



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

URAD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA NADZOR PRORAČUNA

Fajfarjeva 33, 1502 Ljubljana

F: 01 369 69 14
E: mf.unp@gov.si
www.unp.gov.si

Številka: 06102–18/2020/3

Datum: 17.6.2020

ZAPISNIK

o inšpekcijskem nadzoru nad izvajanjem Zakona o javnih financah in predpisov, ki urejajo poslovanje s sredstvi državnega proračuna, pri Ministrstvu za pravosodje

Inšpekcijski nadzor je bil opravljen na podlagi 102. do 106. člena Zakona o javnih financah (URL RS, št. 79/1999, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 110/2002 - ZDT-B, 56/2002 - ZJU, 127/2006 - ZJZP, 14/2007 - ZSPDPO, 109/2008, 49/2009, 38/2010 - ZUKN, 107/2010, 110/2011 - ZDIU12, 46/2013 - ZIPRS1314-A, 101/2013, 101/2013 - ZIPRS1415, 38/2014 - ZIPRS1415-A, 14/2015 - ZIPRS1415-D, 55/2015 - ZFisP, 96/2015 - ZIPRS1617, 80/2016 - ZIPRS1718, 71/2017 - ZIPRS1819, 13/2018 - v nadaljevanju ZJF) in Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 UPB - 2, 105/06 ZUS -1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13). Zapisnik je bil sestavljen v skladu s 3. odstavkom 102. člena ZJF.

Inšpekcijski nadzor je opravil Boštjan Bezek, inšpektor višji svetnik Urada Republike Slovenije za nadzor proračuna (v nadaljevanju UNP) na podlagi naloga za inšpekcijski nadzor št. 06102-18/2020/1 z dne 12.3.2020.

Pregled dokumentacije in razgovor s pristojnimi osebami Ministrstva za pravosodje je bil opravljen v dneh od 30.3.2020 do 21.5.2020. Dokumentacija za pregled je bila posredovana po elektronski pošti.

I. Predmet pregleda

Ministrstvo za finance, Urad Republike Slovenije za nadzor proračuna, je pri Ministrstvu za pravosodje (v nadaljevanju MP), izvedlo inšpekcijski pregled nad izvedbo postopka nakupa in porabo sredstev vezano na nakup nepremičnine »Nakup poslovne stavbe Ferrarska cesta 7 v Kopru« ki ga je MP izvedlo v letu 2019.

Področna zakonodaja:

- Zakon o izvrševanju proračunov za leti 2018 in 2019 (URL RS št. 71/2017, 13/2018 - ZJF-H, 83/2018, 19/2019, 75/2019 - ZIPRS2021),
- Zakon o davku na promet nepremičnin (URL RS, št. 117/2006 in 25/2016 – odl. US),
- Uredba o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (URL RS št. 44/07, 54/10),

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (URL RS št.60/06,54/10, 27/16),
- Odlok o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade za leto 2019 (Uradni list RS, št. 19/19, 20/19 – popr. in 21/19 – popr.),
- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna (URL RS št. 50/07, 61/08, 99/09 – ZIPRS1011, 3/13, 81/16).

II. Ugotovitve

MP je na lokaciji Ferrarska cesta 7 za potrebe Višjega sodišča v Kopru, Okrožnega sodišča v Kopru in Okrožnega državnega tožilstva v Kopru najemalo prostore v stavbi s skupno površino 2164,70 m² od najemodajalca Istrabenz d.d., Koper. Zadnja veljavna pogodba o najemu je bila sklenjena 27.6.2018. Nepremičnina ident št. 2065-1411, ki je predmet najema leži na parcelah 1548/6, 1548/7 in 1548/8 vse k.o. Koper (v nadaljevanju nepremičnina). V pogodbi je v 17. členu zapisano, da v kolikor bi najemodajalec nameraval razpolagati s stavbo ali njenim delom se zavezuje, da bo najemodajalec, kot predkupnega upravičenca, obvestil o nameravani prodaji stavbe ali njenega dela določeni osebi in o pogojih prodaje, ter mu ponudil, da jo kupi pod enakimi pogoji.

V nadaljevanju bo zapisana navedba dokumentov in dejanj v kronološkem redu, kot so bila izvajana pri izvedbi nakupa zgoraj navedene nepremičnine.

Namera o prodaji

Lastnik nepremičnine je dne 11.12.2018 objavil namero o prodaji zgoraj navedene nepremičnine, MP pa je pristopilo k pripravam za uveljavljanje pogodbene predkupne pravice.

Odlok o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade za leto 2019

Državni zbor je na seji 6. marca 2019 sprejel Odlok o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade za leto 2019. Sestavni del načrta je tudi načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe organov državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade v obliki preglednice. Iz preglednice je razvidno, da ima MP za lokacijo Koper prevedeno investicijo (nakup stavbe 2.200 m²) v višini 3.000.000 EUR.

Dokument identifikacije investicijskega projekta - DIIP

MP je v skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in izdelavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ pripravilo Dokument identifikacije investicijskega projekta za investicijo „Nakup poslovne stavbe na naslovu Ferrarska cesta 7, Koper“. V dokumentu, je vrednost projekta ocenjena na 2.550.000,00 EUR. Glavni razlogi, ki so v dokumentu navedeni kot razlog za nakup so:

- celotno stavbo že zasedajo pravosodnimi organi,

- zaradi najemnega razmerja je oteženo redno in investicijsko vzdrževanje, potrebna so vsakršna soglasja lastnika,
- zaradi najemnega razmerja se teže izvajajo potrebne preureditve in prerazporeditve prostorov, ki bi bile potrebne zaradi sprememb zakonodaje in posledično organiziranosti uporabnika,
- za najemanje prostorov se plačuje relativno visoka najemnina, ki je najemodajalec kljub večkratnim poskusom ni želel znižati,
- v lasti RS ni drugih nepremičnin, ki bi bile primerne za umestitev tako velikega porabnika,
- dodatni stroški v primeru selitve,
- rizik za prekinitve najemne pogodbe v primeru, da stavbo kupi drugi lastnik.

Sklep o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta št. 478-2/2017/32 za „Nakup poslovne stavbe na naslovu Ferrarska cesta 7, Koper“ je ministrica za pravosodje potrdila dne 21.3.2019.

Predinvesticijska zasnova

Predinvesticijska zasnova za investicijo „Nakup poslovne stavbe Ferrarska cesta 7, Koper“ št. 478-2/2017/37 je bil s strani Ministrice za pravosodje potrjen dne 16.4.2019.

Zaključki predinvesticijske zasnove so:

- obravnava variant „z“ ali „brez“ investicije. Predlagana je bila ugodnejša varianta „z“ investicijo, ki predvideva nakup stavbe s površino 2164,70 m², ki jo MP sedaj najema,
- ocena skupnih stroškov investicije 2.550.000,00 EUR vključno z davkom na promet nepremičnin in ostalimi stroški,
- časovni načrt predvideva sklenitev prodajne pogodbe do konca meseca maja 2019 s hkratnim plačilom kupnine in vpisom v zemljiško knjigo do junija 2019,
- vir financiranja predstavljajo sredstva v okviru finančnega načrta MP.

Poziv k uveljavljanju predkupne pravice

Najemodajalec je v skladu s klavzulo o predkupni pravici iz najemne pogodbe dne 29.4.2019 podnajemnika, Ministrstvo za pravosodje, pozval k uveljavljanju predkupne pravice. MP obvešča, da je sklenil prodajno pogodbo s kupcem ROS-INOVESTTECH d.o.o. Pogodba za nakup nepremičnine je sklenjena za vrednost 2.470.000,00 EUR, kupec je dolžan plačati tudi plačilo davka za promet nepremičnin, ter stroškov. Pogodba je sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa pod odložnim pogojem, ki se uresniči, če Republika Slovenija, Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva 3, 1000 Ljubljana, v zakonitem roku ne bo uveljavljala predkupne pravice. MP je v istem dopisu pozvano, da v roku 30 dni od prejema obvestila prodajalca pisno obvesti, ali bo izkoristilo svojo pogodbeno predkupno pravico in če jo, se smatra, da sprejemajo vse pogoje priložene prodajne pogodbe, v roku 8 dni po podpisu te priložene pogodbe, pa pristopili k zapisu pogodbe v obliki notarskega zapisa. V primeru pozitivne odločitve o nakupu nepremičnine, se MP zaveže istočasno nakazati znesek 2.470.000,00 EUR na fiduciarni račun notarke Mojce Tavčar Pasar z navodilom, da z njim ravna, kot je predvideno s prodajno pogodbo, ki je v prilogi.

Pristojni na MP so proračunskemu inšpektorju pojasnili, da so po prejemu ponudbe s prodajalcem poskusili drugače dogovoriti pogoj glede prevzema nepremičnin v posest, namreč, da bi le-to pridobili takoj po plačilu depozita in ne šele po prejemu kupnine s strani prodajalca (tri mesece kasneje), pa so bili pri tem neuspešni. Odgovor prodajalca je namreč bil, da bi se z upoštevanjem njihovega predloga poslabšal položaj družbe Istrabenz d.d. kot prodajalca v primerjavi z že sklenjeno pogodbo s kupcem ROS-INOVESTTECH d.o.o.. Glede na odgovor prodajalca in pa dejstvo, da je pretežna praksa v poslovnem svetu pri prodaji nepremičnin ta, da

se obveznost plačila davka prevali na kupca, so ocenili, da nadaljnja pogajanja s prodajalcem niso možna oz. smiselna.

Z obvestilom o uveljavljanjem predkupne pravice so kot kupec torej sprejeli ponudbo prodajalca pod njegovimi pogoji.

Uvrstitev projekta v veljavni načrt razvojnih programov

Vlada RS je na podlagi petega odstavka 31. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17, 13/18 – ZJF-H, 83/18 in 19/19) dne 7.5.2019 izdala Sklep št. 4103-19/2019/3 s katerim se v veljavni Načrt razvojnih programov 2019–2022, uvrsti nov projekt 2030-19-0002 "Nakup poslovne stavbe na naslovu Ferrarska 7, Koper".

Investicijski program

MP je v skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ pripravilo investicijski program za investicijo „Nakup poslovne stavbe na naslovu Ferrarska cesta 7, Koper“ Investicijski program je skladen s predpisano metodologijo in potrjuje upravičenost projekta z vidika veljavnih meril uspešnosti in učinkovitosti. Vrednost investicije je 2.522.000,00 EUR in vključuje tudi plačilo davka na promet nepremičnin in druge stroške. V programu je podan tudi časovni načrt izvajanja investicije, ki bo dokončana v letu 2019. Vir financiranja zagotovi MP v celotnem znesku, investicija je uvrščena v Načrt razvojnih programov 2019 – 2022 pod št. 2030-19-0002.

Ministrica za pravosodje je dne 9.5.2019 sprejela Sklep št. 478-2/2017/41 o potrditvi investicijskega programa.

Obvestilo prodajalcu o nameri nakupa nepremičnine

MP je prodajalca Istrabenz d.d. dne 10. 5. 2019 obvestilo, da RS uveljavlja pogodbeno predkupno pravico in bo pristopila k nakupu nepremičnine.

Nakazilo depozita

MP je depozit v znesku 2.470.000,00 EUR nakazalo na račun notarke Mojce Tavčar Pasar, Lucija, Obala 114, 6320 Portorož dne 29.5.2019. Predplačilo, oziroma depozit je bil vplačan v skladu z določili četrtega odstavka 33. člena ZIPRS 1819.

Notarka je dne 31.5.2019 sestavila Notarsko potrdilo št. DK 38/19 s katerim potrjuje prejem depozita za nakup nepremičnine. V dokumentu je med drugim zapisano ob izpolnitvi katerih pogojev se kupnina za nepremičnino nakaže kupcu.

Kupoprodajna pogodba

Dne 6.6.2019 sta prodajalec Istrabenz, holdinška družba d.d. s sedežem v Portorožu, Obala 33, 6320 Portorož in kupec Republika Slovenija Gregorčičeva ulica 20, 100 Ljubljana, zanj Ministrstvo za pravosodje Župančičeva 3, 1000 Ljubljana po pooblaščenih osebah pri notarki Mojci Tavčar Pasar, Lucija, Obala 114, 6320 Portorož overila prodajno pogodbo za kupoprodajo nepremičnine ident št. 2065-1411, ki leži na parcelah 1548/6, 1548/7 in 1548/8 vse k.o. Koper. Dejanska raba vseh parcel je „pozidano stavbno zemljišče“, kot je razvidno iz podatkov GURS.

V uvodnih ugotovitvah je med drugim tudi navedeno, da na stavbi in zemljiščih, ki so predmet prodaje obstajajo, kot je razvidno iz zemljiške knjige, hipoteke za katere si bo prodajalec prizadeval, da bodo notarsko overjene izbrisne pobotnice sposobne za izbris skupnih hipotek na nepremičninah, ki so predmet kupoprodaje. Prodajalec jamči, da je z dnem 15.4.2019 DUTB d.d. postal edini imetnik finančnih terjatev do Istrabenz d.d.

V poglavju notarskega zapisa „Izbrisne pobotnice“ je zapisano, da si bo prodajalec prizadeval, da bodo vse izbrisne pobotnice za ID omejitve navedene v tej pogodbi deponirane v roku 30 dni od sklenitve pogodbe pri notarki, tako da bo njihovi podlagi možna bremen prosta vknjižba lastninske pravice na ime kupca na nepremičninah, ki so predmet kupoprodaje. O prispelih pobotnicah notarka s priporočeno pošto obvešča kupca. Kupec ima pravico pridobiti kopije izbrisnih pobotnic za preveritev ali je na njihovi podlagi možna bremen prosta vknjižba lastninske pravice na kupca.

V primeru, da kupec ugotovi napako, preko notarke pozove prodajalca o odpravi napake. V tem poglavju je zapisano tudi, da se nobena določba v pogodbi ne razlaga tako, da bi bilo jamstvo, ki ga daje prodajalec, da bo po plačilu kupnine možna bremen prosta vknjižba lastninske pravice za predmet kupoprodaje, na kakršnikoli način omejeno.

Kupec lahko odstopi od pogodbe, če prodajalec ne uspe pridobiti vseh izbrisnih pobotnic oz. so v izbrisnih pobotnicah napake oziroma pomanjkljivosti. Kupec lahko prodajalcu s pisno izjavo naslovljeno na njegovo ime naznani odstop od pogodbe, če le ta tudi v dodatnem roku 30 dni ne pridobi vseh izbrisnih pobotnic ali odpravi napake oziroma pomanjkljivosti v izbrisnih pobotnicah. V primeru odstopa od pogodbe se kupec odpoveduje kakršnimkoli zahtevkom za povzročeno škodo, niti nima pravice do vrnitve dvojnega (pri notarki) deponiranega zneska.

Kupnina za nepremičnino, ki je predmet pogodbe je 2.470.000,00 EUR, le ta se vplača na fiduciarni račun notarke, kjer ostane deponiran do izpolnitve zadnjega od naslednjih pogojev:

- so vse izbrisne pobotnice deponirane pri notarki
- bosta pri notarki deponirana odpravek te pogodbe z zemljiškooknjižnim dovolilom
- so kumulativno izpolnjeni naslednji pogoji:

1) prodajalec pridobi potrebno soglasje upnika finančnih terjatev zavarovanih s hipoteko na nepremičninah, ki so predmet pogodbe, za prodajo le teh za kupnino, kot je določeno v pogodbi,

2) Prodajalec pridobi potrebno soglasje nadzornega sveta prodajalca za prodajo nepremičnin, ki so predmet pogodbe za kupnino, kot je določena v pogodbi,

3) Najpozneje do 30.8.2019 pride do vpisa dogovorjenega povečanja osnovnega kapitala prodajalca v sodni register, ki ga prodajalec izkaže s kopijo sklepa o vpisu povečanega osnovnega kapitala v sodni register. Kupec se lahko izpolnitvi tega pogoja pisno odpove pri čemer se v tem primeru šteje, kot da je pogoj izpolnjen,

4) Mestna občina Koper poda izjavo, iz katere izhaja, da Mestna občina Koper ne sprejema ponudbe za nakup nepremičnin, ki so predmet te pogodbe.

V poglavju pogodbe „Davek in stroški“ je zapisano, da sta se prodajalec in kupec dogovorila, da breme plačila davka na promet nepremičnin nosi kupec in ga bo plačal kupec neposredno na račune z referencami in drugimi podatki, ki jih bo določil pristojni organ za odmero davka za promet nepremičnin, in sicer ne glede na to, da se bo odločba za odmero davka glasila na prodajalca. Stroški v zvezi z vknjižbo lastninske pravice nepremičnine v zemljiško knjigo in vknjižbami izbrisa hipotek na nepremičninah bremenijo kupca. Stroški notarskega zapisa te pogodbe in stroški deponiranja izbrisnih pobotnic pri notarki so breme prodajalca, stroški deponiranja kupnine pri notarki pa breme kupca.

Nakazilo davka na promet nepremičnin in notarskih stroškov

Davek na promet nepremičnin v višini 49.400,00 EUR je bil PDP Mestna občina Koper nakazan dne 18.7.2019. Notarske storitve, ki po pogodbi bremenijo kupca v skupni višini 1.019,70 EUR so bili notarki Mojci Tavčar Pasar nakazani 1.7.2019.

Zemljiškoknjižni predlog

Dne 13.8.2019 je bil s strani Državnega odvetništva RS vložen zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na parcelah 1548/6, 1548/7 in 1548/8 vse k.o. Koper na Republiko Slovenijo.

Poročilo o izvajanju in končno poročilo

MP je v skladu z določili 15. člena Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ dne 9.1.2020 izdelalo Poročilo o izvajanju in končno poročilo o izvedbi projekta 2030-19-0002 Nakup poslovne stavbe na naslovu Ferrarska cesta 7, Koper.

Proračunski inšpektor je preveril pravilnost in zakonitost postopka nakupa nepremičnine. Vsi koraki, ki jih predpisuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so bili s strani MP izvedeni, plačilo je bilo izvedeno skladno z določili pogodbe in veljavnimi predpisi. **Proračunski inšpektor ni ugotovil nepravilnosti.**

POVZETEK

Ministrstvo za finance, Urad Republike Slovenije za nadzor proračuna, je pri Ministrstvu za pravosodje (v nadaljevanju MP), izvedlo inšpekcijski pregled nad izvedbo postopka nakupa in porabo sredstev vezano na nakup nepremičnine »Nakup poslovne stavbe Ferrarska cesta 7 v Kopru« ki ga je MP izvedlo v letu 2019.

MP je na lokaciji Ferrarska cesta 7 za potrebe Višjega sodišča v Kopru, Okrožnega sodišča v Kopru in Okrožnega državnega tožilstva v Kopru najemalo prostore v stavbi s skupno površino 2164,70 m² od najemodajalca Istrabenz d.d., Koper. V veljavni pogodbi o najemu, ki je bila sklenjena 27.6.2018 je v 17. členu zapisano, da v kolikor bi najemodajalec nameraval razpolagati s stavbo ali njenim delom se zavezuje, da bo najemodajalec, kot predkupnega upravičenca, obvestil o nameravani prodaji stavbe ali njenega dela določeni osebi in o pogojih prodaje, ter mu ponudil, da jo kupi pod enakimi pogoji.

Najemodajalec je v skladu s klavzulo o predkupni pravici iz najemne pogodbe dne 29.4.2019 podnajemnika, Ministrstvo za pravosodje, pozval k uveljavljanju predkupne pravice. MP je za nakup izkazalo interes in izpeljalo postopke do končnega nakupa nepremičnine.

Proračunski inšpektor je preveril pravilnost in zakonitost postopka nakupa nepremičnine. Vsi koraki, ki jih predpisuje Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ so bili s strani MP izvedeni, plačilo je bilo izvedeno skladno z določili pogodbe in veljavnimi predpisi. **Proračunski inšpektor ni ugotovil nepravilnosti.**

MP zoper ugotovitve tega zapisnika lahko poda pisne pripombe in jih v roku 15 dni od njegove vročitve pošlje na naslov: Urad RS za nadzor proračuna, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana.

Boštjan Bezek
PRORAČUNSKI INŠPEKTOR
Inšpektor višji svetnik

Vročiti:

- Ministrstvo za pravosodje, Župančičeva 3, 1000 Ljubljana - po ZUP

V vednost:

- Kabinet MF - po elektronski pošti gp.mf@gov.si