



Revizijsko poročilo
o gospodarnosti poslovanja
Slovenskih železnic d. o. o.,
Ljubljana
pri ravnanju z nepremičninami

Ljubljana, februar 2012



Revidiranci in cilji revizije

Revidiranec:

- **Slovenske železnice d. o. o., Ljubljana (v nadaljevanju: SŽ)**

Predmet revizije:

- ***sodna poravnava med SŽ in Železniškim gradbenim podjetjem Ljubljana d. d. (v nadaljevanju: ŽGP) – 79,82% lastnik so SŽ***
- ***izvensodna poravnava med SŽ in SŽ - Železniški zdravstveni dom Ljubljana (v nadaljevanju: ŽZD) – edini ustanovitelj so SŽ***
- ***prodaja počitniških enot v Republiki Hrvaški***

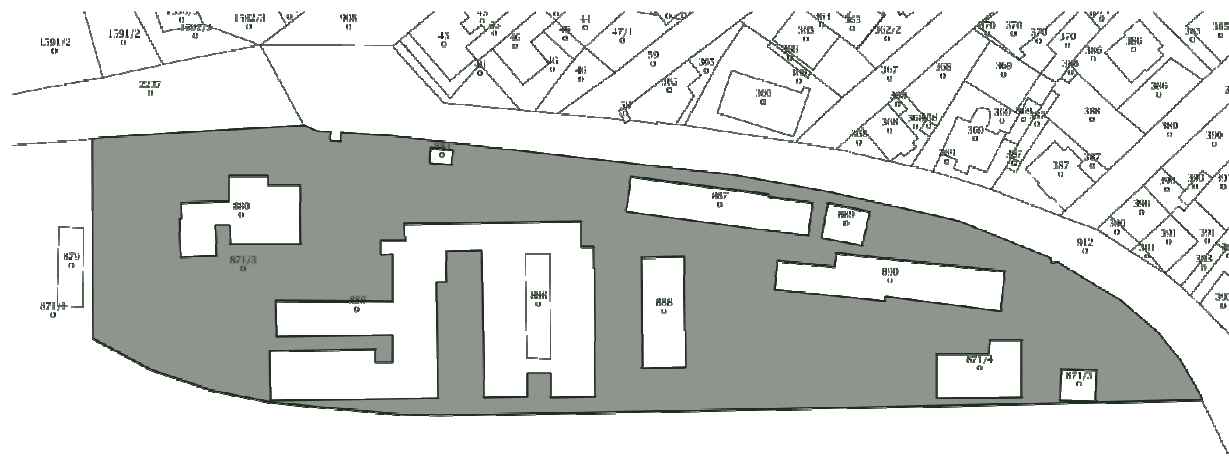
Cilj revizije je bil izrek mnenja o tem:

- **ali so SŽ pri razpolaganju z nepremičninami v obdobju od 1.1.2010 do 30. 6. 2011 ravnale gospodarno?**



Sodna poravnava med SŽ in ŽGP (1/3)

Zemljišča in objekti Ob zeleni jami 2 v Ljubljani – vrednost 4.187.564 evrov



V času lastninjenja ŽGP, so SŽ (leta 1996) izdale dovoljenje za lastninjenje objektov, ne pa tudi zemljišča, ki je ostalo v lasti SŽ, ŽGP pa je prevzel celo obveznost odstranitve objektov, v kolikor bi SŽ potrebovale zemljišče.



Sodna poravnava med SŽ in ŽGP (2/3)

ŽGP je 27. 7. 2009 vložil tožbo zoper SŽ za ugotovitev pravice do vpisa v zemljiško knjigo kot lastnika zemljišč.

SŽ so v odgovoru na tožbo 19. 11. 2009 odgovorile da ŽGP nima pravnega interesa, da so zgolj dopustile graditev teh objektov na zemljišču SŽ in ponovno predlagale, naj se ŽGP dokapitalizira in s tem poveča delež SŽ v tej družbi.

Poslovodstvo SŽ je 5. 5. 2010, kljub stališču v odgovoru na tožbo, podpisalo sodno poravnavo z ŽGP, v katerem je priznalo celoten zahtevek ŽGP in brezplačno preneslo ta zemljišča na ŽGP. ŽGP se je vpisal kot lastnik v zemljiško knjigo.

S tem so bile SŽ oškodovane za 845.050 evrov (20,18 odstotka vrednosti zemljišča).



Sodna poravnava med SŽ in ŽGP (3/3)

Računsko sodišče je 2. 3. 2011 izdalo zahtevek za pridobitev dokumentacije v zvezi s tem poslom. (sklep je bil izdan 17. 6. 2011)

Ukrep SŽ: 22. 3. 2011 so SŽ sklenile Sporazum o ureditvi medsebojnih razmerij, s katerim so bila zemljišča prenesena nazaj v last SŽ.

Pojasnilo SŽ: *“SŽ so zaradi menjav zaposlenih in služb, ki so se ukvarjale s temi nepremičninami izgubile rdečo nit in se šele po sklenitvi sodne poravnave seznanile z izjavo, podano pri lastninjenju ŽGP. Prav tako so pozvale ŽGP, da umakne tožbo pred sodiščem v Mariboru v podobni zadevi, kar je tudi storil.”*



Izvensodna poravnava med SŽ in ŽZD (1/4)

Tabela 5: Ocenjena vrednost nepremičnin, ki so bile predmet poravnave med SŽ in ŽZD

Številka parcele	Katastrska občina	Obseg v metrih na kvadrat	Lokacija v naravi	Ocenjena vrednost v evrih
2093	Tabor	95,53	Vilharjeva 2, Ljubljana	-
2146	Tabor	274,56	Trg osvobodilne fronte 3, Ljubljana	-
1418 ⁶⁴	Spodnja Šiška	392,61 ⁶⁵	Pivovarniška ulica 1, Ljubljana	344.313 ⁶⁶
1453/10 ⁶⁷	Spodnja Šiška	727	Celovška ulica 4, Ljubljana	172.940 ⁶⁸ (ocenjenih 710 metrov na kvadrat) ter 4.141 ⁶⁹ (17 metrov na kvadrat)
Skupaj				521.394

Vir: Cenitveno poročilo št. C 011/2010, Poročilo o ocenitvi vrednosti zavoda ŽZD.



Izvensodna poravnava med SŽ in ŽZD (2/4)

65. Člen Zakona o zavodih v letu 1991 določi, da vse premoženje zavodov s pravico javnosti postane last ustanoviteljev – torej SŽ.

SŽ so v Aktu o ustanovitvi ŽZD zapisale, da zavod začne poslovati s sredstvi, ki so izkazana v njegovi bilanci stanja na dan 31.12.1990 ter da pogoje za delo in poslovanje v obsegu potrebnem za opravljanje storitev za ustanovitelja zagotavljajo SŽ.

Ustanovitven vložek v sodnem registru ni izkazan (je 0 evrov), torej finančne naložbe SŽ ne morejo izkazovati, sredstva (nepremičnine) pa ostajajo v lasti SŽ.



Izvensodna poravnava med SŽ in ŽZD (3/4)

ŽZD je vložil tožbo zoper SŽ 2. 10. 2007 za ugotovitev obstoja lastninske pravice na objektih na Vilharjevi in Trgu OF.

SŽ so temu tožbenemu zahtevku 25. 10. 2007 ugovarjale, saj so menile da ŽZD ni izkazal pravnega interesa, saj se zaveda da je zgolj uporabnik teh nepremičnin.

Na podlagi pogajanj je ŽZD konec leta 2007 pristal, da se ŽZD zagotovi pravica **brezplačne in časovno neomejene uporabe prostorov** na Pivovarniški, nista pa se sporazumela glede števila parkirnih mest pri objektu na Celovški.



Izvensodna poravnava med SŽ in ŽZD (4/4)

SŽ so z ŽZD sklenile izvensodno poravnavo 17. 4. 2008 in aneks k izvensodni poravnavi 2. 6. 2010 (z aneksom je bilo omogočeno razpolaganje z nepremičninami), v kateri so priznale zahtevek ŽZD v celoti, saj so:

- SŽ pridobile posest nad nepremičninami na Trgu OF in Vilharjevi za potrebe projekta Emonika
- ŽZD pridobil v last prostore na Pivovarniški in Celovški.

SŽ so z brezplačnim prenosom teh objektov v vrednosti 521.394 evrov v last ŽZD ravnale negospodarno, saj bi lahko na objektih na Pivovarniški in Celovški, ŽZD zagotovile le pravico uporabe, kot jo je imel na Trgu OF in Vilharjevi.



Izvensodna poravnava med SŽ in ŽZD problematika javnega dobra - JŽI

Vse nepremičnine, ki so bile predmet sporazumov med SŽ in ŽGP oziroma ŽZD so bile izločene iz javne železniške infrastrukture (JŽI) – pri čemer je bila parcela 871/1 k.o. Udmat le delno (7.360 m² od 54.478 m²) izločena iz JŽI, pri čemer ni jasno opredeljeno, kateri del te parcele je bil izločen.

Komisija, ki je po sklepu Vlade iz leta 2001 izvajala parcelacije zemljišč in pripravljala predloge za odločanje Vlade o določitvi statusa javnega dobra – JŽI, je po navodilih Ministrstva za promet v letu 2010 prenehala delovati, zato vse nepremičnine, ki bi morale biti razparcelirane in jim določen bodisi status javnega dobra – JŽI (last RS) ali pa postati last SŽ, še niso urejene.

Zato obstaja inherentno tveganje, da SŽ razpolagajo z zemljišči, ki bi jim moral biti določen status javnega dobra-JŽI in bi morale biti prenesene v last RS.



Prodaja počitniških kapacitet v Republiki Hrvaški

SŽ so se odločile za prodajo dveh počitniških kapacitet na Hrvaškem in sicer PE Korčula (5 apartmajev) in PE Rab (13 apartmajev), in sicer na način:

- da se prodaja **zgolj objekt kot celota** (ker je neurejeno stanje glede gradbenega in uporabnega dovoljenja)
- da se izvede **najprej interni razpis**, v primeru neuspeha pa javni razpis (to določa interni Pravilnik o ravnanju z nepremičnim premoženjem)

Ocenili smo, da:

- interni razpis ni obvezen po nobenem zakonu, povzroča zgolj dodatne stroške in **ne zagotavlja doseganja največje kupnine zaradi omejitev pri naboru možnih kupcev**,
- bi morale SŽ pred prodajo narediti vsaj **alternativno cenitev prodaje po delih in tako prodajo tudi omogočiti v razpisu**, saj bi to povečalo število možnih kupcev.



Odzivno poročilo – SŽ (90 dni)

SŽ mora v 90 dneh:

- **predložiti akcijski načrt za izvedbo vseh parcelacij zemljišč in korekcij obstoječe JŽI za dokončno določitev JŽI na zemljiščih, ki so že bila uporabljena za gradnjo JŽI;**
- **odpraviti izkazovanje vrednosti finančne naložbe v Železniški zdravstveni dom.**



Priporočila SŽ

SŽ priporočamo, naj:

- **v internih aktih opredelijo postopke za vse možne oblike odtujevanja nepremičnin in določijo odgovornosti posameznih strokovnih služb SŽ, ki se nanašajo na razpolaganje s stvarnim premoženjem SŽ;**
- **z ŽZD doseže sporazumno razveljavitev izvensodne poravnave in s tem ponovno vzpostavitev lastninske pravice na svoje ime ter se dogovori o povrnitvi drugih nepremičnin, ki jih je na ŽZD prenesla v nasprotju s predpisi;**
- **naj v skladu z aktom o ustanovitvi uredijo upravljanje zavoda;**
- **SŽ naj spremenijo pravilnik o razpolaganju z nepremičnim premoženjem tako, da bo omogočen enoten odprt javni postopek prodaje nepremičnin vsem zainteresiranim kupcem in s tem omogočeno doseganje najvišje možne kupnine.**