



REPUBLIKA SLOVENIJA  
RAČUNSKO SODIŠČE

## POREVIZIJSKO POROČILO

### **Popravljalni ukrepi pri reviziji pravilnosti dela poslovanja Občine Žužemberk**



2022

## **POSLANSTVO**

*Računsko sodišče pravočasno in objektivno obvešča javnosti o pomembnih razkritjih poslovanja državnih organov in drugih uporabnikov javnih sredstev ter svetuje, kako naj državni organi in drugi uporabniki javnih sredstev izboljšajo svoje poslovanje.*



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**RAČUNSKO SODIŠČE**

POREVIZIJSKO POROČILO

**Popravljalni ukrepi pri reviziji pravilnosti dela  
poslovanja Občine Žužemberk**

Številka: 324-3/2021/39

Ljubljana, 22. novembra 2022

# 1. Uvod

V revizijskem poročilu o pravilnosti dela poslovanja Občine Žužemberk v letu 2020<sup>1</sup>, št. 324-3/2021/29 z dne 21. 6. 2022 je Računsko sodišče Republike Slovenije (v nadaljevanju: računsko sodišče) Občini Žužemberk (v nadaljevanju: občina) izreklo **negativno mnenje**.

Ker vse razkrite nepravilnosti niso bile odpravljene med revizijo, je računsko sodišče v revizijskem poročilu podalo zahtevo za predložitev odzivnega poročila.

Občina je v predpisanem roku 90 dni računskemu sodišču predložila odzivno poročilo<sup>2</sup>. V odzivnem poročilu, ki ga je s podpisom in pečatom potrdila odgovorna oseba Jože Papež, župan občine, so predstavljeni popravljalni ukrepi.

V porevizijskem postopku smo pregledali odzivno poročilo ter preizkusili verodostojnost in zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov.

V tem poročilu:

- predstavljamo nepravilnosti, ki so bile razkrite v revizijskem poročilu in so zahtevale ukrepanje,
- povzemamo popravljalne ukrepe in
- izrekamo mnenje o zadovoljivosti popravljalnih ukrepov.

---

<sup>1</sup> [URL: <https://www.rs-rs.si/revizije-in-revidiranje/arhiv-revizij/revizija/pravilnost-dela-poslovanja-obcine-zuzemberk-v-letu-2020-2915/>], 14. 10. 2022.

<sup>2</sup> Št. 060-1/2021-35 z dne 12. 9. 2022, št. 060-1/2021-36 z dne 20. 9. 2022 in št. 060-1/2021-38 z dne 5. 10. 2022.

## 2. Nepravilnosti in popravljalni ukrepi

### 2.1 Sestava in obrazložitve proračuna in zaključnega računa proračuna občine

#### 2.1.1 Opis nepravilnosti

V točki 2.1.1.d revizijskega poročila je navedeno, da je v drugem odstavku 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti<sup>3</sup> (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) med drugim določeno, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma prihodnje proračunsko leto.

Župan je ob sprejetju Odloka o proračunu Občine Žužemberk za leto 2020<sup>4</sup> (v nadaljevanju: odlok o proračunu za leto 2020) občinskemu svetu predložil Letni načrt razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2019–2020 in Letni načrt pridobivanja zemljišč in stavb za leto 2019–2020. K omenjenima dokumentoma je občinski svet sprejel tudi naslednje dopolnitve, in sicer:

- 23. 5. 2019 Dopolnitev letnega načrta razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2019 – prva dopolnitev in Dopolnitev letnega načrta pridobivanja zemljišč in stavb za leto 2019 – prva dopolnitev,
- 3. 10. 2019 Dopolnitev letnega načrta razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2019 – druga dopolnitev in Dopolnitev letnega načrta pridobivanja zemljišč in stavb za leto 2019 – druga dopolnitev in
- 5. 3. 2020 Dopolnitev letnega načrta razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2020 – tretja dopolnitev in Dopolnitev letnega načrta pridobivanja zemljišč in stavb za leto 2020 – tretja dopolnitev.

Ob sprejemu odloka o proračunu za leto 2020 iz Letnega načrta razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2019–2020 in Letnega načrta pridobivanja zemljišč in stavb za leto 2019–2020 ni razvidno, s katerimi nepremičninami bo občina razpolagala oziroma katere nepremičnine bo občina pridobivala v letu 2019 in katere v letu 2020. Občina je s tem, ker ni pripravila ločenega načrta razpolaganja in pridobivanja nepremičnega premoženja, temveč skupen (dvoletni) načrt, ravnala v neskladju z drugim odstavkom 24. člena ZSPDSLS-1.

---

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 16/19.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati, da je sprejela dopolnitvi Letnega načrta razpolaganja z zemljišči in stavbami za leti 2021 in 2022 in Letnega načrta pridobivanja zemljišč in stavb za leti 2021 in 2022, iz katerih bosta razvidna letna načrta za leto 2022.

### **2.1.2 Izkazani popravljalni ukrep**

Na 16. seji občinskega sveta z dne 23. 6. 2022 je občinski svet sprejel četrto dopolnitev Letnega načrta razpolaganja z zemljišči in stavbami za leti 2021 in 2022, iz katere je razviden Letni načrt razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2022, in četrto dopolnitev Letnega načrta pridobivanja zemljišč in stavb za leti 2021 in 2022, iz katere je razviden Letni načrt pridobivanja zemljišč in stavb za leto 2022.

### **2.1.3 Ocena popravljalnega ukrepa**

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

## **2.2 Evidenca nepremičnega premoženja**

### **2.2.1 Opis nepravilnosti**

V točki 2.2.1.a revizijskega poročila je navedeno, da je občina v obdobju, na katero se nanaša revizija, vodila evidenco nepremičnega premoženja, ki pa ni vsebovala podatkov o številki stavbe in številki dela stavbe s šifro katastrske občine, lastniku, lastniškem deležu nepremičnega premoženja, zaznambi javnega dobra, stvarnih pravicah, površini dela stavbe, naslovu stavbe ali dela stavbe in vrsti rabe dela stavbe, v nekaterih primerih pa ni vsebovala podatkov o upravljavcu. Ker evidenca nepremičnega premoženja občine ni vsebovala vseh predpisanih podatkov, je občina ravnala v neskladju s četrtem odstavkom 87. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da evidenca nepremičnega premoženja vsebuje podatke o številki stavbe in številki dela stavbe s šifro katastrske občine, lastniku, upravljavcu, lastniškem deležu nepremičnega premoženja, zaznambi javnega dobra, stvarnih pravicah, površini dela stavbe, naslovu stavbe ali dela stavbe in vrsti rabe dela stavbe.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati, da je vzpostavila evidenco nepremičnega premoženja z vsemi ustreznimi podatki.

### **2.2.2 Izkazani popravljalni ukrep**

Občina je dopolnila evidenco nepremičnega premoženja, v katero je vključila podatke o številki stavbe in številki dela stavbe s šifro katastrske občine ter o lastniku.

### **2.2.3 Ocena popravljalnega ukrepa**

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **delno zadovoljiv**.

Občina je v odzivnem poročilu izkazala, da je dopolnila evidenco nepremičnega premoženja, v katero je vključila podatke o številki stavbe in številki dela stavbe s šifro katastrske občine ter o lastniku. Evidenca nepremičnega premoženja občine pa ne vsebuje podatkov o lastniškem deležu nepremičnega premoženja, zaznambi javnega dobra, stvarnih pravicah, površini dela stavbe, naslovu stavbe ali dela stavbe in vrsti rabe dela stavbe ter o upravljavcu. Občina v odzivnem poročilu ni izkazala, da je vzpostavila popolno evidenco nepremičnega premoženja, ki vsebuje vse predpisane podatke.

## 2.3 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

### 2.3.1 Opis nepravilnosti

V točki 2.2.2.1.a revizijskega poročila je navedeno, da Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti<sup>5</sup> (v nadaljevanju: uredba o stvarnem premoženju iz leta 2018) v tretjem odstavku 3. člena določa, da načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb obsega tudi podatke o točnem naslovu dela stavbe, identifikacijski oznaki, ki obsega številko stavbe in dela stavbe, ter površini dela stavbe, izraženi v kvadratnih metrih.

Občina v Letni načrt razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2020 ni vključila podatkov o točnem naslovu dela stavbe, identifikacijski oznaki, ki obsega številko stavbe in dela stavbe, ter površini dela stavbe, izraženi v kvadratnih metrih, zato je ravnala v neskladju s tretjim odstavkom 3. člena uredbe o stvarnem premoženju iz leta 2018.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati, da je sprejela dopolnitev načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022 z vsemi ustreznimi podatki.

### 2.3.2 Izkazani popravljalni ukrep

Na 16. seji občinskega sveta z dne 23. 6. 2022 je občinski svet sprejel četrto dopolnitev Letnega načrta razpolaganja z zemljišči in stavbami za leti 2021 in 2022, iz katere je razviden Letni načrt razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2022.

### 2.3.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **nezadovoljiv**.

Občina je v odzivnem poročilu izkazala, da je sprejela četrto dopolnitev Letnega načrta razpolaganja z zemljišči in stavbami za leti 2021 in 2022, iz katere je razviden Letni načrt razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2022, ki pa ne vsebuje predpisanih podatkov o točnem naslovu dela stavbe,

---

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 31/18.

identifikacijski oznaki, ki obsega številko stavbe in dela stavbe, ter površini dela stavbe, izraženi v kvadratnih metrih.

## 2.4 Obvezne sestavine pogodbe o oddaji prostorov v najem

### 2.4.1 Opis nepravilnosti

V točki 2.2.3.3.a revizijskega poročila je navedeno, da občina v 2 primerih<sup>6</sup> v najemni pogodbi ni določila obveznosti najemnika, da krije stroške uporabe stavbnega zemljišča in stroške zavarovanj, zato je ravnala v neskladju z 62. členom Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin<sup>7</sup>, ki je določala, da upravljavec stvarnega premoženja določi v najemni pogodbi, da nosi najemnik tudi stroške uporabe stavbnega zemljišča in stroške zavarovanj, če cena zavarovanja ni upoštevana v najemnini.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati, da je v 2 pogodbah o oddaji poslovnega prostora uredila kritje stroškov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in stroškov zavarovanj.

### 2.4.2 Izkazani popravljalni ukrep

Občina pripravlja osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Žužemberk, v katerem bo določila, v katerih primerih najemniki ne bodo plačevali nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

### 2.4.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

Občina v odzivnem poročilu ni izkazala, da je v 2 pogodbah o oddaji poslovnega prostora uredila kritje stroškov nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in stroškov zavarovanj, temveč da pripravlja osnutek Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v Občini Žužemberk, s katerim bo uredila plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Občina bi sicer morala skleniti aneks k pogodbi za ureditev plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in stroškov zavarovanja, vendar ZSPDSLS-1 in na njegovi podlagi izdana Uredba o stvarnem premoženju države

---

<sup>6</sup> Pogodba, sklenjena 5. 9. 2003 z NATAŠO ŽAGAR ARKAR, DR.MED. - ZASEBNO ZDRAVNICO (aneks št. 1 k pogodbi 15. 10. 2004), in pogodba, sklenjena 9. 9. 2004 z ZASEBNO ZOBNO ORDINACIJO POVŠE ZLATKO, DR. DENT. MED. (aneks št. 1 k pogodbi 15. 10. 2004).

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 12/03, 77/03 in 14/07 – ZSPDPO. Veljala je do 18. 9. 2007, ko jo je nadomestila Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US, 100/09, 49/10 in 34/11), ki je veljala do 6. 5. 2011, ko jo je nadomestila Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 31/18).



in samoupravnih lokalnih skupnosti nič več ne določata obveznosti najemnika, da krije stroške uporabe stavbnega zemljišča in stroške zavarovanj.

## 2.5 Oddaja počitniškega doma v Poreču

### 2.5.1 Opis nepravilnosti

V točki 2.2.3.5.a revizijskega poročila je navedeno, da prvi odstavek 5. člena ZSPDSLS-1 določa, da se stvarno premoženje, ki ga noben upravljavalec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, bodisi proda bodisi odda v najem ali na drug ustrezen način zagotovi njegova učinkovita raba. Drugi odstavek istega člena pa določa, da se postopki ravnanja s stvarnim premoženjem vodijo učinkovito, s čim manjšimi stroški za doseg danega rezultata, oziroma z danimi stroški doseže čim boljši rezultat za državo ali samoupravne lokalne skupnosti.

Občina je z najemno pogodbo oddala v najem prostore počitniškega doma v starem delu mesta Poreč na Hrvaškem na 2 parcelah, ki obsegata skupaj 121 m<sup>2</sup>, od tega 2 poslovni stavbi s skupno uporabno površino 359,9 m<sup>2</sup>, ki obsegata 19 prostorov, od tega 15 apartmajev. V prvem odstavku 2. člena pogodbe iz leta 2019 in pogodbe iz leta 2020 je določeno, da bo najemnik uporabljal predmetno nepremičnino za potrebe oddajanja turističnih kapacitet turistom. Glede na površino in namen rabe prostorov, ki jih je občina dala v najem, bi bilo izkustveno mogoče pričakovati, da bi najemnina predvidoma lahko predstavljala bistveno višji prihodek občine. Ob upoštevanju podatkov Ministrstva za javno upravo o najemninah počitniških enot na Hrvaškem<sup>8</sup> bi mesečna najemnina v glavni sezoni samo za 1 apartma v primeru polne zasedenosti znašala med 1.550 in 1.705 EUR. Ne glede na to, da se nepremičnine nahajajo v tujini, računsko sodišče meni, da bi občina morala pred oddajo prostorov v najem opraviti cenitev višine nepremičnine oziroma pridobiti podatke o višini najemnine za primerljive nepremičnine na Hrvaškem ter poiskati rešitev, da bi navedeni nepremičnini oddajal nekdo v njenem imenu, za kar bi mu plačevala zgolj stroške posredovanja v najem. Občina s tem, ko je počitniški dom v Poreču oddala v najem le za 2.000 EUR letno, kar ne odraža realne vrednosti višine najemnine, ni spoštovala načela gospodarnosti, ki ga določa ZSPDSLS-1 v 5. členu.

Občina je med izvajanjem revizije pojasnila, da se je z najemnikom dogovarjala glede zvišanja najemnine, vendar je kasneje zaradi epidemije covid-19 sprejela odločitev, da najemnina ostane nespremenjena in da bo pristopila k prodaji obeh nepremičnin s poslovnima stavbama.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati, da je proučila možnosti za sklenitev najemne pogodbe, s katero se bo zaračunavala najemnina, primerljiva z višino najemnine za primerljive

---

<sup>8</sup> Ministrstvo za javno upravo, ki oddaja počitniške enote uslužbencem v organih državne uprave in v primeru nezasedenosti tudi zunanjim uporabnikom, je v letu 2020 oddajalo v najem garsonjere ali enosobna stanovanja v Novigradu in Barbarigi na Hrvaškem za najemnino med 50 in 55 EUR na dan (cenik št. 410-71/2019/5 z dne 10. 4. 2019 z veljavnostjo do 7. 3. 2022). V primeru polne zasedenosti vseh 15 apartmajev v prostorih počitniškega doma v lasti občine v glavni sezoni bi tako, ob upoštevanju teh cen, znašal prihodek od najemnin za 1 mesec med 23.250 EUR in 25.575 EUR.

nepremičnine na Hrvaškem, oziroma možnosti prodaje nepremičnin in izbire ekonomsko ugodnejše rešitve in začetek aktivnosti za izvedbo izbrane rešitve.

## 2.5.2 Izkazani popravljalni ukrep

Občina je 13. 4. 2022 poslala najemniku po elektronski pošti dopis, v katerem ga je zaprosila za podatke o številu nočitev v letu 2020 in povprečno ceno nočitve ter za stroške vzdrževanja objekta. Občina računskemu sodišču odgovora najemnika ni posredovala. Iz zapisnika 15. seje občinskega sveta<sup>9</sup> izhaja, da je župan predstavil občinskemu svetu ugotovitev računskega sodišča glede prenizke višine najemnine za počitniški dom v Poreču ter da po navedbah najemnice oddajanje prenočišč ni rentabilno. Na seji občinskega sveta ni bilo posebne razprave o določitvi predloga sklepa o višini najemnine za dom v Poreču. Občinski svet je na 15. seji z dne 20. 4. 2022 sprejel sklep<sup>10</sup> o višini letne najemnine za počitniški dom v Poreču v znesku 2.000 EUR.

## 2.5.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **nezadovoljiv**.

Občina je v odzivnem poročilu izkazala, da je občinski svet med izvajanjem revizije sprejel sklep o višini letne najemnine za počitniški dom v Poreču v znesku 2.000 EUR, torej je višina letne najemnine ostala nespremenjena glede na pretekla leta. Občina je med izvajanjem revizije tudi zaprosila najemnika za določene podatke glede oddaje počitniškega doma v Poreču v letu 2020, vendar odgovora najemnika ni posredovala. Ni pa izkazala, da je proučila možnosti za sklenitev najemne pogodbe, s katero se bo zaračunavala najemnina, primerljiva z višino najemnine za primerljive nepremičnine na Hrvaškem, oziroma možnosti prodaje nepremičnin in izbire ekonomsko ugodnejše rešitve ter začetka aktivnosti za izvedbo izbrane rešitve.

## 2.6 Oddaja poslovnih prostorov v brezplačno uporabo

### 2.6.1 Opis nepravilnosti

V točki 2.2.3.6.b revizijskega poročila je navedeno, da je bilo v prvem odstavku 28. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin<sup>11</sup> (v nadaljevanju: ZSPDPO) določeno, da se lahko nepremično premoženje, ki ga začasno ne potrebuje noben uporabnik, da v brezplačno uporabo z neposredno pogodbo:

- osebam javnega prava za izvrševanje javnih nalog, razen javnim podjetjem, ali

---

<sup>9</sup> Št. 013-6/2020-22 z dne 20. 4. 2022.

<sup>10</sup> Št. 478-40/2015-12.

<sup>11</sup> Uradni list RS, št. 14/07. ZSPDPO je prenehal veljati 17. 11. 2010.

- nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljeni.

Občina je s tem, ker je z 2 uporabnikoma poslovnih prostorov sklenila sporazuma<sup>12</sup> o brezplačni uporabi, čeprav nista izpolnjevala nobenega od zakonsko določenih pogojev za sklenitev neposredne pogodbe o brezplačni uporabi, ravnala v neskladju s prvim odstavkom 28. člena ZSPDPO.

Občina je med izvajanjem revizije pojasnila, da je brezplačno oddala poslovne prostore društvom, ki delujejo na območju občine, vsi člani društev so občani občine, dejavnost društev pa se nanaša na dobrobit življenja v občini. Ker gre za društva, ki nimajo lastnega premoženja in so ustanovljena z namenom izboljšanja življenja v občini, jim občina omogoča delovanje z brezplačno oddajo poslovnih prostorov.

ZSPDPO je določal pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za sklenitev neposredne pogodbe o brezplačni uporabi nepremičnega premoženja občine, navedena društva pa teh pogojev niso izpolnjevala.

V točki 2.2.3.8.b revizijskega poročila je navedeno, da je občina z uporabnikom dela zemljišča<sup>13</sup> sklenila sporazum o brezplačni uporabi, čeprav niso bili izpolnjeni zakonsko določeni pogoji za sklenitev neposredne pogodbe o brezplačni uporabi, zato je ravnala v neskladju s prvim odstavkom 28. člena ZSPDPO.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati, da je začela z aktivnostmi za uskladitev 2 sporazumov o brezplačni uporabi prostorov in 1 sporazuma o brezplačni uporabi dela zemljišča z veljavno zakonodajo.

## 2.6.2 Izkazani popravljalni ukrep

Občina je najemnikoma TURISTIČNEMU DRUŠTVU SUHA KRAJINA in DRUŠTVU UPOKOJENCEV ŽUŽEMBERK poslala dopisa z dne 20. 9. 2022 za sporazumno prekinitvev 2 sporazumov o brezplačni uporabi prostorov.

Občina je najemniku ŠPORTNEMU DRUŠTVU LOKA – ŽUŽEMBERK poslala dopis z dne 20. 9. 2022 za sporazumno prekinitvev sporazuma o brezplačni uporabi dela zemljišča.

## 2.6.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

---

<sup>12</sup> Sporazum, sklenjen 6. 9. 2010 s TURISTIČNIM DRUŠTVOM SUHA KRAJINA, in sporazum, sklenjen 16. 9. 2010 z DRUŠTVOM UPOKOJENCEV ŽUŽEMBERK.

<sup>13</sup> Sporazum, sklenjen 20. 10. 2010 s ŠPORTNIM DRUŠTVOM LOKA – ŽUŽEMBERK.

## 2.7 Skrbnik pravnega posla

### 2.7.1 Opis nepravilnosti

V točki 2.2.3.7.a revizijskega poročila je navedeno, da občina v 7 primerih<sup>14</sup> (od tega so bili 4 sporazumi sklenjeni, ko je veljala Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin<sup>15</sup>, in 3 pogodbe, odkar velja ZSPDSLS-1) ni imenovala skrbnika pravnega posla oziroma ga ni določila v pogodbi in s tem ravnala v neskladju z drugim odstavkom 31. člena Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin oziroma s prvim odstavkom 33. člena ZSPDSLS-1, ki določata, da predstojnik upravljavca za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla imenuje skrbnika posameznega pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem, če skrbnik ni določen že v pogodbi.

V točki 2.6.1.c revizijskega poročila je navedeno, da občina za ustanovitev stavbne pravice ni imenovala skrbnika pravnega posla oziroma ga ni določila v pogodbi in s tem ravnala v neskladju s prvim odstavkom 33. člena ZSPDSLS-1.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati, da je določila skrbnike posameznih pravnih poslov oddaje nepremičnega premoženja v najem in ustanovljene stavbne pravice.

### 2.7.2 Izkazani popravljalni ukrep

Župan je 20. 9. 2022 izdal 7 sklepov<sup>16</sup>, s katerimi je imenoval skrbnike pogodb oziroma sporazumov o oddaji prostorov in dela zemljišča v najem ter pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice, sklenjenih:

- 3. 1. 2020, 12. 2. 2020 in 26. 5. 2020 z BAROM PINO, Urša Žakelj s.p.;
- 6. 9. 2010 s TURISTIČNIM DRUŠTVOM SUHA KRAJINA;
- 8. 9. 2010 z RADIOKLUBOM ŽUŽEMBERK;
- 16. 9. 2010 z DRUŠTVOM UPOKOJENCEV ŽUŽEMBERK in
- 20. 10. 2010 s ŠPORTNIM DRUŠTVOM LOKA – ŽUŽEMBERK;
- 20. 3. 2020 z GASILSKO ZVEZO SLOVENIJE.

---

<sup>14</sup> 3 pogodbe, sklenjene z BAROM PINO, Urša Žakelj s.p. 3. 1. 2020, 12. 2. 2020 in 26. 5. 2020, sporazum, sklenjen 6. 9. 2010 s TURISTIČNIM DRUŠTVOM SUHA KRAJINA, sporazum, sklenjen 8. 9. 2010 z RADIOKLUBOM ŽUŽEMBERK, sporazum, sklenjen 16. 9. 2010 z DRUŠTVOM UPOKOJENCEV ŽUŽEMBERK, in sporazum, sklenjen 20. 10. 2010 s ŠPORTNIM DRUŠTVOM LOKA – ŽUŽEMBERK.

<sup>15</sup> Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09 – odl. US, 100/09, 49/10 in 34/11. Veljala je do 6. 5. 2011.

<sup>16</sup> Št. 478-44/2019-15, št. 352-14/2020-12, št. 3528-1/2009-4, št. 3528-4/2008-4, št. 3528-2/2010-4, št. 354-50/2010-4 in št. 845-6/2015-19.

### 2.7.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **zadovoljiv**.

## 2.8 Ustanovitev stavbne pravice

### 2.8.1 Opis nepravilnosti

V točki 2.6.1.a revizijskega poročila je navedeno, da je v tretjem odstavku 70. člena ZSPDSLS-1 med drugim določeno, da je ustanavljanje stavbne pravice na nepremičnem premoženju lahko brezplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu.

Občina je ustanovila stavbno pravico na nepremičnem premoženju brezplačno v korist GASILSKE ZVEZE SLOVENIJE, čeprav ni bil izpolnjen noben od zakonsko določenih pogojev za brezplačno ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju, in s tem ravnala v neskladju z določili tretjega odstavka 70. člena ZSPDSLS-1.

Občina je morala v odzivnem poročilu izkazati, da je začela z aktivnostmi za uskladitev pogodbe o brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na zemljiščih z veljavno zakonodajo.

### 2.8.2 Izkazani popravljalni ukrep

Občinski svet je na 15. seji dne 20. 4. 2022 na predlog župana sprejel sklep<sup>17</sup> o potrditvi podelitve stavbne pravice GASILSKI ZVEZI SLOVENIJE za izgradnjo gasilskega poligona v coni Klek, ki se uveljavi od 17. 3. 2020 dalje. Župan se v predlogu sklepa sklicuje na razkritja v osnutku revizijskega poročila računskega sodišča.

### 2.8.3 Ocena popravljalnega ukrepa

Izkazani popravljalni ukrep ocenjujemo kot **nezadovoljiv**.

Občina je 17. 3. 2020 podpisala neposredno Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice z GASILSKO ZVEZO SLOVENIJE, ne da bi pred tem seznanila občinski svet z nameravano ustanovitvijo stavbne pravice na zemljiščih. Občinski svet je šele 20. 4. 2022 po izdanem osnutku revizijskega poročila in izvedenem razčiščevalnem sestanku sprejel sklep o podelitvi stavbne pravice GASILSKI ZVEZI SLOVENIJE. Poleg tega je občina sklenila pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnem premoženju brezplačno v korist GASILSKE ZVEZE SLOVENIJE, kljub temu da niso bili izpolnjeni predpisani pogoji za brezplačno ustanavljanje stavbne pravice na nepremičnem premoženju občine

---

<sup>17</sup> Št. 845-6/2015-18.

v korist GASILSKE ZVEZE SLOVENIJE. Iz 2. člena Statuta GASILSKE ZVEZE SLOVENIJE<sup>18</sup> namreč izhaja, da je GASILSKA ZVEZA SLOVENIJE pravna oseba zasebnega prava. Ustanavljanje stavbne pravice na nepremičnem premoženju občine je lahko v skladu z določili ZSPDSLS-1 brezplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu. Občina v odzivnem poročilu ni izkazala izvedenih aktivnosti za uskladitev pogodbe o brezplačni ustanovitvi stavbne pravice na zemljiščih z veljavno zakonodajo.

---

<sup>18</sup> Z dne 21. 3. 2015.

### 3. Mnenje o izkazanih popravljalnih ukrepih

Pregledali smo odzivno poročilo, ki ga je na podlagi zahteve iz revizijskega poročila o pravilnosti dela poslovanja Občine Žužemberk v letu 2020 izdelala Občina Žužemberk. Ocenili smo, da je odzivno poročilo, ki ga je s podpisom in pečatom potrdil Jože Papež, župan občine, verodostojno.

Zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov smo ocenili na podlagi posredovanega opisa ukrepov in dokumentacije. Menimo, da smo pridobili zadostne in ustrezne podlage in dokaze, da lahko podamo oceno o zadovoljivosti izkazanih ukrepov.

Ocenjujemo, da so izkazani popravljalni ukrepi, opisani v točkah 2.1.2, 2.4.2, 2.6.2 in 2.7.2, ki jih je sprejela Občina Žužemberk za odpravo nepravilnosti, **zadovoljivi**.

Ocenjujemo, da je izkazani popravljalni ukrep, opisan v točki 2.2.2, ki ga je sprejela Občina Žužemberk za odpravo nepravilnosti, **delno zadovoljiv**.

Ocenjujemo, da so izkazani popravljalni ukrepi, opisani v točkah 2.3.2, 2.5.2 in 2.8.2, ki jih je sprejela Občina Žužemberk za odpravo nepravilnosti, **nezadovoljivi**.

## 4. Ovrednotenje delno zadovoljivo in nezadovoljivo odpravljenih nepravilnosti

Nepravilnost, opisana v točki 2.2.1, za katero je Občina Žužemberk izkazala delno zadovoljiv popravljalni ukrep, se nanaša na vzpostavitev popolne evidence nepremičnega premoženja, pri čemer občina ni izkazala, da evidenca nepremičnega premoženja vsebuje vse predpisane podatke.

Nepravilnosti, opisane v točkah 2.3.1, 2.5.1 in 2.8.1, za katere je občina izkazala nezadovoljive popravljalne ukrepe, se nanašajo na:

- Letni načrt razpolaganja z zemljišči in stavbami za leto 2020, ki ne vsebuje podatkov o točnem naslovu dela stavbe, identifikacijski oznaki, ki obsega številko stavbe in dela stavbe, ter površini dela stavbe, izraženi v kvadratnih metrih;
- neposredno najemno pogodbo, sklenjeno 10. 12. 2020 s hrvaško družbo Futurum, d.o.o., Červar-Porat za oddajo počitniškega doma v starem delu mesta Poreč na Hrvaškem na 2 parcelah, ki obsegata skupaj 121 m<sup>2</sup>, od tega 2 poslovni stavbi s skupno uporabno površino 359,9 m<sup>2</sup>, ki obsegata 19 prostorov, od tega 15 apartmajev, za letno najemnino 2.000 EUR, ki ne odraža realne vrednosti višine najemnine, saj računsko sodišče meni, da bi občina morala pred oddajo prostorov v najem opraviti cenitev višine nepremičnine oziroma pridobiti podatke o višini najemnine za primerljive nepremičnine na Hrvaškem ter poiskati rešitev, da bi navedeni nepremičnini oddajal nekdo v njenem imenu, za kar bi mu plačevala zgolj stroške posredovanja v najem;
- ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju občine brezplačno v korist GASILSKE ZVEZE SLOVENIJE, čeprav ni bil izpolnjen noben od zakonsko določenih pogojev za brezplačno ustanovitev stavbne pravice na nepremičnem premoženju.

Nepravilnost, ki ni bila v celoti zadovoljivo odpravljena, in nepravilnosti, ki so bile nezadovoljivo odpravljene, ne presegajo pomembnosti, ki je bila upoštevana v reviziji.



## 5. Sklep o kršitvi obveznosti dobrega poslovanja

Občina Žužemberk v odzivnem poročilu ni izkazala:

- v celoti zadovoljivega popravljalnega ukrepa za odpravo nepravilnosti, opisanega v točki 2.2.2, in
- zadovoljivih popravljalnih ukrepov za odpravo nepravilnosti, opisanih v točkah 2.3.2, 2.5.2 in 2.8.2.

S tem je v skladu z določbami petega odstavka 29. člena Zakona o računskem sodišču<sup>19</sup> in 1. točko prvega odstavka 37. člena Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije<sup>20</sup> kršila obveznost dobrega poslovanja.

Jana Ahčin,  
generalna državna revizorka

### Vročiti:

1. Občini Žužemberk, navadno elektronsko;
2. Državnemu zboru Republike Slovenije, navadno elektronsko.

---

<sup>19</sup> Uradni list RS, št. 11/01 in 109/12.

<sup>20</sup> Uradni list RS, št. 91/01.

*Bdimo nad potmi  
javnega denarja*

**Računsko sodišče Republike Slovenije**  
**The Court of Audit of the Republic of Slovenia**  
Slovenska cesta 50, 1000 Ljubljana, Slovenija  
tel.: +386 (0) 1 478 58 00  
sloaud@rs-rs.si  
www.rs-rs.si