**Povzetek revizijskega poročila *Ravnanje z nepremičninami***

Računsko sodišče je izvedlo revizijo učinkovitosti ravnanja Vlade Republike Slovenije (v nadaljevanju: vlada) in ministrstev z nepremičninami, ki jih potrebujejo za svoje poslovanje, v letu 2014 in v prvih devetih mesecih leta 2015. Računsko sodišče se je v reviziji omejilo na nepremičnine, ki jih vlada in ministrstva potrebujejo za svoje delovanje, na službena stanovanja in počitniške kapacitete države.

Vlada in ministrstva (v nadaljevanju: VPU) v obdobju, na katero se nanaša revizija, niso bili učinkoviti pri zagotavljanju nepremičnin za svoje delovanje. VPU bi lahko z učinkovitejšim ravnanjem oziroma ob upoštevanju normativov vlade glede velikosti poslovnih prostorov na delovno mesto vsako leto prihranili za najmanj 7.621.271 evrov iz državnega proračuna.

Načrtovanje ravnanja z nepremičninami je bilo opredeljeno v Strategiji ravnanja z nepremičnim premoženjem (v nadaljevanju: strategija) in v vsakoletnih načrtih ravnanja z nepremičnim premoženjem. Strategija, ki je bila sprejeta v letu 2009, nima določenega obdobja, za katero naj bi veljala. Zato ni mogoče spremljati uresničevanja ciljev iz strategije oziroma na podlagi strategije ni mogoče določiti rokov za doseganje posebnih in izvedbenih ciljev. Cilji v strategiji se pretežno nanašajo na določanje načina delovanja pri ravnanju z nepremičninami, manjkajo pa cilji, ki bi izražali pričakovane dolgoročne učinke – vplive oziroma prihodnje stanje na tem področju. Za spremljanje uresničevanja strategije ni bil vzpostavljen ustrezen podatkovni model, poročilo o uresničevanju ciljev iz strategije pa se ne pripravlja. Splošni cilji so delno opredeljeni v strategiji in Normativih za zagotavljanje obsega potrebnih poslovnih in delovnih površin za potrebe države (v nadaljevanju: Normativi) oziroma Merilih za ureditev poslovnih prostorov za potrebe državne uprave, izvedbeni cilji pa v letnih načrtih ravnanja z nepremičnim premoženjem. Posebni cilji, ki naj bi izhajali iz splošnih ciljev in prispevali k njihovemu uresničevanju ter bili podlaga za izvedbene cilje, pa niso opredeljeni.

Izvajanje ravnanja z nepremičninami je pravno urejeno v zakonskih in podzakonskih predpisih, ki pa področja niso urejali enako in celovito. Predvsem gre za neusklajenosti in pomanjkljivosti na področju upravljavcev nepremičnin. Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ni bila spremenjena tako, kot je bil spremenjen Zakon o državni upravi, ki je za upravljavca nepremičnin inšpektoratov določil Ministrstvo za javno upravo in ne ministrstvo, pristojno za pravosodje, kot to izhaja iz te uredbe. V nekaterih sklepih so podatki o nepremičnini in upravljavcih pomanjkljivi, za določene nepremičnine pa sklepov vlade o določitvi upravljavca ni. To pomeni, da odgovornost za posamezne nepremičnine ni določena, kar predstavlja pomembno neobvladano tveganje VPU za neučinkovito ravnanje z nepremičninami.

V okviru preverjanja učinkovitosti ravnanja z nepremičninami je računsko sodišče posebno pozornost namenilo primerjalni analizi površine poslovnih prostorov na delovno mesto kot kazalniku učinkovitosti. Vrednost kazalnika je primerjalo z Normativi. Ministrstva v Republiki Sloveniji imajo za vsako načrtovano delovno mesto povprečno v uporabi 29 m2, za zasedeno delovno mesto skupaj s projektnimi zaposlitvami pa 27 m2 poslovnih prostorov. To je 7 m2 (32 odstotkov) oziroma 5 m2 (23 odstotkov) več od površine, ki je za delovno mesto predvidena v Normativih. Vsa ministrstva skupaj imajo glede na Normative za najmanj 79.917 m2 preveliko površino poslovnih prostorov. Za 79.917 m2 presežnih poslovnih prostorov znašajo povprečni letni stroški 8.183.501 evro. Računsko sodišče je ocenilo, da bi bilo lahko v državnem proračunu vsako leto prihranjeno vsaj 70 odstotkov tega zneska oziroma 5.728.451 evrov, če bi ministrstva pri zagotavljanju poslovne površine upoštevala Normative. V lasti Republike Slovenije je tudi najmanj 63.094 m2 poslovnih prostorov, ki jih ne uporablja nihče. Zaradi teh nepremičnin nastajajo stroški vzdrževanja, hkrati pa jim tudi pada vrednost. Samo zaradi zmanjševanja vrednosti je vsako leto 1.892.820 evrov stroškov. Skupaj ima torej država vsako leto za najmanj 7.621.271 evrov stroškov zaradi presežnih poslovnih prostorov, kar pomeni, da bi državni proračun vsako leto lahko realiziral prihranke v tej vrednosti.

Namen in cilji ravnanja s kadrovskimi stanovanji in počitniškimi kapacitetami niso določeni. Ministrstvo za obrambo, Ministrstvo za notranje zadeve in Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije ne spremljajo vseh stroškov stanovanj in ne zaračunavajo najemnine, ki bi pokrivala vse stroške stanovanj. Velik delež stanovanj je prazen ali pa jih zasedajo najemniki, ki niso zaposleni na ministrstvih oziroma v državni upravi. Ta stanovanja povzročajo stroške in ne prinašajo koristi VPU.

Zaradi nepopolnih, neažurnih, napačnih oziroma nezanesljivih evidenc VPU ne morejo ustrezno spremljati ravnanja z nepremičninami, ki jih potrebujejo za svoje delovanje, ne morejo izvajati ustreznega nadziranja in na tej podlagi ne uvajajo potrebnih popravljalnih aktivnosti pri ravnanju s temi nepremičninami.

Predvidena centralizacija ravnanja z nepremičninami glede na sedanjo neustrezno kakovost evidenc predstavlja pomembno tveganje Ministrstva za javno upravo, da bo upravljanje še naprej neučinkovito. Upravljanje z evidencami pri centralizirani organizaciji namreč zahteva višjo zrelostno raven organizacije od tiste pri decentralizirani. Načrtovana centralizacija ravnanja z nepremičninami ni zagotovila vseh dejavnikov za vzpostavitev višje zrelostne ravni organizacije in s tem vzpostavitve pogojev za ureditev neustreznih evidenc nepremičnin. Poleg kakovostnih evidenc so potreben dejavnik za vzpostavitev višje zrelostne ravni organizacije tudi ustrezni kadri. Ministrstvo za javno upravo še ne razpolaga z zadostnimi kadri za učinkovito ravnanje z nepremičninami, ki jih VPU potrebujejo za svoje delovanje. Tema področjema po oceni računskega sodišča pri snovanju prehoda na centralizacijo ni bilo namenjeno dovolj pozornosti, zato evidence in kadre računsko sodišče ocenjuje kot ključne nezadovoljivo obvladane dejavnike tveganja pri Ministrstvu za javno upravo za doseganje učinkovitega ravnanja z nepremičninami.

Računsko sodišče je od Ministrstva za javno upravo zahtevalo predložitev *odzivnega poročila*, v katerem mora izkazati popravljalne ukrepe za odpravo nesmotrnosti. Računsko sodišče je vladi, Ministrstvu za javno upravo, Ministrstvu za obrambo in Ministrstvu za finance podalo *priporočila* za izboljšanje poslovanja.

Ljubljana, 27. februarja 2017