške zavarovanja objekta so bili v sodnih postopkih imenovani sodni izvedenci, na podlagi katerih je bilo ugotovljeno, da so bili ti stroški praviloma povezani z obratovanjem objekta in jih je občina dolžna poravnati.

Pravnomočno je bilo odločeno tudi glede stroškov varovanja objekta. Občina je v sodnih postopkih opozarjala, da storitev izvaja gospodarska družba, ki je lastniško povezana z najemodajalcem, ter da so bile na trgu v določenem obdobju na voljo tudi ugodnejše ponudbe. Kljub navedenim ugovorom so sodišča presodila, da je občina dolžna nositi stroške varovanja v skladu s pogodbenimi določili.

Sporno še vedno ostaja vprašanje stroškov vzdrževanja tekočih stopnic in dvigal. Tekoče stopnice in dvigala namreč že od leta 2016 niso v uporabi. Kljub temu najemodajalec vsak mesec izstavi račun za vzdrževanje tekočih stopnic in dvigala. V dosedanjih sodnih postopkih je sodni izvedenec ugotovil, da najemodajalec ne razpolaga z vso dokumentacijo, ki bi omogočal zakonito

uporabo dvigala, zaradi česar je bilo podano vprašanje, ali so stroški njegovega vzdrževanja sploh upravičeni. Ker postopki v tem delu še niso pravnomočno zaključeni in je bila zoper sodbo vložena pritožba, dokončna odločitev še ni znana.

Podobno še vedno niso pravnomočno zaključeni vsi postopki, ki se nanašajo na stroške upravljanja objekta ter stroške ogrevanja in hlajenja. Zaradi odprtih sodnih postopkov končni obračun teh stroškov še ni mogoč.

Iz navedenega izhaja, da so bili posamezni obratovalni stroški med strankama sporni iz različnih razlogov. Pri nekaterih vrstah stroškov je občina uspela dokazati nepravilnosti pri obračunavanju (zlasti glede obračuna DDV in dela komunalnih stroškov), pri drugih pa so sodišča presodila, da jih je občina dolžna poravnati v skladu z določili najemne pogodbe. Del postopkov pa še vedno ni pravnomočno zaključen.

V zvezi s preostalimi obratovalnimi stroški je bilo odprtih več kot 20 sodnih postopkov. Na podlagi razpoložljivih evidenc je občina do priprave tega poročila iz naslova teh stroškov družbi Protekt plačala približno 360.990,73 EUR. Navedeni podatek temelji na evidencah občine in predstavlja skupni znesek doslej evidentiranih plačil, pri čemer zaradi številnih sodnih postopkov, izvedenih pobotov in daljšega časovnega obdobja ni mogoče z gotovostjo ugotoviti natančne razmejitve vseh plačil po posameznih vrstah stroškov. V ta znesek so vključeni stroški varovanja, komunalnih storitev, rednega vzdrževanja, zavarovanja ter drugi stroški, za katere je bila njihova utemeljenost ugotovljena v sodnih postopkih. Strošek električne energije je v ta znesek vključen do konca leta 2014, nato pa je občina ta strošek poravnala neposredno dobavitelju, kasneje pa je plačilo tega stroška prevzel RIC. Ravno tako v ta znesek niso vključeni stroški hlajenja, ogrevanja in upravljanja, ker jih bo občina po zaključenih sodnih postopkih v večini poravnala Zarji Novo mesto d.o.o. (do sedaj je na podlagi dogovora plačevala Zarji Novo mesto d.o.o. 70 % celotnega računa).

## 4. ZAKLJUČEK

Od sklenitve najemne pogodbe do priprave tega poročila, je občina družbi Protekt nakazala 7.789.772,79 EUR na račun najemnine, obratovalnih stroškov, zamudnih obresti in delno sodnih stroškov v višini 20.503,95 EUR. Sodnih postopkov, ki jih je občina pričela leta 2014, ni mogoče ocenjevati zgolj skozi višino plačanih zakonskih zamudnih obresti ali skozi posamezne postopke, v katerih občina ni bila uspešna. Višina zamudnih obresti je predvsem posledica večletnih sodnih postopkov in dolgotrajnega ugotavljanja dejanske ter pravne podlage posameznih zahtevkov.

Ključni namen teh postopkov je bil doseči sodno presojo pravilnosti obračunavanja obveznosti iz najemne pogodbe, saj je **že prejšnje vodstvo občine ugotovilo resne pomisleke glede načina revalorizacije najemnine in obratovalnih stroškov, obračunavanja DDV ter načina prefakturiranja posameznih stroškov. Del teh ugovorov je bil v sodnih postopkih potrjen, del pa zavrnjen.**

Najpomembnejši učinek sodnih postopkov je odločitev sodišč glede revalorizacije najemnine in obratovalnih stroškov za skupne prostore in naprave. Sodišča so ugotovila, da način obračunavanja revalorizacije, ki ga je uporabljal najemodajalec, ni bil skladen s predpisi, ki veljajo za pravne osebe javnega sektorja. Zaradi tega je bila določena drugačna metoda obračunavanja,

ki velja še danes. **Ocenjujemo, da bi bila ob uporabi metodologije, ki jo je do pravnomočnih sodnih odločitev uporabljal najemodajalec, današnja mesečna najemnina višja za približno 10.000 EUR, stroški skupnih prostorov pa za približno 2.400 EUR mesečno.** Poleg tega je bilo v sodnih postopkih ugotovljeno, da se DDV ne sme obračunavati na način, kot ga je obračunaval najemodajalec, ter da občina ni dolžna nositi dela komunalnih stroškov za prostore, ki niso predmet najema.

Na podlagi navedenega **ocenjujemo, da pravnomočne sodne odločitve tudi v prihodnje ustvarjajo prihranek v višini približno 135.000,00 EUR letno oziroma približno 1.500.000 EUR v zadnjih petnajstih letih. Ta učinek se bo odražal vse do izteka najemne pogodbe, pri čemer bo skupni finančni učinek v dvajsetletnem obdobju presegel 2,5 milijona EUR.** Čeprav je občina v posameznih sporih uspela le delno oziroma v nekaterih postopkih ni uspela, ni mogoče prezreti dejstva, da so sodni postopki privedli do odprave določenih nepravilnosti pri obračunavanju pogodbenih obveznosti. Ocenjeni prihranki zato bistveno presegajo stroške, ki so občini nastali zaradi plačila zamudnih obresti in povračila sodnih stroškov. Ob tem velja opozoriti, da so bile okoliščine sklepanja najemne pogodbe predmet kriminalistične preiskave, v okviru katere so bili ugotovljeni sumi kršitev predpisov in oškodovanja javnih sredstev. Tožilstvo in sodna preiskava nista uspela zaključiti postopka z vloženimi obtožnicami, delno tudi zaradi smrti posameznih osumljenih, vpletenih v sklepanje najemne pogodbe na strani Mestne občine Novo mesto. V kolikor bi se sodni postopki zaključili z dokazanim protizakonitim delovanjem vpletenih, bil to lahko bil razlog za ničnost najemne pogodbe  na podlagi protikorupcijske klavzule.

Pripravila:
Ana Avsec, l.r.
vodja urada

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