



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
SLUŽBA ZA NOTRANJO REVIZIJO

Župančičeva ulica 3, 1000 Ljubljana

T: 01 369 57 84
F: 01 369 57 83
E: gp.mp@gov.si
www.mp.gov.si

Številka: 060-111/2023/2030
Oznaka revizije: INR-01/2023
Oznaka: A1-1
Datum: 15.09.2023

**OSNUTEK REVIZIJSKEGA POROČILA
INR-01/2023**

**POSTOPEK NAJEMA POSLOVNIH PROSTOROV NA GOSPODARSKEM
RAZSTAVIŠČU LJUBLJANA**

Suzana Hötzl
Državna notranja revizorka

Kazalo vsebine

1. POVZETEK	4
2. NAMEN IN CILJI NOTRANJE REVIZIJE	5
3. PODROČJE, ODGOVORNE OSEBE, OBSEG in SODILA NOTRANJE REVIZIJE	6
3.1 Področje revidiranja in odgovorne osebe	6
3.2 Obseg in omejitve notranje revizije	7
3.3 Pravne podlage revidiranega področja in druga sodila	8
4. REVIZIJSKE UGOTOVITVE, SODILA IN PRIPOROČILA	10
4.1 Predhodna revizija in priporočila	10
4.2 Prostorska problematika, ugotovitve in rešitve	10
4.3 Povabilo k oddaji ponudbe za najem velike opremljene razpravne dvorane s pripadajočimi prostori za Okrožno sodišče v Ljubljani	11
4.3 Potek ključnih dogodkov	12
4.5 Najemna pogodba	22
4.6 Kadrovska problematika	25
5. REVIZIJSKE UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA	28
5.1 Obstoj in ustreznost vzpostavljenih notranjih kontrol	28
5.1.1 Obstoj in ustreznost notranjih aktov in usmeritev za delo	28
5.1.2 Opredelitev in razmejitev nalog, pristojnosti in odgovornosti	31
5.1.3 Opredelitev tveganj	33
5.1.4 Informacijska podpora in pretok informacij	36
5.1.5 Kadrovske viri ter zagotovitev usposabljanj	37
5.1.6 Spremljanje delovanja notranjih kontrol	39
5.2 Načrtovanje pridobivanja nepremičnega premoženja	39
5.3 Izvajanje pridobivanja nepremičnega premoženja	42
5.3.1 Raziskave in analize potreb in trga	42
5.3.2 Strokovna presoja primernosti lokacije in objekta ter pravni pregled	44
5.3.3 Zagotovitev finančnih virov	46
5.3.4 Vodenje in poročanje o izvajanju najemne pogodbe	47
6. ZAKLJUČEK	48

OKRAJŠAVE

Akt o notranji organizaciji in sistemizaciji	Akt o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest v Ministrstvu za pravosodje
DM	Delovno mesto
GS	Generalni sekretar
JU	Javni uslužbenec
KPK	Komisija za preprečevanje korupcije RS
splošna merila	Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, Različica 4.0
MF	Ministrstvo za finance Republike Slovenije
MJU	Ministrstvo za javno upravo Republike Slovenije
Navodilo o FP MP in UPRO	Navodilo o finančnem poslovanju Ministrstva za pravosodje in Uprave Republike Slovenije za probacijo
NOE	Notranja organizacijska enota
NRP	Načrt razvojnih programov
ODT	Okrožno državno tožilstvo
ONIPO	Oddelek za nepremičnine in investicije pravosodnih organov
PO	Pravosodni organ
PU	Proračunski uporabnik
PURES	Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah
RS	Republika Slovenija
SFP	Služba za finance in proračun
SKN	Skupni kadrovski načrt
SKZ	Služba za kadrovske zadeve
SNIPO	Služba za nepremičnine in investicije pravosodnih organov
SNIVPO	Služba za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov
Strategija	Strategija ravnanja z nepremičnim premoženjem
VS RS	Vrhovno sodišče Republike Slovenije
ZIntPK	Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije
ZJF	Zakon o javnih financah
ZS	Zakon o sodiščih
ZSPDSLS	Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

1. POVZETEK

Na podlagi Odredbe o začetku postopka izrednega notranjerevizijskega pregleda, št. 060-105/2023-2020-1, z dne 30. 06. 2023, smo izvedli izredno notranjo revizijo postopka najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču Ljubljana, Dunajska cesta 18, 1000 Ljubljana.

Notranjo revizijo smo izvedli ob upoštevanju Zakona o javnih financah ter podzakonskih aktov s področja notranjega nadzora javnih financ, veljavnih Usmeritev za državno notranje revidiranje in stališč Urada Republike Slovenije za nadzor proračuna s področja notranjega revidiranja javnih financ ter Pravilnika o organiziranosti in delovanju skupne Službe za notranjo revizijo na Ministrstvu za pravosodje, št. 007-190/2018/12, z dne 03. 10. 2018.

Cilj notranje revizije je bil podati neodvisno mnenje oz. zagotovilo o ustreznosti in učinkovitosti vzpostavljenega sistema notranjih kontrol v procesu ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru v postopku pridobivanja/najemanja nepremičnine na naslovu Dunajska cesta 18, 1000 Ljubljana, ki mora zagotavljati skladnost z zakoni, predpisi in usmeritvami, ter podati priporočila za odpravo ugotovljenih nepravilnosti in/ali pomanjkljivosti oz. za izboljšanje sistema notranjih kontrol na pregledanem področju.

Ob pregledu revidiranega področja smo ugotovili, da so formalne in neformalne notranje kontrole na proučevanem področju in postopku v pretežni meri vzpostavljene, pri čemer pa so bile pri samem obstoju in delovanju notranjih kontrol ugotovljene določene neustreznosti, nepravilnosti in/ali pomanjkljivosti predvsem pa tveganja, ki vplivajo na uspešnost in učinkovitost izvajanja postopkov pri pridobivanju/najemanju nepremičnega premoženja.

V nadaljevanju izpostavljamo naslednje pomembnejše nepravilnosti in/ali pomanjkljivosti, ki smo jih ugotovili na ravni ministrstva ter v revidiranem procesu oz. postopkih:

1. pomanjkljivo in nejasno opredeljene odgovornosti udeležencev v procesu pridobivanja/najemanja stvarnega oz. nepremičnega premoženja,
2. pomanjkljiva oz. manj učinkovita izvedba pogajalskega procesa pri pridobivanju/najemanju nepremičnega premoženja,
3. odsotnost sprejete strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem,
4. odsotnost srednjeročnega načrtovanja pridobivanja/najemanja nepremičnega premoženja,
5. pomanjkljiva revizijska sled oz. dokumentiranost posameznih izvedenih aktivnosti ter s tem povezana ne transparentnost posameznih aktivnosti v okviru postopka najema poslovnih prostorov na naslovu Dunajska cesta 18, Ljubljana,
6. delovanja v nasprotju z določili Kodeksa ravnanja javnih uslužbencev.

V zvezi z ugotovitvami smo z namenom izboljšanja sistema notranjih kontrol v ministrstvu ter v revidiranem procesu oz. postopkih podali naslednja pomembnejša priporočila:

1. pristojnosti/odgovornosti udeležencev v celotnem procesu pridobivanja stvarnega oz. nepremičnega premoženja določiti in predstaviti v matriki pooblastil/odgovornosti ter v tej zvezi med drugim jasno in popolno opredeliti odgovornosti, ki jih posamezni podpisniki prevzemajo s potrditvijo posameznih listin;
2. vzpostaviti načrtovan in bolj aktiven pristop k izvedbi pogajalskega procesa pri pridobivanju/najemanju nepremičnega premoženja;
3. pripraviti interni srednjeročni načrt, v katerem naj se na podlagi izhodišč vodstva določijo prioritete reševanja prostorske problematike posameznih PO s pridobitvijo/najemom nepremičnega premoženja;
4. raziskave in analize trga opraviti na podlagi vnaprej opredeljenih, celovitih in jasnih izhodiščnih pogojev in meril;

5. skrbno opraviti vse potrebne raziskave in analize (potreb oz. prostorskih pogojev, trga ipd.), ki bodo predstavljale zanesljivo strokovno podlago za nadaljnjo pripravo dokumentacije ter s tem tudi ustrezno podlago za sprejem kvalitetne in odgovorne odločitve;
6. dosledno ustrezno (popolno, jasno, pregledno) dokumentirati vse pomembne aktivnosti, dejanja ter opravljene kontrole, ki se opravijo pri delovanju in odločanju v konkretnih postopkih ravnanja oz. pridobivanja stvarnega premoženja (npr. opravljene raziskave in analize potreb in trga, analize možnih načinov reševanja določene prostorske problematike, strokovne tehnične presoje primernosti lokacij in objektov, pravni pregledi, sestanki in pomembnejša ustna korespondenca s prodajalci, pomembnejši interni sestanki ipd.).

Razvrstitev priporočil po pomembnosti je razvidna iz Priloge 1.

Prejemniki končnega revizijskega poročila so:

- Dr. Dominika Švarc Pipan, ministrica za pravosodje,
- Lucija Remec, Vodja službe za nepremičnine in investicije do 30.08.2022,
- Dr. Simon Starček, vodja Službe za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov od 01.09.2022 naprej,
- Dr. Uroš Gojkovič, generalni sekretar.

2. NAMEN IN CILJI NOTRANJE REVIZIJE

Namen notranje revizije je bil opraviti preveritev obstoja ustreznosti in učinkovitosti vzpostavljenega sistema delovanja notranjih kontrol v postopku najema prostorov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani, Dunajska cesta 18, 1000 Ljubljana, skladno s pričakovanji naročnika notranje revizije ter izboljšati skladnost delovanja s pravnimi in poslovno-organizacijskimi predpisi na revidiranem področju, kar bo povečalo verjetnost za doseganje ciljev predmetne NOE in ministrstva.

Glavni cilj notranje revizije je podati neodvisno mnenje oz. zagotovilo o ustreznosti in učinkovitosti vzpostavljenega sistema notranjih kontrol v postopku najema prostorov za potrebe pravosodnih organov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani, Dunajska cesta 18, 1000 Ljubljana, ki mora zagotavljati skladnost z zakoni, predpisi in usmeritvami, ter podati priporočila za odpravo morebitnih ugotovljenih nepravilnosti in/ali pomanjkljivosti oz. za izboljšanje sistema notranjih kontrol na pregledanem področju. Prav tako je cilj revizije preverili zakonitost in smotrnost ravnanja pri izvajanju postopka najema prostorov.

Cilji notranje revizije so bili:

- preveriti, ali notranje kontrole obstajajo ter ali so ustrezne in učinkovite pri obvladovanju ključnih tveganj in zagotavljajo pravilno in učinkovito izvedbo postopkov v procesu ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru pri pridobivanju nepremičnega premoženja,
- ugotoviti, ali so prisotne vrzeli med pričakovanim oz. pravilnim stanjem ter dejanskim stanjem obvladovanja skladnosti ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru pridobivanja nepremičnega premoženja z notranjimi pravili in zakonodajo,
- na osnovi izsledkov podati zagotovilo o uspešnosti delovanja notranjih kontrol in o skladnosti z notranjimi pravili in zakonodajo,
- v primeru ugotovitev odstopanj oz. nepravilnosti in/ali pomanjkljivosti podati priporočila za izboljšanje notranjih kontrol ter posledično za izboljšanje obvladovanja tveganj pri ravnanju s stvarnim premoženjem ter v tem okviru pri pridobivanju nepremičnega premoženja.

Za doseg ciljev notranje revizije smo uporabili predvsem sledeče revizijske postopke:

- zbiranje, pregledovanje in proučevanje pravnih in drugih strokovnih podlag v zvezi s področjem ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru pridobivanja/najemanja nepremičnega premoženja,
- poizvedovanje o revidiranem področju in sistemu notranjih kontrol z vprašalniki in razgovori,
- opazovanje,
- analiziranje,
- preverjanje in preizkušanje dokumentacije o revidiranem področju,
- dokumentiranje revizijskih ugotovitev in oblikovanje priporočil.

3. PODROČJE, ODGOVORNE OSEBE, OBSEG in SODILA NOTRANJE REVIZIJE

3.1 Področje revidiranja in odgovorne osebe

Na podlagi 37. člena Zakona o državni upravi naloge na področju načrtovanja in koordiniranja prostorskih potreb pravosodnih organov (PO) in vodenje investicij za potrebe teh organov sodijo v pristojnost Ministrstva za pravosodje, kar vključuje tudi določilo 3. člena Akta o notranji organizaciji in sistemizaciji.

Dolžnost ministrstva za izvajanje zadev pravosodne uprave, med katere med drugim sodi zagotavljanje splošnih pogojev za delo PO (sodišča, državna tožilstva in državna odvetništva) ter v tem okviru zagotavljanje prostorskih pogojev za delovanje PO izhajajo tudi iz Zakona o sodiščih (10. in 74. člen), Sodnega reda (22. in 23. člen), Zakona o državnem tožilstvu (13. in 158. člen) in Zakona o državnem odvetništvu (38. člen).

Zagotavljanje primernih prostorov za potrebe opravljanja dejavnosti PO poteka v okviru procesa ravnanja s stvarnim premoženjem. Ravnanje s stvarnim premoženjem, med katerega sodi nepremično in premično premoženje, skladno s 3. členom ZSPDSLS-1, pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja. Proces ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru pridobivanja nepremičnega premoženja je upravljavski proces, ki vključuje naslednje faze oz. ključne aktivnosti:

- načrtovanje (izražena potreba po reševanju prostorske problematike; dolgoročno, letno in posamično načrtovanje; preveritev ali je mogoče primerno nepremičnino zagotoviti v okviru nepremičninskega premoženja, ki je v lasti RS; analiza podrobnejših zahtev in usklajevanje med MP in PO; opredelitev odgovornosti in tveganj ipd.);
- izvajanje (raziskave in analize potreb in trga; javni razpis/povabilo k oddaji ponudb; pregled primernosti ponudb; ogled lokacij, ocenjevanje, strokovno tehnični in pravni pregledi ter presoje; priprava osnutka najemne pogodbe; pogajanje s potencialnim ponudnikom o višini najemnine in pogojih najema; prevzemanje obveznosti s pogodbami, primopredaja predmeta najema, ipd.);
- spremljanje izvajanja ter nadzor izvedbe (spremljanje izvajanja pogodbenih obveznosti; vodenje evidenc; mesečno plačevanje najemnine ipd.).

Za izvedbo nalog in aktivnosti v procesu ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru tudi za pridobivanje nepremičnega premoženja je bila v obdobju, na katero se nanaša notranja revizija, po 17. členu Akta o notranji organizaciji in sistemizaciji v pretežnem delu odgovorna posebna notranja organizacijska enota ministrstva – Služba za nepremičnine in investicije pravosodnih organov (SNIPO), ki je delovala v okviru Sekretariata.

Z Aktom o spremembah in dopolnitvah Akta o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest v Ministrstvu za pravosodje (št. zadeve: 1001-1/2017/87, z dne 16. 8. 2022), ki je pričel veljati 01. 09. 2022, se je SNIPO reorganizirala v Oddelek za nepremičnine in investicije pravosodnih organov (ONIPO) v okviru Službe za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov,

pri čemer je ohranil enake naloge, kot jih je opravljal v okviru službe. Služba za nepremičnine in investicije pravosodnih organov (SNIPO) se je preoblikovala v Službo za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov (SNIVPO), znotraj SNIVPO pa organiziran nov oddelek tj. Oddelek za nepremičnine in investicije pravosodnih organov (ONIPO).

Z Aktom o spremembah in dopolnitvah Akta o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest v Ministrstvu za pravosodje (št. 1001-1/2017-2030-101 z dne 18. 05. 2023), je bil s 01. 06. 2023 v Službi za nepremičnine in investicije ter varnost pravosodnih organov (SNIVPO) ukinjen Oddelek za nepremičnine in investicije pravosodnih organov (ONIPO).

SNIPO, ki je bila v proučevanem obdobju pristojna in odgovorna za izvedbo postopka najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani, Dunajska cesta 18, 1000 Ljubljana, v zadevni reviziji naslavljamo kot revidiranca ter vodjo SNIPO kot odgovorno osebo revidiranega področja.

Med postopkom revidiranja je bila izpostavljena tudi kadrovska problematika, zato je revizija zajela tudi kadrovske zadeve (kadrovanje, izobrazbena ustreznost, izobraževanja, odnosi med sodelavci in odnosi med vodstvenim kadrom in javnimi uslužbenci).

V obdobju ali delu obdobja, na katero se nanaša notranja revizija, sta bili odgovorni osebi ministrstva:

- mag. Lilijana Kozlovič, ministrica za pravosodje od 13. 03. 2020 do 14. 06. 2021;
- Marjan Dikaučič, minister za pravosodje od 15. 06. 2021 do 01. 06. 2022.

V obdobju izvajanja notranje revizije je odgovorna oseba ministrstva dr. Dominika Švarc Pipan, ministrica za pravosodje (od 02. 06. 2022 dalje).

3.2 Obseg in omejitve notranje revizije

Notranja revizija je obsegala pregled obstoja in delovanja notranjih kontrol pri najemu prostorov za potrebe pravosodnih organov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani, Dunajska cesta 18, 1000 Ljubljana, s poudarkom na skladnosti z zakoni, predpisi in usmeritvami, in sicer predvsem:

- pregled obstoja analiz stanja in potreb pravosodnih organov, na podlagi katerih so se utemeljili razlogi za najem prostorov,
- pregled načrtovanja in izvajanja optimalne variante najema prostorov,
- pregled obvladovanja morebitnega razkoraka med potrebami uporabnikov pravosodnih organov in dejanskimi potrebami,
- pregled pristojnosti oz. pooblastil za vodenje in odločanje v postopku najema prostorov,
- prepoznavo in obvladovanje tveganja odgovornih oseb pri izpeljavi posla.

Preveritev obstoja in delovanja notranjih kontrol v postopku najema poslovnih prostorov se je nanašala na obdobje od 01.01.2021 do 30. 06. 2023.

Omejitve pri izvajanju notranje revizije so bile:

- Pri proučevanju skladnosti delovanja v procesu ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru pridobivanja nepremičnega premoženja smo uporabili pravne in poslovno-organizacijske predpise, veljavne v letu 2021 in 2022 ter v prvem polletju 2023.
- Revizija je bila v okviru procesa ravnanja s stvarnim premoženjem omejena na postopek najema poslovnih prostorov, na faze načrtovanja in izvajanja postopka. Obsegala je tudi

preveritve prevzemanja obveznosti s pogodbami ter vsebinske in finančne kontrole realizacije izvedbe oz. preveritve faze nadziranja.

- Preverjanje delovanja notranjih kontrol smo opravili le na primeru postopka najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču Ljubljana, ki je bil izbran oz. določen zaradi prepoznanih višjih stopenj tveganja. Posledično smo oceno delovanja sistema notranjih kontrol oblikovali za izbrani primer in za izbrano obdobje, v katerem so se odvijale posamezne faze postopka. Pri tem je treba upoštevati, da so ugotovitve na podlagi izvedene revizije izpostavljene tveganju pri vzorčenju. To je tveganje, da bi se revizorjeve ugotovitve na podlagi vzorca lahko razlikovale od ugotovitev, ki bi jih oblikovali, če bi bila celotna populacija obravnavana po istem revizijskem postopku.
- Kadrovska problematika je bila revidirana le v okviru SNIPO oz. sedaj SNIVPO.
- Obseg revidiranja smo določili upoštevajoč pobudo vodstva ter upoštevajoč tveganja, ki smo jih ocenili pred izvedbo revizije. Posledično v okviru procesa ravnanja s stvarnim premoženjem oz. v okviru najema predmetnega nepremičnega premoženja nismo revidirali vseh področij in revidiranih področij nismo pregledali z vseh vidikov.
- Celovitost in točnost ugotovitev je vezana na celovitost in verodostojnost predložene dokumentacije, resničnost izjav in pojasnil zaposlenih in drugih strokovnjakov iz revidiranega področja ter popolnost in preglednost evidentiranja ključnih aktivnosti, podatkov in drugih poslovnih dogodkov.

3.3 Pravne podlage revidiranega področja in druga sodila

Skladnost poslovanja na revidiranem področju smo presojali na podlagi kriterija, ali je revidiranec v proučanem obdobju (od 01.01.2021 do 30.06.2023) upošteval določila veljavnih pravnih in poslovno-organizacijskih predpisov:

1. Zakon o javnih financah – ZJF (Ur. l. RS št. 11/11-UPB4, 14/13, 101/13, 55/15, 96/15, 13/18 in 195/20);
2. Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2021 in 2022 (Ur. l. RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP, 74/21, 172/21, 187/21 – ZIPRS2223 in 206/21 – ZDUPŠOP);
3. Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije – ZIntPK (Ur. l. RS, št. 69/11-UPB2, 158/20);
4. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSL-1 (Ur. l. RS, št. 11/18 in 79/18);
5. Zakon o državni upravi (Ur. l. RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21, 82/21 in 189/21);
6. Zakon o sodiščih – ZS (Ur. l. RS, št. 94/07 – UPB, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSL-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20 in 203/20 – ZIUPOPVE);
7. Zakon o državnem tožilstvu – ZDT-1 (Ur. l. RS, št. 58/11, 21/12 – ZDU-1F, 47/12, 15/13 – ZODPol, 47/13 – ZDU-1G, 48/13 – ZSKZDČEU-1, 19/15, 23/17 – ZSSve, 36/19, 139/20 in 54/21);
8. Zakon o državnem odvetništvu – ZDOdv (Ur. l. RS, št. 23/17);
9. Sodni red (Ur. l. RS, št. 87/16 in 127/21);
10. Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18);
11. Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju (Ur. l. RS, št. 52/16, 116/20 in 158/20 – ZURE);
12. Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/10, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1);

13. Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/14, z dne 19. 12. 2014),
14. Pravilnik o spremembah Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 47/19 z dne 26. 7. 2019).
15. Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna Republike Slovenije (Ur. l. RS št. 50/07, 61/08, 3/13, 81/16, 11/22);
16. Pravilnik o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ (Ur. l. RS, št. 72/02);
17. Smernice za izdelavo, uvedbo in izvajanje načrtov integritete, št. 007-1/2014, 27. 2. 2014;
18. Notranji akti:
 - Navodilo o finančnem poslovanju Ministrstva za pravosodje in Uprave Republike Slovenije za probacijo s spremembami in dopolnitvami;
 - Akt o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest v Ministrstvu za pravosodje s spremembami in dopolnitvami;
 - Navodilo o upravljanju s tveganji v Ministrstvu za pravosodje, št. 007-365/2026/6, 28. 11. 2016.

Z revizijskim pregledom smo preverili tudi doseganje ključnih kriterijev, ki so bili določeni na podlagi opredeljenih tveganj, in dajejo dobro zagotovilo, da so spoštovana tudi temeljna načela porabe javnih sredstev,¹ in sicer:

- proces ravnanja s stvarnim premoženjem in v tem okviru tudi najem nepremičnega premoženja je zapisan, določen oz. je določljiv iz ustaljene prakse ter obstajajo ustrezna notranja navodila/usmeritve, ki omogočajo poenoteno izvajanje aktivnosti v okviru procesa;
- naloge, pristojnosti in odgovornosti udeležencev v procesu so enotno, popolno in jasno opredeljene in razmejene ter udeležencem dodeljene na način, da ne prihaja do nezdružljivosti vlog;
- tveganja v procesu so prepoznana, ocenjena in dokumentirana, notranje kontrole opredeljene ter določeni (dodatni) ukrepi za primere nepredvidenih dogodkov;
- zagotovljen je dober pretok informacij znotraj PU (horizontalno in vertikalno) in procesa kot tudi z zunanjimi deležniki;
- za nemoteno, neprekinjeno in ustrezno izvajanje nalog v procesu so zagotovljeni potrebni in primerno usposobljeni kadrovske viri, njihova nadomeščanja, nekateri JU se udeležujejo internih/eksternih izobraževanj in usposabljanj s področij, kjer so izražene in prepoznane potrebe, nekateri JU se izobražujejo v lastnem interesu;
- ravnanje s stvarnim premoženjem oz. ter v tem okviru pridobivanje/najemanje nepremičnega premoženja se (ustrezno) načrtuje:
 - sprejeta je strategija ter v njej jasno opredeljeni cilji ravnanja ter določeni indikatorji spremljanja ciljev,
 - oblikovani so načrti pridobivanja nepremičnega premoženja (srednjeročni, letni, posamični),
 - sprejeta so posebna merila za ureditev poslovnih prostorov kot dopolnitev splošnih meril, ki pokrijejo posebnosti delovanja uporabnika;
- vsebina in obseg potreb PO v zvezi z zagotovitvijo prostorskih kapacitet sta premalo raziskana in analizirana (preveritev izhodiščnega stanja in projekcij potreb, preveritev morebitnih neizrabljenih kapacitet ipd.), pri čemer so premalo upoštevana pri oblikovanju pogojev in meril za izbor nepremičnine oz. ponudnika;
- trg razpoložljivih nepremičnin, njihovih cen, tržnih trendov ipd. se ne/premalo spremlja in analizira;

¹ Skladno z 2. členom ZJF je pri pripravi in izvrševanju proračuna treba spoštovati načeli učinkovitosti in gospodarnosti. Načelo gospodarnosti zahteva, da naj bodo viri, ki jih uporablja organizacija za opravljanje svojih dejavnosti, na voljo ob pravem času, v ustrezni količini in kakovosti ter po najboljši ceni. Načelo učinkovitosti se ukvarja z najboljšim razmerjem med uporabljenimi vložki in doseženimi učinki.

- pri ugotavljanju ponudbe primernih objektov na trgu se potrebe po poslovnih prostorih, pogoji oz. zahteve, merila potencialnim ponudnikom predstavijo hkrati, poenoteno in v pisni obliki;
- na podlagi vnaprej opredeljenih, celovitih in jasnih izhodiščnih pogojev in meril se v tem konkretnem primeru ni opravila skrbna raziskava in analiza trga. Naročnik si ni prizadeval pridobiti čim več ponudb, da bi imel čim več možnosti za izbiro najbolj optimalne rešitve, ki bo dejansko predstavljala najugodnejši izbor. Proučeni in pretehtani niso vsi pozitivni/negativni vidiki vseh razpoložljivih možnosti pridobitve poslovnih prostorov;
- ni bil opravljen skrben strokovno tehnični in pravni pregled ter presoja primernosti lokacije in objekta;
- izbira optimalne rešitve te prostorske problematike ni ustrezno utemeljena, čeprav vsebuje ključne elemente oz. informacije, ki omogočajo primerjavo različnih možnosti in preverljivost izbire ponudnika in objekta.

4. REVIZIJSKE UGOTOVITVE, SODILA IN PRIPOROČILA

4.1 Predhodna revizija in priporočila

Leta 2022 je bila pri revidirancu opravljena izredna revizija, ki se je nanašala na postopek pridobivanja nepremičnine na naslovu Prešernova ulica 18, Celje. O izredni reviziji je bilo izdano končno revizijsko poročilo INR-01/2022, št. 060-83/2022/30, z dne 30.09.2022, s priporočili, ki jih v tem revizijskem postopku najema poslovnih prostorov ni možno upoštevati, saj so priporočila bila izrečena za namene nakupa nepremičnine leta 2022, postopek najema pa se nanaša na leto 2021.

4.2 Prostorska problematika, ugotovitve in rešitve

Problematika neustreznosti razpravnih dvoran se je začela izpostavljati že v letu 2020, in sicer v času ukrepov za obvladovanje epidemije predvsem zaradi upoštevanja pogojev, ki zahtevajo večjo oddaljenost udeležencev razprav, zaradi česar obstoječe dvorane po kapaciteti oz. velikosti ne zadoščajo. Do takrat se je, v souporabi z Vrhovnim sodiščem RS, uporabljala Velika konferenčna dvorana št. 30/47, na Tavčarjevi ulici 9, katero pa Vrhovno sodišče RS, zaradi svojih potreb potrebuje izključno zase.

Tako je na MP, dne 13.05.2020, potekal sestanek s predstavniki sodišč (Okrožno sodišče v Ljubljani, Okrajno sodišče v Ljubljani ter Delovno in socialno sodišče v Ljubljani) glede ustreznosti/neustreznosti razpravnih dvoran, ki bi omogočala varno vodenje obravnave in narokov. Okrožno sodišče v Ljubljani je poudarilo, da, ne glede na ukrepe za obvladovanje epidemije, sodišče tudi v običajnih razmerah nima takšnih prostorskih pogojev, da bi večje kazenske zadeve obravnavalo v eni razpravni dvorani. V tem obdobju so imeli/imajo v teku več obsežnih kazenskih zadev (predložen je bil tudi seznam), zato je potreba po večji dvorani bila izkazana že za mesec september 2020.

MP je v dopisu št. 007-175/2020/6, dne 24.07.2020, Okrožnemu sodišču v Ljubljani odgovorilo, da so zaradi covid ukrepov v letu 2020 bili znižani izdatki na najemninah, zato ni zagotovljenih sredstev, da bi lahko pristopili k novi najemni pogodbi.

Ker vodstvo MP v pogovorih s sodišči ni doseglo dogovora o začasni souporabi Velike konferenčne dvorane na Tavčarjevi ulici 9 v Ljubljani, in ob dejstvu, da je to edina lokacija Okrožnega sodišča v Ljubljani, kjer ta deluje v lastnih prostorih, je bila edina možnost MP, da se

za srednjeročno rešitev prostorske problematike zagotovi dodatne poslovne prostore z novim najemom po zahtevah uporabnika.

Pojasnilo revidiranja št. 060-114/2023-2030-7, z dne 19.07.2023

Potrebo po takojšnji (iz dopisa OZLJ št. Su 37/2020, z dne 06.07.2020, izhaja, da bi OZLJ najeto razpravno dvorano potreboval že v septembru) zagotovitvi ustrezne lokacije, upoštevajoč, da OZLJ z izjemo lokacije na Tavčarjevi ulici 9 v Ljubljani posluje v najetih poslovnih prostorih, ki so v polni meri zasedeni in tudi sicer ne omogočajo preureditve v smislu zagotovitve potrebne razpravne dvorane, je bilo mogoče realizirati le z zagotovitvijo ustreznih dodatnih poslovnih prostorov, ki jih MP lahko najame. Takšno stališče glede reševanja prostorske problematike sodišč v Ljubljani je bilo sprejeto na nivoju vodstva MP, v skladu s takratno »strategijo« kako reševati prostorsko problematiko sodišč v Ljubljani (prostorska problematika sodišč v Ljubljani se dolgoročno in trajno ureja s projektom Nova sodna stavba, srednjeročno pa z najemom) in z navodilom strokovni službi SNIPO, da pristopi k postopkom pridobitve novih prostorov z najemom.

Vodja SNIPO je v dopisu št. 007-175/2020/10, dne 14.08.2020, pozvala Okrožno sodišče v Ljubljani, da naj do 25.08.2020, za potrebe javne objave ponudbe za najem razpravne dvorane posredujejo podatke oz. najnatančnejšo specifikacijo potreb z vsemi zahtevami glede velikosti dvoran, dostopnosti, parkiranjem, zahtevami glede vrste in postavitve opreme, avdio opreme, zahtevami glede varovanja in z zahtevami Centra za informatiko (CIF). **Iz dopisa je tudi razvidno, da je MP do 14.08.2020, kot predhodno raziskavo trga, že organiziralo skupni informativni ogled Unionske dvorane ter dvorani Galerija in Urška na Gospodarskem razstavišču.** Odgovor s specifikacijo potreb je, dne 25.08.2020, z dopisom št. Su 37/2020, posredovala podpredsednica sodišča - okrožna sodnica svetnica.

Ugotovitev 4.2/2

O predhodnem ogledu poslovnih prostorov, ki jih navaja odgovorna oseba SNIPO, ne obstaja listina, iz katere bi bilo razvidno, kdaj je bil opravljen ogled, kdo si je navedene nepremičnine ogledal ter spoznanja in ugotovitve glede primernosti poslovnih prostorov.

4.3 Povabilo k oddaji ponudbe za najem velike opremljene razpravne dvorane s pripadajočimi prostori za Okrožno sodišče v Ljubljani

Iz dokumentarnega gradiva aplikacije Krpan, ki jo uporablja MP, se postopek najema vodi pod št. zadeve 352-31/2020-2030, iz katere je razvidno, da je pod:

- zap.št. 1 – vodja SNIPO, dne 23.09.2020, pripravila Osnutek vabila za najem razpravne dvorane,
- zap.št. 2 - MP, dne 13.10.2020, pripravilo Povabilo k oddaji ponudbe za najem razpravne dvorane, ki ga je podpisala takratna ministrica za pravosodje, mag. Lilijana Kozlovič,
- zap.št. 3, z dne 13.10.2020, evidentirana objava povabila k oddaji ponudb pod zavihkom Javne objave na spletni strani MP in pod
- zap.št. 4, z dne 14.10.2020, evidentirana objava povabila na urad.ozlj@sodisce.si.

MP je, dne 13.10.2020, na podlagi 4.a točke 1. odstavka 27. čl. Zakona o javnem naročanju in 82. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih, za najem poslovnih prostorov za poslovanje Okrožnega sodišča v Ljubljani za nedoločen čas, pripravilo in objavilo Povabilo k oddaji ponudbe za najem opremljene razpravne dvorane s pripadajočimi prostori za Okrožno sodišče v Ljubljani.

Od točke 2.a do 2.k so izkazane osnovne zahteve, pri čemer navajamo le tiste, ki so ključnega pomena za potrebe izredne revizije, in sicer:

- poslovni prostori se morajo nahajati v ožjem središču Ljubljane ali v njegovem razširjenem centru, znotraj avtocestnega obroča. Lokacija mora biti dostopna z linijami Ljubljanskega potniškega prometa, pri čemer mora biti pred poslovno stavbo omogočen neposredni dostop z osebnimi in kombiniranimi vozili (točka 2.a),
- stavba mora imeti urejen dostop za gibalno ovirane osebe in pridobljeno energetska izkaznico, ki izkazuje energetska učinkovitost stavbe v skladu z Uredbo o upravljanju z energijo v javnem sektorju (točka 2.b),
- poslovni prostori se morajo nahajati v obstoječi stavbi, ki ima pridobljeno uporabno dovoljenje za poslovne ali upravne stavbe in je namenjena zgolj poslovni dejavnosti. Zaželeno je, da poslovni prostori predstavljajo zaključeno celoto (točka 2.c),
- vse prilagoditve poslovnih prostorov zahtevam sodišča, vključno z vso potrebno opremo, so zajete v ceno najema. Prilagoditve, ki bi jih izvedel najemodajalec v ponujeni poslovni stavbi oz. poslovnih prostorih ne smejo biti v takem obsegu, da bi terjale izdajo gradbenega dovoljenja oz. vnovično pridobitev uporabnega dovoljenja za obstoječo poslovno stavbo (točka 2.d),
- upravljanje poslovne stavbe mora biti zagotovljeno s strani lastnika poslovne stavbe oz. najemodajalca ali upravnika (točka 2.e),
- najemodajalec mora razpolagati z dokazili, da je lastnik poslovne stavbe oz. dela poslovne stavbe, ki se oddaja v najem oz. da razpolaga z drugo pravno podlago, na podlagi katere lahko odda nepremičnino (točka 2.f),
- rok selitve v najete prostore je 3 mesece od podpisa pogodbe. Odstopanje od predvidenega roka je predmet pogajanj (točka I.3),
- najemna pogodba se bo sklenila za nedoločen čas. Odpovedni rok je eno leto (točka I.4),
- odpiranje ponudb ne bo javno. Merila in kriteriji za izbor bodo: 70 % najnižja ponudbena cena za najem in 30 % uporabnikova presoja glede primernosti prostorov (ločen vhod za javnost, obdružene ter za sodno osebje in sodnike) (točka I.7),
- ministrstvo bo v postopek vključilo tudi pogajanja. K postopku pogajanj bodo povabljeni ponudniki, katerih ponujeni poslovni prostori bodo izpolnjevali zahteve točke 2a do vključno točke 2f iz predmetnega povabila (točka I.8),
- zbiranje ponudb je informativno in ministrstvo ne zavezuje k podpisu najemne pogodbe. V primeru odločitve o najemu oz. v fazi pogajanj bo ministrstvo lahko od ponudnika zahtevalo predložitve še dodatne dokumentacije:
 - potrdilo/izjavo o plačanih davkih in prispevkih. Ponudbe, ki imajo neplačane zapadle davčne obveznosti, bodo izločene,
 - potrdilo, da v zadnjih 6 mesecih ponudnik ni imel blokade TRR,
 - energetska izkaznica poslovne stavbe, ki bo dokazovala, da stavba izpolnjuje vsaj minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti kot jih določa predpis, ki ureja upravljanje z energijo v javnem sektorju (točka I.9).

4.3 Potek ključnih dogodkov

Ministrstvo je kot odziv na objavljeno Povabilo k oddaji ponudbe za najem velike opremljene razpravne dvorane prejelo 4 ponudbe:

1. Ponudba Kompas Shop d. d. za objekt Šmartinska 52, Ljubljana (352-31/2020-2030-6)

(iz ponudbe je razvidno, da gre za 1.235,70 m² po ceni 16.429,00 € (13,29 €/m²) ter za 12 parkirnih mest za 480,00 €); predložili so fotografije tlorisa, zunanosti objekta (fotografije notranjega izgleda niso predložili) ter ZK izpisek);

**2. Ponudba Kompas Shop d. d. za objekt Ajdovščina 4, Ljubljana
(352-31/2020-2030-5)**

(iz ponudbe je razvidno, da gre za 943 m² po ceni 13.015,01 € (13,80 €/m²) ter za 12 parkirnih mest za 600,00 €); predložili so fotografije tlorisa, zunanosti in notranjost objekta ter ZK izpisek s poudarkom, da je bila nepremičnina kupljena v stečajnem postopku);

**3. Ponudba AS57 d. o. o. za objekt Tobačna ulica 5, Ljubljana
(352-31/2020-2030-7)**

(iz ponudbe je razvidno, da gre za 712 m² po ceni 9.014,92 € (12,66 €/m²) ter za 12 parkirnih mest za 480,00 €); predložili so fotografije tlorisa, zunanosti objekta (fotografije notranjega izgleda niso predložili) ter ZK izpisek);

**4. Ponudba Gospodarsko razstavišče d. o. o. za objekt Dunajska cesta 18, Ljubljana
(352-31/2020-2030-8)**

(pod to evidenčno številko ni bilo vsebine ponudbe, zato je bilo vodji SNIPO po elektronski pošti, dne 22.08.2023, posredovan poziv za predložitev manjkajoče listine do najkasneje 24.08.2023. Listina je bila, po naknadnem opozorilu, posredovana po elektronski pošti, dne 25. 08. 2023. Iz ponudbe je razvidno, da gre za 511,88 m² uporabne površine prostorov za potrebe razpravne dvorane, po ceni 7.678,20 € (15,00 €/m²) in 455,05 m² spremljajočih prostorov v izključni uporabi sodišča po ceni 4.550,50 € (10,00 €/m²) in 12 parkirnih prostorov po ceni 30,00 €/parkirno mesto; predložili so:

- gradbeno dovoljenje št. 351-1838/2015-5, z dne 11. 12. 2015;
- uporabno dovoljenje št. 351-1760/2016-6, z dne 13. 09. 2016,
- energetska izkaznica št. 2020-615-140-82907, z dne 23. 10. 2020, za hali A in A1;
- zemljiškoknjižni izpisek;
- skico prostorov s postavitvijo opreme;
- tehnični opis dvorane ter
- fotografije zunanjega objekta in notranjosti).

Skladno s točko 8. predmetnega povabila so bili k postopku pogajanj **povabljeni ponudniki, katerih ponujeni poslovni prostori so izpolnjevali zahteve točke 2a) do vključno točke 2f) iz predmetnega povabila**, ponudbe ostalih ponudnikov so bile zavrnjene kot neustrezne in niso bile predmet nadaljnjega vrednotenja. Ker vse prejete ponudbe niso imele vseh obveznih prilog ali iz prejetih ponudb ni bilo mogoče razbrati ali ponujeni prostori izpolnjujejo zahteve iz točke 2a) do vključno točke 2f) predmetnega povabila, je ministrstvo ponudnike pozvalo k dopolnitvi ponudb in k predložitvi dodatnih pojasnil/dokazil, in sicer:

Ponudnik AS57 d. o. o.:

Ministrstvo je ponudnika z dopisom št. 352-31/2020-2030-10, z dne 03. 11. 2020, pozvalo na dopolnitev ponudbe do 06. 11. 2020, ker je bilo ugotovljeno: neskladje glede identifikacije nepremičnine, ni razviden dostop za gibalno ovirane osebe, ni bilo podatka o energetski izkaznici, ni bilo podatka oz. potrdila, da je stavba namenjena za opravljanje poslovne dejavnosti ter manjkale so fotografije zunanosti objekta. Ob tem je bil ponudnik opozorjen, da se bo ponudba, brez navedenih dopolnitev štela za nepopolno in ne bo predmet nadaljnjih postopkov.

Ponudnik se na poziv ministrstva ni več odzval.

Ponudnik Kompas Shop d. d. za objekt Šmartinska 52, Ljubljana:

Ministrstvo je ponudnika z dopisom št. 352-31/2020-2030-11, z dne 03. 11. 2020, pozvalo na dopolnitev ponudbe do 06. 11. 2020, ker je bilo iz predložene ponudbe ugotovljeno: neskladje glede identifikacije nepremičnine, ni bil razviden dostop za gibalno ovirane osebe, ni bilo podatka o energetske izkaznici, ni bilo podatka oz. potrdila, da je stavba namenjena za opravljanje poslovne dejavnosti ter manjkale so fotografije zunanosti objekta. Ob tem je bil ponudnik opozorjen, da se bo ponudba, brez navedenih dopolnitev, štela za nepopolno in ne bo predmet nadaljnjih postopkov.

Ponudnik je na ministrstvo naslovil dopis, z dne 05. 11. 2020 (evidentiran v zadevi 352-31/2020-2030-13), da je, dne 06.11.2020, dopolnitev ponudbe oddal na vložišče v zaprti kuverti. Vsebina dopolnitve ponudbe v evidenci dokumentarnega gradiva Krpan ni razvidna, zato je bil vodji SNIPO po elektronski pošti, dne 22.08.2023, posredovan poziv za predložitev manjkajoče vsebine. Dokumentacija je bila še isti dan predložena po elektronski pošti (22.08.2023).

Dopolnjena ponudba je obsegala naslednja dodatna pojasnila:

- **identifikacijska neskladja** (prvotno so navedli št.par.1582/16 k.o. 2706 Zelena jama, ker gre za zemljišče pred stavbo, kjer je omogočeno parkiranje. Pomotoma pa niso navedli parceli št. 1582/12 in 1582/4 k.o. 2706 Zelena jama, ampak le parcele, kjer stoji glavna stavba. Glede naslova pojasnjujejo, da gre za kompleks bivše Velane, ki je bil vedno kot celota lociran oz. opredeljen z naslovom Šmartinska 52, Ljubljana. Po podatkih GURS je razvidno, da je stavba 2706 29 v tem delu pomanjkljivo evidentirana, saj naslov ni vpisan);
- **dostop za gibalno ovirane osebe** (do glavnega vhoda stavbe že sedaj vodi klančina, stavba pa je opremljena z dvigalom);
- **energetska učinkovitost** (V skladu z energetske zakonom je energetska izkaznica zahtevana ob sklenitvi najemnega posla, zato je energetska izkaznica že v izdelavi);
- **uporabno dovoljenje** (Stavba v naravi predstavlja ločene in funkcionalno samostojne etaže, ki z vidika delovanja in funkcioniranja niso podvržene oz. obremenjene z rabo drugih etaž. Ponujena etaža se iz tega vidika obravnava kot samostojni del, namenjen poslovni dejavnosti);
- **fotografije notranjosti** (fotografij niso predložili, saj zatečeno stanje ne odraža stanja, kot bo izgledalo takrat, ko bo predano v uporabo/najem).

Ministrstvo je na dopolnitev ponudbe odgovorilo z dopisom št. 352-31/2020-2030-15, z dne 11. 11. 2020, in ponudniku pojasnilo, v katerih točkah ni dopolnil svoje ponudbe (energetska izkaznica, uporabno dovoljenje, fotografije notranjosti poslovnih prostorov). Ker ponudba do postavljenega roka ni bila ustrezno dopolnjena, jo ministrstvo v nadaljnjih postopkih ni obravnavalo.

Ponudnik je na ministrstvo, dne 12. 11. 2020, naslovil dopis (evidentiran v zadevi 352-31/2020-2030-16) v katerem je prerekal odločitev ministrstva v zvezi s ponudbo za objekt Ajdovščina 4, iz česar izhaja, da je sprejel stališča ministrstva v zvezi s ponudbo za objekt Šmartinska 52. Nadaljnji dialog ni več potekal.

Ponudnik Kompas Shop d. d. za objekt Ajdovščina 4, Ljubljana:

Ministrstvo je ponudnika z dopisom št. 352-31/2020-2030-11, z dne 03. 11. 2020, pozvalo na dopolnitev ponudbe 06. 11. 2020, ker je bilo ugotovljeno neskladje glede identifikacije nepremičnine, ni razviden dostop za gibalno ovirane osebe, ni bilo podatka oz. potrdila, da je stavba namenjena za opravljanje poslovne dejavnosti. Dopolnitev ponudbe je zajemala tudi predložitev listin, ki so bile podlaga za vložitev zemljiškoknjižnega predloga ter predložitev dokazil, iz katerih izhaja, da razpolagajo s pravno podlago na podlagi katere lahko oddajajo solastniški delež nepremičnine v najem (ponudbeno nepremičnino ima v solastnini Trgovsko podjetje Tkanina d.d.). Ob tem je bil ponudnik opozorjen, da brez navedenih dopolnitev se bo ponudba štela za nepopolno in ne bo predmet nadaljnjih postopkov.

Ponudnik je na ministrstvo naslovil dopis, z dne 05. 11. 2020 (evidentiran v zadevi 352-31/2020-2030-13), da je, dne 06.11.2020, dopolnitev ponudbe oddal na vložišče v zaprti kuverti. Vsebina dopolnitve ponudbe ni razvidna, zato je bil vodji SNIPO po elektronski pošti, dne 22.08.2023, pozvan poziv za predložitev manjkajoče vsebine. Dokumentacija je bila po elektronski pošti predložena še isti dan.

Dopolnjena ponudba vsebuje naslednja pojasnila in dokaze:

- **identifikacija nepremičnine** (gre za dva posamezna dela znotraj poslovnega kompleksa Ajdovščina 1-4, ki je širši javnosti poznan kot poslovna stolpnica SKB d.d. oz. kot plato Ajdovščina, ki se nahaja v bližini sodne palače na Tavčarjevi ulici. Njihov idealni delež predstavlja samostojno in fizično ločeno enoto od preostalega solastniškega deleža tega posameznega dela);
- **dostop za gibalno ovirane osebe** (predložili so fotografijo vhoda in načrte, kjer je razvidna pozicija osebnega dvigala znotraj pritlične etaže, ki povezuje pritlično in kletno etažo. Ponovno so predložili fotografijo, iz katere je razvidno, da je dostop do razpravne dvorane mogoč preko osebnega dvigala);
- **namembnost dela stavbe** (ponujeni poslovni prostori so v stavbi, ki ima pridobljeno gradbeno dovoljenje in so namenjeni zgolj poslovni dejavnosti. Dodatno so predložili še uporabno dovoljenje oz. Odločbo o dovoljenju za uporabo. Dejstvo poslovnega namena/dejavnosti dokazuje tudi Energetska izkaznica (ki so jo tudi predložili), iz katere izhaja, da je stavba razvrščena v kategorijo Pisarne in je ne stanovanjska, ter da je stavba 1725 585 klasificirana z oznako 1220301 kot poslovni prostori. Gre za formalno eno poslovno stavbo, ki zajema celoten poslovni kompleks, dejansko stanje v naravi pa kaže, da so posamezni deli, ki jih ponujajo s ponudbo, samostojna enota, ločena od drugih delov s podhodi. Na GURS-u je še vedno vpisana zadnja dejanska raba, ki je bila trgovina, vendar je sprememba v poslovno rabo le stvar ažuriranja podatkov in bo izvedena nemudoma v primeru sklenitve najemnega posla);
- **lastništvo nepremičnine** (priložili so izpisek iz zemljiškoknjižnega predloga ter sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, ki je skladno z določbami ZFPPIP podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca v stečajnem postopku. Pri tem pojasnjujejo, da predmet ponudbe ni solastniški delež Tkanine d.d., ampak lastniški delež Mojce Lukančič, ki so ga kupili tekom njenega osebnega stečaja in predstavlja popolnoma samostojno enoto).

Ministrstvo je na dopolnitev ponudbe odgovorilo z dopisom št. 352-31/2020-2030-15, z dne 11. 11. 2020, in ponudniku pojasnilo, da svoje ponudbe ni ustrezno dopolnilo v dveh točkah – namembnost dela stavbe in izkaz pravne podlage, da lahko odda nepremičnino. Ker ponudba do postavljenega roka ni bila ustrezno dopolnjena, jo ministrstvo v nadaljnjih postopkih ni obravnavalo.

Ponudnik je na ministrstvo, dne 12. 11. 2020, naslovil dopis (evidentiran v zadevi 352-31/2020-2030-16) v katerem zavrača očitke ministrstva z dodatnimi pojasnili:

- lastništvo: zahtevam MP so ugodili, saj so predložili listine, ki so podlaga za vložitev ZK predloga in dokazilo, da razpolagajo s pravno podlago, na podlagi katere lahko oddajo solastni delež Tkanine d.d. Kar pa se tiče stanja v naravi pa pojasnjujejo, da ne razpolagajo z delom Tkanine d.d., ker je njihov solastniški delež ponujenega dela stavbe popolnoma samostojna in zaključena celota, fizično ločena od solastnega dela, ki je v lasti in posesti Tkanine d.d.. Pravna podlaga glede razpolaganja s solastnino pa je SPZ, kar dokazujejo s predloženimi listinami. Navajajo tudi 66.člen SPZ: *Solastnik ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršil pravice drugih solastnikov. Solastnik lahko razpolaga s svojo pravico brez soglasja drugih solastnikov;* in 67. člen SPZ: *Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo skupaj več kot polovico idealnih deležev.* Ker je oddajanje v najem posel rednega upravljanja in imajo več kot 1/2 solastniškega deleža na delu 1725 585

59 je nesporno, da lahko veljavno sklepajo najemno pogodbo za nepremičnino, katere solastniški delež v naravi predstavlja popolnoma samostojni etažni del v njihovi izključni posesti, ki so jo ponudili MP. V izogib nejasnosti so predložili del prodajne pogodbe, kjer je opredeljen predmet nakupa kot nesporno samostojen del.

- namenska raba: podatek o dejanski rabi stavbe se lahko spremeni na t.i. poenostavljen način, po katerem ni potrebno izdelati elaborata spremembe podatkov katastra stavb, kaj šele spremeniti namembnost posameznega dela. Te podatke lahko spremeni lastnik sam z izpolnitvijo in podpisom poenostavljenega elaborata oz. obrazca K-5: prostori in površina. Zahteva se le zahteva lastnika brez prilog elaboratov ipd., kar ureja 28. člen Pravilnika o vpisu v kataster stavb. Dejstvo je, da je stavba poslovna.

Ministrstvo je z dopisom št. 352-31/2020-2030-17, z dne 17. 11. 2020, ponovno odgovorilo ponudniku in mu ponovno podalo pravna naziranja, ki utemeljujejo sprejeto odločitev, in sicer, da k dopolnitvi ponudbe niso predložili izjave solastnika, da soglaša z oddajo v najem njim lastnega solastniškega deleža predmetne nepremičnine, in da dejstvo, da del stavbe predstavlja zaključeno celoto ne vpliva za pravno stališče, saj je na predmetnem posameznem delu vpisana solastninska pravica, torej lastninska pravica na nerazdeljeni stvari (nepremičnina je enotna, razdeljena je lastninska pravica). Glede postopka spremembe dejanske rabe pa navajajo podzakonski akt - Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe, ki določa, da se dejanska raba dela stavbe določi v povezavi s CC-SI klasifikacijo vrst objektov, kot jo določa predpis, ki ureja razvrščanje objektov. Na koncu so opozorili še na dejstvo, da je bila posredovana ponudba za oddajo poslovnih prostorov na lokaciji Ajdovščina 4, Ljubljana, tudi po dopolnitvi nepopolna vsaj v delu, ki se nanaša na izkaz pravice oddati v najem posamezni del predmetne stavbe, ki je v solastnini z družbo Tkanina d.d., zato prejete dopolnitve ne morejo obravnavati v nadaljnjih postopkih izbire in jo kot nepopolno zavračajo.

Ponudnik je, dne 18. 11. 2020, (dokument evidentiran v zadevi 352-31/2020-2030-18) predložil soglasje solastnika za oddajo v najem posameznega dela, ki je v solastništvu ponudnika in družbe Tkanina d. o. o..

Ministrstvo je ponudnika z dopisom št. 352-31/2020-2030-19, z dne 19. 11. 2020, obvestilo, da je dopolnitev ponudbe prepozna in s tem neupoštevna – ponudnik je dal dopolnitev 12 dni po izteku roka.

Ponudnik je, dne 20. 11. 2020, na ministrstvo naslovil e-pošto (evidentirana v zadevi 352-31/2020-2030-20) v kateri je zavračal stališča ministrstva s pojasnilom, da so predložili vse dokumente, ki jih je zahtevalo MP.

Ministrstvo je ponudniku ponovno odgovorilo z dopisom št. 352-31/2020-2030-21, z dne 25. 11. 2020, v katerem je povzelo zahteve iz povabila k oddaji ponudbe in iz dopisa št. 352-31/2020-2030-11, z dne 03. 11. 2020.

Ponudnik je, dne 26. 11. 2020, na ministrstvo ponovno naslovil e-pošto (evidentirana v zadevi 352-31/2020-2030-23) v kateri je ponovno zavračal stališča ministrstva in s tem zaključil dialog.

Pojasnilo pravnice SNIPO – zabeležka razgovora D3-5, z dne 08.08.2023

Iz predstavljene komunikacije jasno izhaja, da je ministrstvo sprotno in ažurno odgovarjalo na vsa pisanja ponudnika ter mu pojasnjevalo razpisne zahteve. Nesporno dejstvo je, da ponudnik ne v svoji ponudbi, ne nato v njeni dopolnitvi, ni pravočasno² izkazal zahtev iz točke 2a) do vključno točke 2f) iz predmetnega povabila, pri čemer je bil na pravočasnost dopolnitev izrecno opozorjen.

² Tudi če bi spregledali zahtevo glede namembnosti dela stavbe je ponudnik svojo ponudbo z izjavo solastnika dopolnil šele 12 dni po izteku roka za dopolnitev ponudbe, pri čemer bi lahko navedeno izjavo pridobil že v fazi priprave ponudbe na objavljeno javno povabilo, saj je bila ta zahteva zapisana v točki 2f) predmetnega povabila.

Iz tega razloga ga ministrstvo upravičeno ni povabilo k postopku pogajanj, celo več, če bi ministrstvo ravnalo drugače bi kršilo 8. točko povabila k oddaji ponudb.

Ob tem pa ne gre spregledati dejstva, da s strani ministrstva postavljene zahteve niso bile nemogoče³, prav tako niso bili nemogoči določeni časovni okvirji, saj je ponudnik Gospodarsko razstavišče d. o. o. v istem roku, kot je bil določen tudi ponudniku Kompas shop d. o. o. za izkaz ustrezne namembnosti dela stavbe, pričel celo s postopkom za spremembo klasifikacije dela objekta. Ponudnik tudi ni kadarkoli zaprosil za podaljšanje roka za dopolnitev ponudbe.

Ponudnik Gospodarsko razstavišče d. o. o. za objekt Dunajska cesta 18, Ljubljana:

V dokumentu, evidentiranem v zadevi 352-31/2020-2030-14, je v prilogi evidentiran dopis: »Uradni zaznamek: Po pregledu ponudbe je bilo ugotovljeno, da je ponudba ponudnika popolna, da pa so ponujeni poslovni prostori opredeljeni kot vrsta dejanske rabe "sejemske dvorane, razstavišča" in da je bila energetska izkaznica izdelana skupaj za dva objekta, medtem ko je predmet ponudbe le en objekt. Ker ponudba ni bila nepopolna je bil ponudnik, dne 04. 11. 2020, telefonsko pozvan, da se opredeli do prej navedenih ugotovitev. Zapisala: Ana Pirc Bricelj«

Skladno z zgornjim uradnim zaznamkom je ponudnik po elektronski pošti (dokument evidentiran v zadevi 352-31/2020-2030-14) dne 06. 11. 2020 poslal dopolnitev ponudbe.

Iz dopolnitve ponudbe je razvidno:

- **klasifikacija objekta** (dvorane Gospodarskega razstavišča/tudi dvorana Galerija/ so primerne za izvajanje kongresno konferenčne dejavnosti, kar dokazuje izvedba vrste odmevnih kongresov. Za dvorano Galerija imajo uporabno in gradbeno dovoljenje, in sicer je klasifikacija objekta 12302 – sejemske dvorane – razstavišča. Izjavljajo, da bodo formalno pomanjkljivost odpravili in klasifikacijo spremenili v 12204 – poslovne in upravne zgradbe, konferenčne in kongresne stavbe. V ta namen so pri družbi Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o. Ljubljana naročili pripravo dokumentacije za pridobitev ustreznega gradbenega dovoljenja),
- **energetska izkaznica objekta** (posredovali so novo energetska izkaznico oz. osnutek energetske izkaznice, ki zajema le objekt A1 (objekt A1 obsega vse dvorane, ki so predmet ponudbe), ne pa tudi dvorane A, katera ni predmet ponudbe. Prvotna energetska izkaznica je bila namreč izdana za celoten objekt, ki ga sestavljata dela objekta A in A1. Predložili so tudi dopis podjetja Biro 5 z obrazložitvijo nove-drugačne energetske izkaznice).

Ponudnik je dne 30. 11. 2020 (dokument evidentiran v zadevi 352-31/2020-2030-25) predložil gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti, ki je bilo izdano 27. 11. 2020 in je z navedenim dnem postalo tudi pravnomočno.

Pojasnilo pravnice SNIPO – zabeležka razgovora D3-5, z dne 08.08.2023

Ponudnik je dopolnitev ponudbe podal v istem roku, kot je bil s strani ministrstva postavljen ponudnikoma AS57 d. o. o. in Kompas Shop d. d..

V dopolnitvi ponudbe je ponudnik podal pojasnila glede predložene energetske izkaznice in predložil potrdilo, da je pričel s postopki za spremembo klasifikacije dela objekta ter s tem v celoti izpolnil temeljne zahteve iz točke 2a) do vključno točke 2f) iz povabila k oddaji ponudbe.

Ministrstvo je nadaljnji dialog s ponudnikom Gospodarsko razstavišče d. o. o. vodilo po izkazu o izpolnjevanju temeljnih zahtev iz točke 2a) do vključno točke 2f) iz povabila k oddaji ponudbe, pri čemer je bilo ključno to, da je ponudnik do postavljenega roka, to je do 06. 11. 2020, izpolnil vse zahteve iz povabila.

³ Ponudnik je nazadnje, sicer po izteku roka, le saniral pomanjkljivost ponudbe iz točke 2f) povabila, prav tako bi bilo mogoče sanirati tudi pomanjkljivost glede namembnosti dela stavbe, kar očitno izhaja iz aktivnosti, ki jih je v ta namen podvzelo Gospodarsko razstavišče d. d..

Ker sta na koncu ostala le dva potencialna ponudnika, Kompas Shop d.d. z nepremičnino Ajdovščina 4, Ljubljana in Gospodarsko razstavišče d.o.o., bo v nadaljevanju tega poročila med njima opravljena primerjava izpolnjevanja zahtev MP.

Ugotovitev 4.4.1

Za pridobitev posla sta izrednega pomena navedbi:

- pod točko 2.c, da se morajo poslovni prostori nahajati v obstoječi stavbi, ki ima pridobljeno uporabno dovoljenje za poslovne ali upravne stavbe in je namenjena zgolj poslovni dejavnosti, pri čemer je zaželeno, da poslovni prostori predstavljajo zaključeno celoto in
- pod točko 2.d, da prilagoditve, ki bi jih izvedel najemodajalec v ponujeni poslovni stavbi oz. poslovnih prostorih ne smejo biti v takem obsegu, da bi terjale izdajo gradbenega dovoljenja oz. vnovično pridobitev uporabnega dovoljenja za obstoječo poslovno stavbo.

Vsled predhodnim navedbam je nesporno, da Kompas Shop d.d. z nepremičnino Ajdovščina 4, Ljubljana, ustreza pogojem po obeh citiranih točkah, saj ima nepremičnina kot celota uporabno dovoljenje za poslovne stavbe, del stavbe, ki je predmet ponudbe in je ločena celota, pa ima uporabno dovoljenje tudi trgovinske dejavnosti. Sprememba le-tega predstavlja le administrativni hiter postopek, ki ne bi smel vplivati na izbor ponudnika.

Gospodarsko razstavišče Ljubljana je imelo v času prijave na ponudbo registrirano klasifikacijo objekta kot sejemske dvorane, razstavišča kar je razvidno tudi iz naknadno predloženih listin, in sicer iz osnutka energetske izkaznice št. 2020-615-140-83205 v delu Splošni opis stavbe (...Objekt obsega preddverje s kletjo, pritličjem in 1. nadstropjem ter halo A1, ki je namenjena sejmskim prireditvam in ostalim dogodkom. ...) ter iz Poročila o preizkusu št. VRO-9940-21, z dne 07.04.2021 vgrajenega sistema aktivne požarne varnosti, ki ga je izdal Zavod za varstvo pri delu d.o.o. v prvi točki Opis vgrajenega sistema (...Prostori služijo razstaviščni dejavnosti...).

V roku za dopolnitev ponudbe so podali izjavo, da so pristopili k spremembi dejavnosti v poslovne in upravne zgradbe (za pridobitev gradbenega dovoljenja spremembe klasifikacije objekta so najeli družbo Ravnikar – Potokar arhitekturni biro d.o.o.), kar pomeni, da do 06. 11. 2020, prav tako kot Kompas Shop d.d., niso imeli urejene klasifikacije objekta.

Pri tem je potrebno opozoriti tudi na navedbo pod točko 2.d, da prilagoditve ne smejo terjati izdajo gradbenega dovoljenja. Direktor družbe Ravnikar – Potokar arhitekturni biro d.o.o. Robert Potokar je v telefonskem razgovoru, z dne 08.08.2023, podal izjavo, da pridobitev gradbenega dovoljenja ni bil samo formalni/administrativni hitri postopek zaradi spremembe namembnosti (sprememba klasifikacije v 12204 – poslovne in upravne stavbe, konferenčne in kongresne stavbe), ampak tudi zaradi vlaganj in prestrukturiranja poslovnega prostora za potrebe najemodajalca. V izjavi, ki so jo priložili, je navedeno, da jih je Gospodarsko razstavišče d.o.o. pooblastilo, da pripravijo projekt, za dopolnitev gradbenega dovoljenja in pridobitev dopolnjenega uporabnega dovoljenja.

Pojasnilo revidiranja oz. pravnice v SNIPO – zabeležka razgovora D3-5, z dne 08.08.2023

V povabilu k ponudbi ste napisali, da prilagoditve, ki bi jih izvedel najemodajalec, ne smejo biti v takem obsegu, da bi zahtevalo gradbeno dovoljenje. GR (Gospodarsko razstavišče d.o.o.) pa je, ko je že bilo izbrano, v dopisu posredovalo gradbeno dovoljenje hkrati s spremembo namembnosti. Zakaj je bilo potrebno gradbeno dovoljenje in zakaj je ta najemodajalec lahko naknadno spremenil dejavnost, drugemu ponudniku pa to ni bilo dovoljeno?

Zahteva je bila podana ravno zaradi tega, ker so zasledili v komentarju o javnem naročanju, kjer je najem nepremičnin izvzeto iz javnih naročil, ker gre za tekoč strošek. V komentarju so zasledili, da prilagoditve oz. spremembe poslovnih prostor ne smejo biti takšne, da bi bila namembnost popolnoma drugačna, zato bi obstajala nevarnost, da bi delodajalec preko stroška najema prevailil stroške sprememb na najemnika. Ker imamo mi specifične uporabnike, je prilagoditev poslovnih prostorov vedno potrebna.

Na MJU smo zaprosili tolmačenje, kako si oni ta komentar razlagajo. V odgovoru, ki smo ga dobili, so navedli, da so prilagoditve vedno potrebne in v življenju nujne, ne smejo pa biti takšne, da bi prostor postal popolnoma nekaj drugega.

Pri GR pa je bilo tako, da oni niso imeli registrirano ustrezno dejavnost. Registrirani so za konferenčno dejavnost, zato je za spremembo dejavnosti bilo potrebno imeti gradbeno dovoljenje. To predstavlja manjši postopek.

Zakaj pa drugemu ponudniku ni bilo dovoljeno, da naknadno uredi in spremeni registrirano dejavnost?

Drugega ponudnika smo pozvali, vendar se je temu izmikal, zakaj bi to sploh bilo potrebno.

Iz spisa zadeve je razvidno, da je drugi ponudnik korektno sodeloval in prilagal vso zahtevano dokumentacijo. Zakaj ste izbrali prav GR, četudi niso imeli zahtevane registrirane dejavnosti?

Kolikor vem, so bile še tri druge ponudbe, Šmartinska cesta, Tobačna in Ajdovščina. Namembnost smo dodatno zahtevali pri Ajdovščini.

V ponudbi je bilo jasno navedeno, da mora najemodajalec izkazovati lastništvo oz. da razpolaga z drugo pravno podlago, na podlagi katere lahko odda nepremičnino. Vse to so vam dokazali in predložili.

Drugi ponudnik je naknadno pridobil soglasje.

Tako Kompas Shop d.d. kot tudi Gospodarsko razstavišče Ljubljana do 06. 11. 2020 nista imela urejene klasifikacije objekta v skladu s pogoji javne objave, kar pomeni, da nobeden od njiju ni izpolnil zahtev pod točko 2.c.

Prilagoditve objekta za potrebe MP pa so pri Gospodarskem razstavišču Ljubljana terjale novo gradbeno dovoljenje ne samo zaradi spremembe namembnosti ampak tudi zaradi vlaganj in prestrukturiranja poslovnega prostora, kar pomeni, da Gospodarsko razstavišče Ljubljana ni izpolnjevalo tudi zahtev pod točko 2.d javne objave.

Ugotovitev 4.4.2

Pogoj, ki je vplival na izbor ponudnika in je zapisan pod točko 2.b, je tudi, da mora imeti stavba urejen dostop za gibalno ovirane osebe ter pridobljeno energetska izkaznico, ki izkazuje energetska učinkovitost stavbe v skladu z Uredbo o upravljanju z energijo v javnem sektorju. Ustrezna energetska izkaznica je v objavi navedena tudi kot dodaten pogoj pod točko 1.9.

Uredba o upravljanju z energijo v javnem sektorju v 9. členu določa minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti stavb, in sicer: *Stavbe ali posamezni deli stavb, ki jih z nakupom ali najemom na novo pridobijo v uporabo organi državne uprave in so po dejanski rabi v skladu z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) opredeljene kot poslovne stavbe, izpolnjujejo minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti, če je letna dovedena energija za stavbo ali posamezni del stavbe v primeru merjene energetske izkaznice največ 100 kWh/m²a oziroma je pri novogradnjah potrebna toplota za ogrevanje največ 25 kWh/m²a.*

Kompas Shop d.d. je za svojo ponujeno nepremičnino predložil energetska izkaznico št. 2015-86-124-9576, z dne 27.05.2015, ki velja do 26.02.2025, in sicer za ne stanovanjsko stavbo.

Energetska izkaznica vsebuje naslednje podatke:

- izdajatelj: Arch Idea d.o.o., Trzin,
- odgovorna oseba: Klaudijo Varljen
- serijska številka certifikata: NI podatka
- **dovedena energija: 74 kWh/m²a**
- dovedena električna energija: 52 kWh/m²a

Vsebina energetske izkaznice vsebuje tudi naslednje opise:

Splošni opis stavbe

Objekt se nahaja na naslovu Ajdovščina 1 do 4 v Ljubljani, zgrajen leta 1986. Merjena energetska izkaznica je bila narejena za celotno stavbo, ki obsega stolpič, nizek objekt in kletne prostore. Objekt ima svojo toplotno postajo. Glavna področja rabe energije so za ogrevanje, hlajenje, prezračevanje in razsvetljava poslovnih prostorov. Prav tako se energija uporablja za pripravo tople vode in delovanje vseh električnih naprav uporabnikov.

Zunanji ovoj stavbe

Objekt je armiranobetonski in ima 8 cm toplotne izolacije na fasadi s kamniti ploščami. Kletni prostori proti terenu imajo ustrezno hidroizolacijo in 5 cm toplotne izolacije, še med gradnjo se je dodatno izoliralo strop proti podhodom v debelini 8 cm. Ravne strehe potrebujejo novo hidro in toplotno izolacijo. V pritličju in kletni etaži je fasada večinoma zastekljena z ALU okni. Na celotnem objektu so ALU okna s toplotno prehodnostjo 0,8, vendar s slabimi tesnili, zaradi starosti objekta.

Gospodarsko razstavišče Ljubljana je predložilo energetska izkaznico št. 2020-615-140-82907, z dne 23.10.2020, ki velja do 23.10.2030, in sicer za ne stanovanjsko stavbo Gospodarsko razstavišče – hala A in A1.

Energetska izkaznica vsebuje naslednje dokumente:

- izdajatelj: Biro 5, d.o.o.
- odgovorna oseba: Miroslav Čož,
- izdelovalec in podpisnik: Mitja Maren,
- serijska številka certifikata: 235115
- **dovedena energija: 105 kWh/m²a**
- dovedena električna energija: 50 kWh/m²a.

K dopolnitvi ponudbe so priložili osnutek energetske izkaznice št. 2020-615-140-83205, za Gospodarsko razstavišče – objekt A1. Osnutek nima podatka o izdelovalcu dokumenta, nima datuma podpisa in nima datuma veljavnosti ter podpisa odgovorne osebe. Izkaznica vsebuje le naziv izdajatelja – Biro 5, d.o.o., ter:

- **dovedena energija: 96 kWh/m²a**
- dovedena električna energija: 20 kWh/m²a.

Vsebina osnutka energetske izkaznice vsebuje tudi naslednje opise:

Splošni opis stavbe

Predmetni objekt (hala A in A1) je bil zgrajen leta 1958. Ob objektu je urejen dovoz in parkirišče za osebna in dostavna vozila. Objekt obsega preddverje s kletjo, pritličjem in 1. nadstropjem ter halo A1, ki je namenjena sejemske prireditvam in ostalim dogodkom. V pritličju preddverja so ločene sanitarije za moške in ženske. Objekt za ogrevanje uporablja daljinsko toploto Energetike Ljubljana d.o.o.. Toplotna postaja je locirana v kleti objekta. Vgrajen je razdelilec za štiri ogrevalne kroge z obtočnimi črpalkami. **Energetska izkaznica je izdelana za objekt A in A1.**

Zunanji ovoj stavbe

Ejno okno, ALU okvir, dvojna zasteklitev z žlahtnim plinom ali nizkoemisijemskim nanosom, ni zunanjske senčenja, ravna streha, strop oz. stena proti podstrešju je toplotno izolirana. Nosilna konstrukcija je armiranobetonska. Zunanji zid je sestavljen in predfabriciranih betonskih elementov na katerem je dodane 10 cm toplotne izolacije. Leta 2020 so bila zamenjana okna z Alu okvirjem in dvojno termopan zasteklitvijo. Okna imajo na notranji strani vgrajena senčila,

katera na željo uporabnika lahko spustijo. Streha je bila prenovljena leta 2002. Dodano je bilo 15 m toplotne izolacije.

Družba Biro 5, d.o.o. je podala obrazložitev izdaje osnutka energetske izkaznice za objekt A1, in sicer: energetska izkaznica, ki je bila izdelana, dne 23.10.2020 (št. izkaznice 2020-615-140-82907), je bila izdelana za objekt z ID stavbe št. 3357, kar obsega objekt A1 in A. Predmetni osnutek je izdelan zaradi prikaza porabe toplotne in električne energije samo za objekt A1. Pod opombo je navedeno, če bi predmetni osnutek uradno oddali v register energetskih izkaznic, bi bila v tem primeru obstoječa energetska izkaznica, z dne 23.10.2020, izbrisana, saj bi jo nadomestil predmetni osnutek.

Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb v 3. točki 4. člena določa, če je energetska izkaznica izdana za celo stavbo in za posamezni del te stavbe, se za veljavno energetska izkaznico upošteva energetska izkaznica, izdana za celotno stavbo.

Na spletnih straneh sem izbrala naključnega izvajalca, ki se ukvarja z izdajo energetskih izkaznic, in sicer Energetska izkaznica, družba za tehnično svetovanje d.o.o., Jurčičeva ulica 8, 2000 Maribor, DŠ 42664314, ki je specializirano podjetje za izdelavo izkaznic stavb.

Z Rokom Močnikom, uni.dipl.gosp.inž., ki je zaposlen v družbi Energetska izkaznica, družba za tehnično svetovanje d.o.o., Jurčičeva ulica 8, 2000 Maribor, in je pridobil licenco neodvisnega strokovnjaka za izdelavo energetskih izkaznic (pod zaporedno št. 386), je bil opravljen telefonski razgovor (zabeležka razgovora D3-13, z dne 17.08.2023).

Na vprašanje, ali obstaja osnutek energetske izkaznice je odgovoril, da obstaja, vendar je le-ta priloga oz. del energetske izkaznice, ki se vpiše v register. V osnutku so predvidoma vsi izračuni, ki so podlaga za izdajo prave energetske izkaznice. Energetska izkaznica mora podpisati izdajatelj/izvajalec. Prav tako mora biti razviden datum veljavnosti (do kdaj velja), datum podpisa oz. izdaje energetske izkaznice ter serijska številka certifikata, pod katero je energetska izkaznica vpisana v register.

Ugotavljamo, da energetska izkaznica, ki jo je predložil Kompas Shop d.d., kljub temu, da ni vpisane serijske št. certifikata, ustreza zakonskim določilom, saj je letna dovedena energija za stavbo manj kot 100 kWh/m²a (74 kWh/m²a), med tem ko je drugi ponudnik Gospodarsko razstavišče v Ljubljani predložil energetska izkaznico za celotno stavbo, ki ne ustreza zakonskim določilom, saj je letna dovedena energija za stavbo več kot 100 kWh/m²a (104 kWh/m²a). Pri slednjem ponudniku je revidiranec upošteval osnutek energetske izkaznice za del stavbe, kjer je izkazana letna dovedena energija za stavbo manj kot 100 kWh/m²a (96 kWh/m²a). Čeprav je ta dokument brezpredmeten in je pod Splošni opis stavbe navedeno, da ...Energetska izkaznica je izdelana za objekt A in A1... (celoten osnutek pa je narejen samo za objekt A1), nima datuma veljavnosti, ni podpisa izvajalca in je kot tak neveljaven. Kajti po določilih 3. tč. 4. čl. Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaje energetskih izkaznic stavb, se za veljavno energetska izkaznico upošteva energetska izkaznica izdana za celotno stavbo, četudi je izdana energetska izkaznica za posamezni del te stavbe.

Ponudnik Kompas Shop d.d. v tem delu izpolnjuje zahteve pod točko 2.b, tako glede dostopa za gibalno ovirane osebe kot tudi glede ustreznosti energetske izkaznice. Ponudnik Gospodarsko razstavišče Ljubljana izpolnjuje zahteve pod točko 2.b v delu dostopa za gibalno ovirane osebe, ne izpolnjuje pa zahtev glede ustreznosti energetske izkaznice.

Ugotovitev 4.4.3

Pod točko 2.f je v javni objavi navedeno, da mora najemodajalec razpolagati z dokazili, da je lastnik poslovne stavbe oz. dela poslovne stavbe, ki se oddaja v najem oz. da razpolaga z drugo pravno podlago, na podlagi katere lahko odda nepremičnino.

Kompas Shod d.d. je za nepremičnino Ajdovščina 4, Ljubljana, predložil vsa dokazila, ki jih je zahteval revidiranec in so predhodno že navedena, s katerimi je dokazoval lastništvo nepremičnine ter navajal tudi drugo pravno podlago, na podlagi katere lahko odda nepremičnino, pa kljub temu v tem poslu ni bil izbran, saj so bile dopolnitve, sodeč po pisni komunikaciji revidiranca, predložene po zatečenem roku in kot take prepozne.

4.5 Najemna pogodba

Tako je bila, dne 10. 02. 2020, podpisana najemna pogodba med Gospodarskim razstaviščem d.o.o. kot najemodajalcem, MP kot najemojemalcem in Okrožnim sodiščem v Ljubljani kot uporabnikom.

Iz najemne pogodbe je razvidno (povzemamo samo ključna dejstva):

1. člen

- da je predmet najema po tej pogodbi le del stavbe z ident.št. 2636-3357, ki predstavlja večji del objekta A1 v A kompleksu dvoran,
- da je bila poleg energetske izkaznice št. 2020-625-140-82902, ki je bila izdelana za celotno stavbo iz tretje alineje tega člena (A kompleks dvoran), za del stavbe, ki se s to pogodbo daje v najem in predstavlja dvorano Galerija s pritklinami, izdelana dodatna energetska izkaznica št. 2020-615-140-83205, ki dokazuje, da objekt, ki je predmet najema s to pogodbo, izpolnjuje zahteve iz 9. čl. Uredbe o upravljanju z energijo v javnem sektorju in slednja kot Priloga št. 1 sestavni del te pogodbe,

4. člen

- mesečna najemnina za opremljene poslovne prostore v skupni izmeri 1055 m² znaša 16.753,65 €, in je sestavljena iz sledečih najemnin za posamezno vrsto poslovnih prostorov:
 - 1) najemnina v višini 10.299,60 €/mesec za 554,04 m² uporabne površine prostorov pri čemer znaša mesečna najemnina 18,59 €/m² in
 - 2) najemnine v višini 6.454,05 €/mesec za 501,48 m² spremljajočih in pomožnih prostorov, pri čemer znaša mesečna najemnina 12,87 €/m².
- mesečna najemnina je fiksna,
- mesečna najemnina za najem 12 parkirnih prostorov znaša 30,00 €/parkirno mesto, skupaj 360,00 €

13. člen

- ta pogodba se sklepa za nedoločen čas, pri čemer s najemnik za čas petih let od sklenitve te pogodbe odpoveduje pravici do odpovedi pogodbe,
- v primeru odpovedi znaša odpovedni rok eno leto. Pogodba se odpoveduje sodno, odpovedni rok pa začne teči od vložitve zahtevka za prenehanje pogodbe na pristojno sodišče,
- vedno lahko pogodba preneha na podlagi sporazuma pogodbenih strank.

Kljub temu, da ponudnik Gospodarsko razstavišče v Ljubljani (v nadaljevanju GR) ni izpolnjevalo vseh zahtev iz javne objave, je bil na razpisu izbran, saj je po mnenju revidiranca v roku predložil vsa dokazila. O razlogih za tako odločitev, sta v razgovoru pojasnili takratna vodja SNIPO in njena pravnica.

Pojasnilo vodje SNIPO – zabeležka razgovora D3-4, z dne 04.08.2023

Na vprašanje Ali je bila prostorska rešitev z najemom prostorov za nedoločen čas ekonomsko utemeljena, kar izhaja iz predhodno opravljene analize ekonomskih učinkov je pisno odgovorila, da analiza ekonomskih učinkov ni bila potrebna, saj najem za nedoločen čas omogoča odpovedni

rok enega leta in je s tem za najemnika fleksibilnejši, med tem ko najem za določen čas tega ne omogoča. Pri tem je ustno pojasnila, da ekonomska analiza ni bila narejena in se tudi nikoli ni delala. Pogodbo so sklenili za nedoločen čas z moratorijem 5 let ravno zaradi ocene, da bo nova sodna stavba do takrat že končana. Dodala je, da je vodstvo ves čas opozarjala na prostorsko problematiko, in da ne more verjeti, da izgradnja nove sodne stavbe ni več v Strategiji MP.

Na vprašanje Ali je MP ustrezno proučilo vse možne alternativne rešitve zadevne prostorske problematike ter izbiro optimalne variante je pisno odgovorila, da – ker VSRS ni pristalo na souporabo velike razpravne dvorane na Tavčarjevi 9, in ker PO z izjemo Tavčarjeve posluje v najetih prostorih, je bila edina možnost MP, da se za srednjeročno rešitev prostorske problematike okrožnega sodišča zagotovi dodatne poslovne prostore z novim najemom po zahtevah uporabnika. **Ustno je dodatno pojasnila, da, glede na izkušnje, že v naprej vedo, da v tem okolišu ni na razpolago ustreznih nepremičnin.**

Na ustno vprašanje Ali je sodišče sugeriralo MP za najem prostorov na Gospodarskem razstavišču je pojasnila da ne, **da so se za to varianto odločili zato, ker je bil čas covida, ko so veljale izredne razmere, in GR ni imelo nikakršnih dohodkov, in se je iz tega razloga odločila za njih. Dodala je tudi, da so se v tem projektu v veliki meri prilagajali potrebam in zahtevam GR.**

Na ustno vprašanje Zakaj so se odločili ravno za GR, ko v času sprejemanja ponudb, ni imelo ustrezno registrirane dejavnosti (GR je imelo registrirano dejavnost sejmov in ne poslovne dejavnosti) je odgovorila, da je drugi ponudnik imel registrirano trgovinsko dejavnost. Pri tem sem podala glasni pomislek, da tako kot je GR naknadno spremenilo oz. dopolnilo dejavnost, bi ga lahko tudi drugi ponudnik. Takratna vodja službe je na ta pomislek odgovorila, da je od tega projekta že precej časa, in da se ne spomni več podrobnosti, in da je za to in druga konkretna vprašanja odgovorna njena pravnica (z njo je bil razgovor v torek, dne 08.08.2023).

Pojasnilo pravnice v SNIPO – zabeležka razgovora D3-5, z dne 08.08.2023

Na vprašanje Kdo se je odločil za GR oz. ali je bila to zahteva sodišča, je odgovorila, da so v SNIPO najprej obravnavali vse ponudbe, nato so izdali dopis za dopolnitev ponudb, pri čemer sta dva ponudnika takoj odstopila. Čisto do konca je šla le nepremičnina Ajdovščina. Ko so videli, da s tem ponudnikom ne pridejo skupaj, in da ponudbe niso dopolnili v skladu z zahtevami, so z njim pogajanja prekinili zaradi prepozne dopolnitve, zato so se pogajanja nadaljevala edino z GR.

Na vprašanje, da GR v tistem času tudi ni imelo urejene spremembe dejavnosti, pa je bilo kljub temu izbrano, vprašana ni znala odgovoriti, saj mora zadevo natančno pregledati, ker je menila, da bodo vprašanja temeljila bolj na sam postopek in ne konkretno na enega ponudnika.

Na vprašanje zakaj so se odločili za GR in zakaj niso dopustili drugemu ponudniku, da sodeluje v pogajanjih je odgovorila, da so ponudbo drugega ponudnika obravnavali, vendar so jo zavrnil kot prepozno.

Na vprašanje ali je bila opravljena raziskava trga, preden je bila oddana javna ponudba, ali so imeli v mislih, kjer iskati primerno nepremično, glede na to, da je bil to čas covid omejitev, da je bilo gospodarstvo zaprto, in da je verjetno bilo na razpolago dovolj primernih nepremičnin je odgovorila, da s tem, ko se je oddalo javno povabilo, se je testiral trg in s tem večjemu številu ponudnikov omogočilo, da sodeluje. Konkretno ne ve, da bi kdo fizično opravljal ogled nepremičnin. Navede tudi, da je pri pregledovanju ponudb, usklajevanju pogodb in dopisov, sodelovala tudi sama.

Na vprašanje glede primerne lokacije zaradi poostrene varnosti (izvajanje najzahtevnejših kazenskih primerov) je odgovorila, da se to takrat ni vedelo. Takrat ni bilo izpostavljeno, da bo šlo za posebno zahtevne in problematične zadeve. Bila je potreba po večji dvorani, tudi zaradi covid omejitev.

Da se v času sklepanja najemne pogodbe ni vedelo za kakšne obravnave se potrebuje tako velika razpravna dvorana ni moč trditi, saj je predsednik sodišča z dopisom Su 488/2020-27, dne 22.12.2020, opozoril, »...., **da bi z URSIKS dosegli dogovor o prevzemu fizičnega varovanja na tej lokaciji, saj predvidevamo, da se bodo zaradi dvoran, ki so primerne za večje število oseb, prav tu odvijali naroki v najbolj odmevnih kazenskih in specializiranih zadevah**«.

Nadalje je bilo na vprašanje Zakaj je bila pogodba sklenjena za nedoločen čas z moratorijem 5 let in z odpovednim rokom enega leta in še s sodno odpovedjo, čeprav smo vedeli, da covid ukrepi ne bodo trajali v nedogled, da se bodo v tem prostoru obravnavali najzahtevnejši primeri, in da z varnostnega vidika ta najem ni bil najboljša rešitev je odgovorila, da se ponudba načeloma razpiše za nedoločen čas z enoletnim odpovednim rokom, in da se odpoved ureja sodno. Kar ne pomeni, da je odpovedni rok 2 leti, ampak samo eno leto. Za odpoved ne zadostuje le pisni poziv o odpovedi. To je bila takrat samo formalnost, ker drugačen dogovor niti ni bil dopusten, ker je to določba zakona. Dodala je, da dvorano uporablja zgolj sodišče.

Na vprašanje, ali je dvorana ves čas zasedena je navedla, da so za ta podatek zaprosili sodišče.

Iz dopisa Okrožnega sodišča v Ljubljani št. Su 78/2023, z dne 10.08.2023, je razvidno, da je ...sodišče v letu 2021, ko je bila razglašena epidemija in je sodišče poslovalo v omejenem obsegu, dvorano uporabilo 79 x, v letu 2022 jo je uporabilo 107 x in v letu 2023 do danes 117 x. Navedeni podatki so le okvirni in so bili pridobljeni iz njihove interne aplikacije, v katero se načeloma vnaša zasedenost razpravnih dvoran. V zgornjih številkah pa niso zajeti dogodki (npr. dogodek ob dnevu mediacij), obravnave, ki so bile preklicane in obravnave, ki so bile tajne. Razpravna dvorana se v dneh, ko ni obravnav, v kazenskih zadevah, ki se praviloma tam obravnavajo, izvaja veliko videokonferenc, dvorana pa se je uporabljala tudi za vpogled v spis (v zadevi „Kavaški klan“).

Na vprašanje ali bi tak najem realizirali, če ne bi bilo covid ukrepov (ni bilo zbiranja, ni bilo prireditve) in da smo v tistem času bili edini, ki so v njihovih prostorih opravljali dejavnost je odgovorila, **da oni so le gospodarska družba in da jim je bil naš najem v tistem trenutku zelo pomemben.**

Na vprašanje ali smo dano situacijo izkoristili v svoj prid in temu primerno postavili pogoje je odgovorila, da smo pogoje postavili do določene mere s tem, da smo zahtevali prilagoditve, z najemno pogodbo smo iz pogajali in vanjo vnesli določila, ki jih mi želimo.

Na vprašanje katere določila so to in zaradi česar smo s tem najemom bili na boljšem je pojasnila, da so to bila določila o pogodbeni kazni, v kolikor ne izvajajo vzdrževanj itd., uporabnik se je iz pogajal glede obratovalnih stroškov, kako bo s čiščenjem, kako se bo to obračunavalo. Pogajanja so se izvajala. Pogodbo smo mi pripravili in ni bila predložena s strani druge stranke. V tem primeru je bil interes z obeh strani. Uporabnik je dvorano potreboval že marca, saj je imel že napovedane postopke.

Dodatno je pojasnila, da v SNIPO ne delajo na svojo roko/na svojo pest. Oni niso tisti, ki bi določali, kam naj PO gredo. To je izključno v njihovi domeni. Dialog je vedno potekal z uporabnikom. Pri izboru lokacije imajo oni glavno besedo. Povod ni bila razprava, ki se sedaj izvaja, ampak zaradi odvzema velike razpravne dvorane na Tavčarjevi. Zdaj gre res za izjemen primer. Oboji so z lokacijo več kot zadovoljni in tudi pravosodni policisti so jo ocenili kot ustrezno za izvajanje varovanja.

Določila, s katerimi revidiranec pojasnjuje kot prednost najemne pogodbe v danem trenutku (neizvajanje vzdrževanja, pogajanja glede obratovalnih stroškov, ...), so navedena v Obligacijskem zakoniku od 587. člena do 618. člena in so kot taka zakonsko določena in ne predstavljajo nikakršne dodatne ugodnosti za najemojemalca.

Da izbrana lokacija ni bila najboljša rešitev, dokazujejo tudi pisna korespondenca v letu 2023, in sicer:

- Okrožno sodišče v Ljubljani je z dopisom št. Su 78/2023, z dne 06. 06. 2023, MP/Sekretariat obvestilo, da izvedba narokov v dneh 15. in 16. 06. 2023 ne bo mogoča, ker ima najemodajalec organiziran enkratni dogodek (dogodek je bil predviden že pred meseci in je o tem obvestil tudi sodišče), ki se bo odvijal v neposredni bližini razpravne dvorane oz. praktično v isti stavbi, kjer bo prisotno večje število udeležencev, kar predstavlja izjemno veliko tveganje z varnostnega vidika, zato policija ne bo mogla izvajati nalog, ki so potrebne za zagotovitev varnosti varovane osebe (sodnika) ter s tem povezanega varnega poteka obravnave;
- MNZ/Generalna policijska uprava je Okrožno sodišče v Ljubljani z dopisom št. 241-58/2023/28 (293-02), dne 07. 06. 2023, obvestila, da po oceni njihovih strokovnih služb razsežnost organiziranega dogodka (cca 600 ljudi), ki se bo odvijal v isti stavbi v kateri poteka sojenje, predstavlja izjemno veliko tveganje, zato policija ne bo mogla izvajati nalog, ki so potrebne za zagotovitev varnosti varovane osebe ter s tem povezanega varnega poteka sodne obravnave. Dodatno varnostno tveganja predstavlja tudi dejstvo, da je podatek o kraju sodne obravnave javno znan, prav tako pa je javno objavljena tudi organizacija konference, kar pripadnikom organizirane službe, ki bi lahko imeli namen izvesti kakršnokoli nevarno dejanje, znatno olajšuje možnost realizacije;
- Najemodajalec je Okrožnemu sodišču Ljubljana ponudil nadomestno lokacijo, ki so si jo predstavniki MP/Sekretariata ogledali in podali pozitivno mnenje o ustreznosti (zadeva št. 352-31/2020-2030-226, z dne 08. 06. 2023);
- Predsednik Okrožnega sodišča v Ljubljani je, dne 21. 06. 2023, na Vrhovno sodišče, generalni sekretarki, naslovil dopis št. Su 577/2023, v katerem opozarja, da so najeti prostori na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani do sedaj še nekako ustrezali, saj so bile dvorane opremljene po najvišjih standardih, vendar ima najemodajalec že v jeseni in v prihodnjem letu predvidenih in potrjenih veliko dogodkov tudi z več tisoč udeleženci, sodišče ne bo moglo vsakokrat se prilagajati ob menjavah dvoran oz. lokacije, kar je navsezadnje povezano tudi z dodatnimi stroški in predstavlja izjemno veliko tveganje z varnostnega vidika. Ker sodstvo za take procese nujno potrebuje lokacijo, ki bo izpolnjevala vse pogoje varnostnih standardov za sojenje, predlagajo nujen sklic sestanka, za rešitev systemskega problema;
- O zadevi je seznanjeno tudi vodstvo MP, ki ga je o zadevni problematiki obvestilo Vrhovno sodišče v dopisu št. Su 932/2023, z dne 23. 06. 2023.

4.6 Kadrovska problematika

Iz seznamov DM z zasedenostjo na izbrane presečne datume v okviru proučevanega revizijskega obdobja izhaja, da je bilo v SNIPO in kasneje v SNIVPO:

- na dan 31.12.2021 sistemiziranih 20 DM in zasedenih 15 DM,
- na dan 31.12.2022 sistemiziranih 20 DM in zasedenih 16 DM ter
- na dan 30.06.2023 sistemiziranih 24 DM in zasedenih 16 DM.

Vodja SNIPO (do 30.08.2022 in vodja oddelka od 01. 09. 2022 do 30. 05. 2023), je v razgovoru, z dne 04.08.2023, na vprašanje ali število zaposlenih v posameznih NOE zadošča za izvajanje aktivnosti v procesu pisno odgovorila, da so se tekom obdobja zaposlitve spreminjale. V času do konca leta 2021 je število zaposlenih zadoščalo, s spremembami zaposlenih v službi – brez soglasja, pa so aktivnosti motene. Ustno je pojasnila, da je, od kar je nova vodja službe, opazen odhod ljudi iz te službe.

Iz kadrovske evidence je razvidno, da je v obdobju od 01. 01. 2021 do 30. 06. 2023, iz SNIPO odšla le ena uslužbenka (04. 01. 2022), v SNIPO pa so prišli 4 uslužbenci, in sicer 1 uslužbenec v letu 2021 (16. 02. 2021) in v letu 2023 (01. 04. 2023)) ter 2 uslužbenca v letu 2022 (23. 05. 2022 in 01. 06. 2022).

Na vprašanje Ali imajo zaposlenci ustrezno izobrazbo za zasedbo delovnega mesta je vodja SNIPO pisno odgovorila, da so zaposlenci do 01. 06. 2022 imeli ustrezno izobrazbo. Ustno pa je dodala, da se sedaj zaposlujejo kar neki ljudje, ki nimajo ustrezne izobrazbe.

Zaradi navedenih navedb prejšnje vodje SNIPO je preveritev zajela tudi kadrovsko evidenco, iz katere je razvidno, da imajo JU, ki sodelujejo v procesu ravnanja s stvarnim oz. nepremičnim premoženjem, ustrezno izobrazbo, ki je skladna z zahtevanimi pogoji za zasedbo DM iz Sistemizacije DM, in sicer: univ. dipl. inženir gradbeništva, univ. dipl. pravnik, univ. dipl. organizator, univ. dipl. inženir arhitekture, univ. dipl. politolog, univ. dipl. ekonomist, magister elektrotehnike, univ. dipl. inženir lesarstva in doktor matematike.

Iz evidence tudi izhaja, da imajo zadevni JU večletne delovne izkušnje.

Javni uslužbenci morajo skladno z 9. členom Zakona o javnih uslužbencih naloge izvrševati strokovno, vestno in pravočasno. Pri svojem delu morajo ravnati po pravilih stroke in se v ta namen stalno usposabljanje in izpopolnjevanje, pri čemer pogoje za strokovno izpopolnjevanje in usposabljanje zagotavlja delodajalec.

Ministrstvo je konec leta 2020 sprejelo Program izobraževanja, usposabljanja in izpopolnjevanja Ministrstva za pravosodje za leto 2021 in konec leta 2021 Program izobraževanja, usposabljanja in izpopolnjevanja Ministrstva za pravosodje za leti 2022 in 2023.

Program je razdeljen na usposabljanja za:

- imenovanje v naziv,
- vodenje v upravi,
- delo z dokumentarnim gradivom,
- ostala usposabljanja.

Vodja NOE odloči o vsebini izobraževanj, ki se nanašajo na ostala usposabljanja. Podrobni oz. interni načrti v okviru posameznih NOE niso pripravljeni.

Potrebe usklajuje in organizira izobraževanje SKZ v okviru Sekretariata. SKZ kvartalno pripravlja pregled porabljenih sredstev iz naslova IUI, ki ga pošilja vodjem NOE.

Vodja SNIPO je v razgovoru, z dne 04. 08. 2023, poudarila, da je v tej službi toliko dela in obremenitev, da si zaposleni niti ne želijo dodatnih izobraževanj, saj s tem izgubljajo dragocen čas, ki je potreben za izvajanje projektov na MP.

Iz seznama izobraževanj je razvidno, da so se v letu 2020, 2021, 2022 in do 30.06.2023 udeležili posameznih strokovnih izobraževanj, vezanih na izvajanja nalog/aktivnosti v okviru procesa ravnanja z nepremičnim premoženjem, in sicer:

- Dne 26.11.2020 – Priprava investicijske dokumentacije – Špela Kelih,
- Dne 15.01.2021 – Vse o FIDIS pogodba in primerjava s pogodbami v procesu graditve po slovenski zakonodaji ter uporaba novih gradbenih uzanc – Lucija Remec, Ana Pirc Bricelj, Tinka Teržan, Sonja Jurjavčič,
- Dne 04.03.2021 – Inženirski dnevi – Lucija Remec in Jože Lebar,

- Dne 19.05.2021 – Ravnanje z nepremičnim in stvarnim premoženjem države in občin – Breda Kosec in Mateja Žižek,
- Dne 23.09.2021 – Pravna problematika omrežij gospodarske javne infrastrukture GJI – Mateja Žižek,
- Dne 04.03.2022 – Inženirski dnevi – Lucija Remec in Jože Lebar,
- Dne 24.03.2022 – Pisarniška joga -Špela Kelih,
- Dne 06.05.2022 – seminar Vse se draži - kako naj ravnaajo naročniki in ponudniki v postopkih javnega naročanja - Ana Pirc Bricelj,
- Dne 24.05.2022 – posvet Problematika povišanja cen v gradbeništvu – vsi deležniki na enem mestu – Lucija Remec in Ana Pirc Bricelj,
- Dne 10.11 do 11.11.2022 - Spletna udeležba na 9. dnevnih gradbenega prava – Ana Pirc Bricelj,
- Dne 18.11.2022 – posvet Poslovanje z nepremičninami – Simon Starček,
- Dne 09.03.2023 – Slovenski inženirski dnevi – Lucija Remec in Jože Lebar,
- Dne 06.04 do 07.04.2023 – Konferenca Dnevi javnih naročil v Portorožu – Ana Pirc Bricelj,
- Dne 16.03. do 17.03.2023 – 4.konferenca prava informacijske varnosti – Andrej Oček.

Po pojasnilu sedanjega vodje SNIVPO so se vsi JU v SNIPO/SNIVPO decembra 2022 udeležili tudi izobraževanj oz. usposabljanj na temo integritete. Z novostmi o zakonodaji se seznanja vsak JU sam (ni vzpostavljenega posebnega sistema za spremljanje novosti na zakonodajnem področju), nekateri JU pa se izobražujejo v svojem interesu na lastne stroške.

Vodja SNIPO je v pogovoru podala tudi mnenje, da so sedaj, ko je novi vodja zaznane kršitve nad ljudmi ter glede izvajanja dela, zato pripravlja dokument, v katerem bo vse to popisala. Ko je službo vodila še ona, so bili vsi ljudje seznanjeni z vsem, kar se je delalo. Sedaj pa se nad zaposlenimi izvajajo pritiski, zato se ljudje zapirajo v svoje pisarne in jih tudi zaklepajo (pri tem pa se ni izjasnila, kakšni so ti pritiski). Pri tem je tudi dodala, da je določena JU, zaradi pritiskov iz strani vodstva in nezaupanja v njeno delo (najava izredne notranje revizije), ravno v tem času odšla na daljšo bolniško.

Po pojasnilu novega vodja SNIVPO je z JU, ki jo je imenovala bivša vodja in je že dalj časa na bolniški, redno v kontaktu, da je z bolniško nastopila prej, preden se je začela predmetna revizija, kar potrjuje, da njena bolniška odsotnost nikakor ni posledica najave izredne notranje revizije ali morebitnih pritiskov s strani novega vodstva.

Zaradi kritik glede kadrov v SNIVPO s strani prejšnje vodje, je pri izvajanju predmetne revizije bil preko mobilnih telefonov opravljen ustni razgovor z nekaterimi JU (zabeležke le-teh so v spisu zadeve), ki so podali odgovore na zastavljena vprašanja:

1. Koliko časa ste zaposleni na MP?
2. Katere so vaše naloge?
3. Ali se redno izobražujete? Podajate tudi sami predloge za dodatna izobraževanja in ali so ti predlogi potrjeni oz. če niso, kdo jih je zavrnil?
4. Kako se počutite na DM?
5. Vas je neposredni vodja za dobro opravljeno delo kdaj pohvalil?
6. Kakšen je po vašem mnenju odnos med sodelavci in odnos z neposredno vodjo?
7. So ob spremembi vodstva zaznane spremembe? Kakšne?
8. Imate občutek, da nad vami vodja izvaja mobing⁴? Se počutite ogrožene, se pred sodelavci skrivate in zaklepate pisarne?

⁴ ⁴ **Mobing** (izvirno angleško *mobbing*) oz. trpinčenje/šikaniranje/izživljanje na delovnem mestu je tujka za neetično, ponižujočo in sovražno komunikacijo med sodelavci ali med podrejenimi in nadrejenimi v obliki psihičnega nasilja na

9. Ste bili do sedaj zadovoljni z napredovanji? Ste redno napredovali?

Intervjuvani JU so potrdili:

- da so odnosi res slabi, ampak ne zaradi novega vodje, ampak zaradi nezaupanja prejšnje vodje do uslužbencev,
- da jih je prejšnja vodja redko ali pa sploh nikoli ni pohvalila za dobro opravljeno delo,
- da so nekateri izredno hitro napredovali, drugi pa šele sedaj, ko je novo vodstvo,
- da je prejšnja vodja nad nekaterimi uslužbenci izvajala psihične pritiske oz. mobing,
- da si želijo, da bi bili pri delu videni in slišani, saj svoje delo radi in z veseljem opravljajo, vendar v prijetnem in zdravem okolju.

Pojasnilo pravnice v SNIPO – zabeležka razgovora D3-5, z dne 08.08.2023

Ta revizija nas je zelo presenetila, ker do zdaj nobenega ni bilo, ki bi vprašal, dajmo razčistit, pa dajmo si povedat, kaj in kako. Potem pa kar tako eno revizijo, se človek kar nekako malo nelagodno počuti. 20 let delam na tem področju in se mi je v bistvu prvič zgodilo nekaj takega. Čudi me, da brez, da bi se kdor koli prej posvetoval, vprašal za razjasnitev okoliščin kako in zakaj je do tega prišlo, da bi se o teh zadevah pogovorili in predstavili določene... tako pa kar bum. To zadevo zdaj tako doživljamo.

5. REVIZIJSKE UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA

5.1 Obstoj in ustreznost vzpostavljenih notranjih kontrol

ZJF v 100. členu določa, da notranje kontrole obsegajo sistem postopkov in metod, katerih cilj je zagotoviti spoštovanje načel zakonitosti, preglednosti, učinkovitosti, uspešnosti in gospodarnosti. Sistemi notranjih kontrol so namenjeni obvladovanju tveganj pri doseganju ciljev.

Med pomembne elemente sistema notranjih kontrol med drugim sodijo:

- notranji akti z vsebovanimi notranjimi kontrolami, ki so vgrajene v delovne procese;
- določene ter razmejene naloge, pristojnosti in odgovornosti;
- prepoznana in analizirana tveganja;
- zagotovljen informacijski sistem in poti informiranja oz. pretoka informacij;
- zagotovljeni in usposobljeni kadri;
- dokumentirani in evidentirani postopki oz. zagotovljena ustrezna revizijska sled.

5.1.1 Obstoj in ustreznost notranjih aktov in usmeritev za delo

Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru tudi pridobivanja nepremičnega premoženja urejata in določata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) ter na njegovi podlagi sprejeta uredba. Medtem ko ZSPDSLS-1 npr. natančno predpisuje postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem, vključno z dopustnimi metodami razpolaganja, zakon vsebinsko ne opredeljuje postopka pridobivanja nepremičnega premoženja. To prepušča vsakemu posameznemu upravljavcu, ki lahko najprimernejšo nepremičnino izbere na način in po postopku, za katerega presodi, da je v danem primeru najustreznejši.

delovnem mestu, ko oseba ali večja skupina oseb psihično zlorablja posameznika in ga spravlja in ohranja v položaju nemoči. Da lahko psihično nasilje označimo kot mobing se mora vedenje pojavljati daljše časovno obdobje (vsaj 6 mesecev) v pogostih intervalih (vsaj enkrat tedensko). (Wikipedija)

Proračunski uporabnik ima možnost, da posamezne aktivnosti v okviru postopka ravnanja ter v tem okviru tudi pridobivanja nepremičnega premoženja, kot npr. prepoznavanje in analiziranje potreb in trga, izvedba pravnega in dejanskega pregleda nepremičnine ter presoje primernosti nepremičnine ipd., ki jih zakon (podrobno) ne ureja, natančneje opredeli oz. določi z notranjim aktom.⁵ S tem tudi v teh segmentih zagotovi enako razumevanje, enakovrstnost ravnanj v istovrstnih situacijah ter obenem prispeva k dvigu ravni obvladovanja morebitnih tveganj nesmotrnega pridobivanja stvarnega premoženja.

Ugotovitev št. 5.1.1/1:

Področje ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru pridobivanja nepremičnega premoženja v ministrstvu ni dodatno opredeljeno s posebnim, izključno temo namenu namenjenim, notranjim predpisom ali smernicami. Revidiranec potrebe po morebitni tovrstni preventivni notranji kontroli ni prepoznal, ker po njegovem mnenju in strokovnih izkušnjah predhodno navedeni predpisi (ZSPDSLS-1, uredba, UEM), predpisi s področja najema, graditve in varstva pri delu in predpisi s finančnega področja dovolj določno predpisujejo postopek pridobivanja nepremičnega premoženja.

Vsa posamezna določila za namene delovanja MP vsebuje notranji akt o finančnem poslovanju (Navodilo o FP MP in UPRO).

Po pojasnilu revidiranca je proces pridobivanja stvarnega oz. nepremičnega premoženja s ciljem reševanja prostorske problematike PO z dolgoročnimi najemi določen s predpisi, na podlagi katerih se je vzpostavila sledeča ustaljena praksa:⁶

1. Prepoznavanje oz. ugotavljanje potreb po reševanju prostorske problematike PO:
Obstoj potrebe ugotovi ministrstvo oz. SNIPO ali pa jo izkažejo PO. Glede reševanja prostorske problematike SNIPO opravi sestanek s PO in jim posreduje zahtevek za podrobnejšo opredelitev zahtev, rokov, možnih rešitev, rokov izvedbe in finančnih sredstev.
2. Preveritev ali je mogoče primerno nepremičnino zagotoviti v okviru nepremičnega premoženja, ki je v lasti RS:
Preveritev takega premoženja opravi SNIPO oz. MP z obrazložitvijo dejanskega stanja. JU SNIPO (skrbnik okrožja) upoštevajoč predhodno oceno potreb izvede raziskavo trga primernih nepremičnin – pregleda spletne portale nepremičninskih agencij, pridobi ponudbe potencialnih lastnikov za prodajo/najem nepremičnin ter v nadaljevanju izvede fizične ogledne primernih lokacij in nepremičnin.
3. Analiza podrobnejših zahtev in usklajevanje med ministrstvom in PO:
SNIPO na podlagi analize pridobljenih vhodnih podatkov PO ter po izvedenem usklajevanju potreb/zahtev s PO sestavi in izda Povabilo k oddaji ponudb.
4. Povabilo k oddaji ponudb in objava povabila, ki ga opravi SNIPO, na osnovi usklajenega in potrjenega osnutka.
5. Priskele ponudbe na javni razpis:
SNIPO v aplikacijo dokumentarnega gradiva evidentira vse prispele ponudbe ter obvesti PO o prispelih ponudbah s pozivom, da imenujejo svojega predstavnika.
6. Pregled ponudb iz vidika izpolnjevanja temeljnih zahtev iz Povabila:
SNIPO vse prispele ponudbe pregleda z vidika temeljnih zahtev. Če zahteve niso v celoti dokumentirane, jim JU, ki ureja pravna vprašanja v SNIPO, izda pozive k dopolnitvam že oddanih ponudb in za dodatna pojasnila. Priskele dopolnitve in dodatna pojasnila se ponovno preverijo ter uskladijo s ponudniki. V tem delu procesa ves čas teče komunikacija med MO/SNIPO in ponudniki.

⁵ Za oddajo službenih stanovanj in počitniških enot v najem ter ravnanje s službenimi živalmi, za katere se ZSPDSLS-1 ne uporablja, 2. člen ZSPDSLS-1 predpisuje izdajo internih splošnih aktov.

⁶ Po pojasnilu revidiranca vrstni red posameznih aktivnosti ne sledi vedno predstavljenemu zaporedju.

- 6a) Ogled lokacij in usklajevanje zahtev opravijo predstavniki MP/SNIPO, MP/kabinet, PO skupaj s ponudnikom;
- 6b) Ocenjevanje: Predstavniki MP/SNIPO opravijo oceno vseh zbranih informacij (prejete ponudbe z dopolnitvami, ogled lokacije, ...) ter obvestijo PO o izboru (v konkretni zadevi je samo ena ponudba izpolnjevala temeljne zahteve iz povabila).
7. Priprava osnutka najemne pogodbe z usklajevanjem predmeta najema se opravi v SNIPO. Predmet najema so bili opremljeni poslovni prostori, vključno z avdio video opremo, ki je zahteval veliko pogajanj in usklajevanj, katerih pa ni vodil SNIPO, temveč JU – svetovalec za digitalizacijo, zaposlen v kabinetu MP.
8. Pogajanja s ponudnikom o višini kupnine in pogojih najema:
SNIPO na podlagi pridobljene ponudbe ter razpoložljivih sredstev izvede z izbranim ponudnikom pogajanja glede zahtev in pogojev PO (višine najemnine, število parkirnih prostorov, obdobje najema, možnosti odpovedi od najema, varovanje ipd.). V pogajanja je vključen tudi predstavnik OZLJ predvsem iz naslova obračuna obratovalnih stroškov, ki so obveznost sodišča, in natančne določitve opreme (avdio video oprema, označbe (table, zastave,...), postavitve pohištva, možnosti spreminjanja večje dvorane v manjše,).
9. Končna ponudba:
JU SNIPO na podlagi vseh pogajanj in usklajevanj s ponudnikom, sestavi končno ponudbo ter jo posreduje v predhodni pregled vodji SNIPO, vodji pravne službe in finančne službe oz. vsem pregledovalcem in potrjevalcem skladno z navodilom o finančnem poslovanju.
10. Pogodba:
JU SNIPO pripravi osnutek pogodbe z vsemi relevantnimi podatki o najemu in jo pošlje v potrjevanje in v podpis vodji SNIPO, vodji pravne službe in finančne službe oz. vsem pregledovalcem in potrjevalcem skladno z navodilom o finančnem poslovanju.
11. Primopredaja predmeta najema:
Predstavniki SNIPO, PO in najemodajalca opravijo ogled nepremičnine, ki ga potrdijo s predajo primopredajnega zapisnika. Pri ogledu nepremičnine se preverijo in uskladijo še zadnja morebitna odstopanja, ki so evidentirana v posameznih dodatkih primopredajnega zapisnika. Ko so izpolnjeni vsi pogoji in vse zahteve se sestavi, podpiše in preda končni izvod primopredajnega zapisnika.
12. Mesečno plačilo najemnine:
Na podlagi podpisane pogodbe in prejetega računa SFP pripravi odredbo za nakazilo, ki jo po opravljenih notranjih kontrolah skladno z navodilom o finančnem poslovanju posreduje MF v izplačilo.

Vzpostavljene formalizirane kontrole v okviru zunanjih in notranjih predpisov ter neformalno sprejete kontrole v okviru ustaljene prakse:

- poročanje vodstvu v vseh fazah procesa oz. postopka pridobivanja: poročanje generalnemu sekretarju v okviru kolegijev Sekretariata (poroča vodja SNIPO) in poročanje ministru na kolegijih ministra (poroča generalni sekretar) (smer poročanja je določena z Aktom o notranji organizaciji in sistemizaciji oz. organizacijsko shemo ministrstva);
- pregledovanje in potrjevanje s strani odgovornih JU oz. vodij ministrstva ter s strani MF v vseh fazah izvajanja postopka najema poslovnih prostorov (načrtovanje, izvajanje in spremljanje izvajanja) - pregledovalci iz ministrstva dokumentirajo opravljene kontrole s podpisom; pridobljeno soglasje MF;
- pregledovanje in potrjevanje s strani odgovornih JU oz. vodij v fazi priprave pogodbe (pregledovalci dokumentirajo opravljene kontrole s podajo mnenja), ki je določeno z Navodilom o FP MP in UPRO.

Ker smo preveritev delovanja notranjih kontrol v procesu pridobivanja stvarnega oz. nepremičnega premoženja skladno z odredbo o izrednem notranjerevizijskem pregledu opravili le na primeru postopka najema poslovnega prostora na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani, ni bilo možno ugotavljati in presojeti različnosti/enakovrstnosti ravnanj v istovrstnih situacijah oz.

(ne)poenotenosti postopanja pri posameznih aktivnostih v okviru izvajanja postopka. Posledično v tej zvezi tudi nismo podali priporočila o pripravi morebitnega notranjega akta, ki bi dodatno določil potek aktivnosti v okviru postopku pridobivanja/najemanja nepremičnega premoženja v segmentih, ki jih zakonodaja ne opredeljuje (natančno). Smo pa priporočili posamezne elemente, ki med drugim lahko prispevajo k bolj zanesljivim podlagam za najbolj optimalno rešitev prostorske problematike ter k bolj transparentnemu in sledljivemu delovanju ministrstva, kar bo pripomoglo tudi k večjemu zaupanju tako JU v okviru MP kot tudi širše javnosti v njegovo delovanje. Navedeni elementi se lahko vključijo tudi v morebiten notranji akt, v kolikor se bo v prihodnje pokazala potreba po dodatni vzpostavitvi te celovite preventivne notranje kontrole.

5.1.2 Opredelitev in razmejitev nalog, pristojnosti in odgovornosti

Ugotovitev št. 5.1.2/1:

Vodja SNIPO je pojasnila, da se za vodenje projektov investicijskega značaja izdajajo sklepi o imenovanju vodij projektov (sklep o imenovanju vodij projektov št. 410-16/2020/21, z dne 14.01.2022).

Iz navedenega sklepa je razvidno, da je samo ena JU zaposlena v Sekretariatu v službi za nepremičnine in investicije pravosodnih organov imenovana za vodjo naslednjih projektov: NSS Ljubljana (2011-06-0055), Nakup opreme in vozil za potrebe MP (2030-18-0010), Nakup opreme PO (2030-20-0009) in za Investicijsko vzdrževanje stavb pravosodnih organov (2030-20-0010).

JU v SNIPO so za svoje delovanje imenovani kot skrbniki pogodb. Po posameznih pogodbah so navedene tudi njihove zadolžitve, podpisane s strani vodstva MP. Za potrebe najema poslovnih prostorov je:

- imenovana skrbnica najemnih pogodb. V okviru svojih del in nalog pripravlja razpise za nove najemne pogodbe ter zavarovanje stavb sodišč;
- pravnica v NIPO, ki vodi tožbe zadev SNIPO, energetska obnova JZP v pravnem delu, pravno preverja pogodbe investicij, je pravna podpora pri izvajanju pogodb, opravlja pravni pregled najemnih pogodb in je pravna podpora pri razpisih ter spremljanju vladnih gradiv – predpisov;
- z najemi poslovnih prostorov se ukvarja še en JU.

Ugotovitev št. 5.1.2/2:

Opredelitev in razmejitev nalog, pristojnosti in odgovornosti udeležencev v okviru procesa najema poslovnih prostorov za potrebe PO, iz notranjega akta ni razvidna. Po pojasnilu vodje SNIPO je delo v NOE na zadevnem področju v proučevanem obdobju potekalo na ustaljen način v skladu z notranjo organizacijo službe ter v okviru službe dodeljenimi nalogami posameznim JU.

Protokol potrjevanja in podpisovanja dokumentacije potrebne za proces najema poslovnih prostorov ni eksplicitno določen z notranjim predpisom.⁷ Po pojasnilu revidiranca je priprava in potrjevanje dokumentacije določena z ustaljeno prakso, ki smiselno sledi uporabi določb Navodila o FP MP in UPRO in pri kateri do sedaj niso zaznali težav

V postopku revidiranega najema so sodelovali:

1) udeleženci SNIPO:

- vodja SNIPO v skladu z organizacijsko shemo ministrstva in internimi predpisi in kot mnenjedajalka v postopku pridobivanja mnenj potrjevalka v postopku potrjevanja najemne pogodbe;

⁷ V ministrstvu poteka priprava Navodila za pripravo gradiv in pisnih komunikacij v Ministrstvu za pravosodje RS.

- JU kot skrbnica najemne pogodbe, ki skrbi za komunikacijo z uporabnikom in najemodajalcem, potrjuje oz. zavrača račune za mesečni najem in izvaja naloge skladno z določbami Navodila;
- JU kot pravnica v SNIPO, ki sodeluje pri pripravi Povabila, izvaja pravno pomoč v zvezi s presojo prejetih ponudb, pripravlja dopise za ponudnike, sodeluje pri pogajanjih, pripravah osnutka najemne pogodb in usklajevanju najemnih pogodb;

2) udeleženci postopka iz organizacijskih enot MP:

- vodja službe za pravne zadeve in javna naročila iz Sekretariata – kot mnenjedajalec v postopku pridobivanja mnenj na osnutek najemne pogodbe, potrjevalec v postopku potrjevanja najemne pogodbe ter parafa pred fizičnim podpisom pogodbe, v konkretni zadevi je potrdila Povabilo pred elektronskim podpisom s strani ministrice;
- vodja službe za finance in proračun kot mnenjedajalec v postopku pridobivanja mnenj na osnutek najemne pogodbe, potrjevalec v postopku potrjevanja najemne pogodbe ter parafa pred fizičnim podpisom pogodbe);

3) drugi udeleženci postopka iz naslova funkcije oz. delovnega mesta:

- generalna sekretarka in namestnica generalne sekretarke, ki potrjujeta Povabila pred elektronskim podpisom s strani ministrice ter parafe pred fizičnim podpisom najemne pogodbe;
- svetovalec za digitalizacijo iz kabineta ministra, ki pregleda ustreznost ponujene AV opreme;
- državni sekretar, ki je potrjevalec Povabila pred elektronskim podpisom s strani ministrice ter poda končno parafu pred fizičnim podpisom najemne pogodbe;
- ministrica, ki je podpisnica Povabila in same najemne pogodbe.

Tako vodstvo Sekretariata kot tudi kabinet MP so bili vključeni v postopke potrjevanja in podpisovanja Povabila ter nato pripravljene najemne pogodbe.

Pri preveritvi razmejnitve nalog, pristojnosti in odgovornosti udeležencev v postopku najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani smo iz pregledane dokumentacije in/ali pridobljenih pojasnil revidiranja ugotovili, da:

- je skrbnica za najemne pogodbe izvajala naloge iz 6. člena Navodila o FP MP in UPRO;
- je skrbnica za najemne pogodbe pripravila osnutek Povabila za najem;
- je takratna ministrica podpisala Povabilo za najem, ki je bilo ustrezno objavljeno;
- so vodja SNIPO, pravnica ter JU zadolžena za najemne pogodbe, opravile preveritev prejetih ponudb;
- je pravnica v SNIPO vodila komunikacijo s ponudniki zaradi dopolnitev ponudb; celotno korespondenco je spremljala tudi vodja SNIPO, kar dokazujejo tudi njeni podpisi na dokumentih;
- sta vodja SNIPO in pravnica izbrali ponudnika, s katerim so bila opravljena nadaljnja pogajanja;
- so vodja SNIPO, vodja SFP, generalni sekretar, namestnica generalnega sekretarja in državni sekretar pregledali in potrdili ustreznost najemne pogodbe s svojim podpisom na sami dokumentaciji (vodja SFP, generalni sekretar) in/ali na ovojih podpisovanja (vodja SNIPO, generalni sekretar, namestnica generalnega sekretarja, državni sekretar), v katere je bila vložena dokumentacija, ki vključuje najem poslovnih prostorov. Protokol potrjevanja je povečini potekal ustaljeno, pri čemer pa tako iz notranjih predpisov kot tudi iz razgovorov in prejetih pojasnil ni bilo mogoče natančno in jasno ugotoviti, katere elemente pregleda oz. kontrole bi posamezni pregledovalci morali opraviti oz. katere odgovornosti v tej zvezi prevzeti s potrditvijo najemne pogodbe;
- se je ministrica kot odgovorna oseba najemodajalca s podpisom najemne pogodbe opredelila do samega najema oz. ga potrdila ter s tem sprejela odločitve glede najema poslovnega prostora.

Priporočilo št. 5.1.2/2:

Priporočamo, da se pristojnosti/odgovornosti udeležencev v celotnem procesu najemanja/pridobivanja stvarnega premoženja določijo in predstavijo v matriki pooblastil/odgovornosti ter v tej zvezi med drugim jasno in popolno opredelijo odgovornosti, ki jih posamezni podpisniki prevzemajo s potrditvijo posameznih listin.

Nosilec naloge: SNIVPO

Rok za izvedbo: 30 dni od izdaje končnega revizijskega poročila oz. potrditve priporočil

5.1.3 Opredelitev tveganj

Za uspešno in učinkovito načrtovanje in tudi izvajanje ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru tudi pridobivanja nepremičnega premoženja je pomembna tudi vnaprejšnja opredelitev morebitnih tveganj ter opredelitev ukrepov za njihovo obvladovanje.

Ugotovitev št. 5.1.3/1:

Sekretariat je dne 27. 09. 2022 pripravil posodobitev registra tveganj

Ugotovitev št. 5.1.3/2:

V povezavi s procesom ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru tudi s pridobivanjem nepremičnega premoženja je revidiranec v sprejetem registru tveganj za leto 2022 opredelil posamična tveganja:

- a) Negospodarna raba finančnih sredstev, ki je bila ocenjena z nizko stopnjo tveganja; sprejeti ukrepi se nanašajo na:
 - redno spremljanje porabe namenskih sredstev, katerih skrbniki so JU,
 - mesečna priprava izpiskov iz aplikacija MFERAC po posameznih izplačilih ter periodično usposabljanje JU,
 - priprava pojasnil, mnenj in umeritev službam za pravilno ravnanje na posameznem področju in
 - izvajanje upravljalnih preverjanj v okviru črpanja namenskih sredstev EU;
- Priprava proračunskih dokumentov za naslednje proračunsko obdobje s ključnimi cilji in kazalci (neustrezni dolgoročni strateški dokumenti, neustrezna izhodišča za pripravo proračuna, nedoločene prioritete projektov in obveznosti spremenjeni procesi dela zaradi reorganizacije ministrstva, nepravočasna in nestrokovna priprava investicijske dokumentacije, ki je podlaga za uvrstitev novih NRP, kratek rok za uvedbo velikih projektov), ki je bila ocenjena s srednjo stopnjo tveganja; sprejeti ukrepi se nanašajo na:
 - pripravo prioritete glede na izpostavljene potrebe,
 - poziv k spremljanju izvajanja načrtov razvojnih programov in po potrebi poziv k pripravi nivelacij,
 - priprava informacij Vladi, MF in MJU glede materialne in finančne situacije MP,
 - predhodno zbiranje potreb MP skupaj z organom v sestavi UPRO ter priprava poročil o porabi sredstev;
- b) Zavrnitev podpisa pogodbe, nepravilna ureditev razmerij, neurejeno zemljiškoknjižno stanje, ki je bila ocenjena s srednjo stopnjo tveganja; sprejeti ukrepi se nanašajo na kontrole s strani vodje spremljanje stanja v ZK, ažuriranje podatkov, pregled pogodb s strani SNIVPO, SPZJNPZS, SFP;
- c) Izvedba del investicijskega vzdrževanja in storitev ni realizirana v proračunskem letu, zato nastajajo finančne posledice z realizacijo načrtovanih sredstev v tekočem letu, ki je bila ocenjena s srednjo stopnjo tveganja;

- sprejeti ukrepi se nanašajo na pravočasno sklepanje pogodb po terminih, ki jih poda strokovna služba ter skrajšanje aktivnosti v službi za javna naročila;
- d) Finančne posledice zaradi sklepanja dodatkov k pogodbam, ki je bila ocenjena z višjo stopnjo tveganja;
sprejeti ukrepi se nanašajo na pravočasno izvedbo postopkov za sklenitev dodatkov k sklenjenim pravnim podlagam in pogodb z upoštevanjem spremenjenih okoliščin v času priprave razpisov/pogodb;
- e) Nepravočasna izvedba postopka JN in posledično neskljenjene pravne podlage, na področju rednega vzdrževanja ne zagotovitev zakonskih predpisanih pregledov in odprave urgentnih napak, ki je bila ocenjena s srednjo stopnjo tveganja;
sprejeti ukrepi se nanašajo na pravočasno izvedbo postopka JN;
- f) Zamude pri realizaciji naročil ter drobljenje javnih naročil, ki je bila ocenjena s srednjo stopnjo tveganja;
sprejeti ukrepi se nanašajo na pravočasno podajo predlogov za nabavo, natančnejše spremljanje podajanje predlogov za posamezne predmete javnih naročil s poudarkom na ustreznem planiranju ter usposabljanje pripravljavcev strokovnih podlag;
- g) Neustrezne in pomanjkljive strokovne podlage ter priprava neustreznih tehničnih specifikacij, ki je bila ocenjen s srednjo stopnjo tveganja;
sprejeti ukrepi se nanašajo na pripravo investicijske dokumentacije, organiziranje skupnih sestankov s pripravljavci strokovnih podlag, izvajanje Navodila o izvajanju postopkov javnega naročanja.

Tveganja v zvezi s procesom najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču Ljubljana revidiranec oz. vodja SNIPO ni zaznala in tudi ni analizirala.

V okviru pregleda smo ugotovili, da revidiranec ni prepoznal ter analiziral vseh potencialnih tveganj kot npr.:

- tveganje, povezano s pomanjkljivo in/ali nejasno opredelitvijo odgovornosti udeležencev v procesu;
- tveganje, povezano z odsotnostjo posebnih meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe PO;
- tveganje, povezano s pomanjkljivim načrtovanjem reševanja prostorske problematike PO;
- tveganje, povezano s pomanjkljivo raziskanimi in analiziranimi potrebami PO ter v tej zvezi z nedoločenimi oz. pomanjkljivo in/ali nejasno določenimi pogoji in merili za izbor objekta oz. ponudnika ter načinom njihove uporabe;
- tveganje, povezano s pomanjkljivo raziskanimi in proučenimi razpoložljivimi možnostmi pridobitve poslovnih prostorov;
- tveganje, povezano z zagotovitvijo nepopolne, nejasne in/ali nepregledne revizijske sledi.

Ugotovitev št. 5.1.3/3:

Na področju prepoznavanja in obvladovanja tveganj prevar⁸ v tem okviru korupcijskih tveganj je bil na ravni ministrstva upoštevanje 47. členom ZIntPK in Smernice za izdelavo, uvedbo in izvajanje načrtov integritete konec decembra 2013 sprejet Načrt integritete,⁹ ki je bil posodobljen do konca leta 2021 in še enkrat do konca leta 2022. Iz načrta integritete je bilo med drugim razvidno, da je bila na večini segmentov tveganj, med drugim tudi pri tveganjih, povezanih z npr. neupoštevanjem nasprotja interesov, skupna ocena tveganj opredeljena kot majhna.

⁸ Po ACFE (Association of Certified Fraud Examiners) se prevare delijo na tri glavne veje: korupcijo, nepravilno pridobitev ali uporabo sredstev in prevarantsko (računovodsko) poročanje.

⁹ Po 3. točki 4. člena ZIntPK je »integriteta« pričakovano delovanje in odgovornost posameznikov in organizacij pri preprečevanju in odpravljanju tveganj, da bi bila oblast, funkcija, pooblastilo ali druga pristojnost za odločanje uporabljena v nasprotju z zakonom, pravno dopustnimi cilji in etičnimi kodeksi.

V zvezi s spremljanjem izvajanja načrta integritete smo na podlagi dokumentacije in prejetih pojasnil skrbnice načrta ugotovili:

- da je skrbnica o izvajanju načrta integritete poročala KPK, pri čemer poročanje za obdobje od maja 2020 do maja 2021 ni bilo pravočasno (poročanje izvedeno po predpisanem roku 5. junij, in sicer konec avgusta 2021), poročanje za obdobje od maja 2021 do maja 2022 pa je bilo pravočasno opravljeno;
- iz zadnjega poročila KPK o izvedenih ukrepih iz načrta integritete v obdobju od maja 2021 do maja 2022 izhaja, da vodstvo spremlja izvajanje ukrepov iz načrta integritete na ožjih kolegijih, pri čemer dokazila o spremljanju izvajanja ukrepov ter o vrednotenju rezultatov in učinkov izboljšav ne obstajajo (npr. zapisniki kolegijev), zato skladnosti ravnanja s 23. členom Smernic za izdelavo, uvedbo in izvajanje načrtov integritete ni bilo mogoče potrditi;
- da skrbnica od zaposlenih ni prejela predlogov za dopolnitev načrta integritete;
- da se skrbnica s člani novo formirane delovne skupine od zadnjega poročanja (še) ni sestala;
- da skrbnica posreduje vodstvu ministrstva informacije o izvajanju ukrepov iz načrta integritete na posamezno zahtevo oz. iniciativo Kabineta ministra, ki pa niso bile pogoste.

Priporočilo št. 5.1.3/3:

Priporočamo:

- (1) da se redno spremlja uresničevanje ukrepov iz načrta integritete ter s skrbnikom načrta vrednoti rezultate in učinke izboljšav ter
- (2) navedene aktivnosti dosledno dokumentira (zapisnik oz. poročilo).

Nosilec naloge: (1,3) ministrica; (2) skrbnik načrta integritete in delovna skupina; (4) skrbnik načrta integritete

Roki za izvedbo: (1) 30 dni od izdaje končnega revizijskega poročila oz. potrditve priporočil; (2) 150 dni od izdaje končnega revizijskega poročila oz. potrditve priporočil; (3,4) stalna naloga

Ugotovitev št. 5.1.3/4:

Notranji reviziji med izvajanjem revizijskih postopkov s strani intervjuvanih JU, ki so sodelovali v postopku najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani, ali s strani drugih JU ali drugih oseb niso bile posredovane morebitne informacije, da bi med vodenjem postopka prihajalo do neformalnih oz. zasebnih srečanj med uradnimi osebami in JU, ki so odločali oz. bi lahko vplivali na odločanje v postopkih nakupa nepremičnine, in prodajalcema. Navedeno tudi ni bilo razvidno iz obsežne prejete dokumentacije.

Razvidno pa je, da je pooblaščen oseba revidiranca v razgovoru, z dne 04.08.2023, pojasnila, da je bil ponudnik izbran ne samo zato, ker je pravočasno oddal ponudbo z vsemi zahtevanimi dopolnitvami, ampak tudi zato, ker je bil čas covid ukrepov in ponudnik ni imel vira prihodka, zato mu je ta posel omogočil delovanje oz. obstoj na trgu. Pojasnila tudi je, da so se v tem postopku v veliki meri prilagajali ponudniku. S tem je pooblaščen oseba revidiranca ravnala v nasprotju z določili 1. točke 21. člena Kodeksa ravnanja javnih uslužbencev, saj je bila ponudniku podana prednost pred ostalimi ponudniki ravno zaradi moči odločanja oz. njenega vodstvenega položaja.

Vodja SNIPO je v dopisu št. 007-175/2020/10, dne 14.08.2020, pozvala Okrožno sodišče v Ljubljani, da naj do 25.08.2020, za potrebe javne objave ponudbe za najem razpravne dvorane posredujejo podatke oz. najnatančnejšo specifikacijo potreb z vsemi zahtevami glede velikosti dvoran, dostopnosti, parkiranjem, zahtevami glede vrste in postavitve opreme, avdio opreme, zahtevami glede varovanja in z zahtevami Centra za informatiko (CIF). **Iz dopisa je tudi razvidno, da je MP do 14.08.2020, kot predhodno raziskavo trga, že organiziralo skupni informativni ogled Unionske dvorane ter dvorani Galerija in Urška na Gospodarskem razstavišču.**

O predhodnem ogledu poslovnih prostorov, ki jih navaja odgovorna oseba SNIPO, ne obstaja listina, iz katere bi bilo razvidno, kdaj je bil opravljen ogled, kdo si je navedene nepremičnine ogledal ter spoznanja in ugotovitve glede primernosti poslovnih prostorov. Odgovor s specifikacijo potreb je bil na MP posredovan šele 25.08.2020.

Pooblaščenca oseba revidiranja s tem, ko je favorizirala samo enega ponudnika (ogled poslovnih prostorov še preden je sodišče podalo specifikacijo potreb/zahtev brez zapisnika), s katerim je bil posel tudi kasneje sklenjen, je ravnala pristransko in ni upoštevala javni interes, je ravnala v nasprotju z 2. točko 5. člena Kodeksa ravnanja javnih uslužbencev.

Priporočilo št. 5.1.3/4:

Priporočamo, da se dosledno dokumentirajo (npr. v obliki zapisnikov, uradnih zaznamkov, poročil ipd.) vsa pomembnejša dejanja, kot so sestanki in pomembnejša ustna korespondenca s ponudniki, pomembnejši interni sestanki, na katerih se obravnava tematika, izvedene analize in raziskave, strokovne tehnične in pravne presoje ipd., ki se opravijo pri delovanju in odločanju v konkretnih postopkih ravnanja oz. pridobivanja stvarnega premoženja.

Nosilec naloge: SNIVPO

Rok za izvedbo: takoj in stalna naloga

5.1.4 Informacijska podpora in pretok informacij

Ugotovitev št. 5.1.4/1:

Za dober proces ravnanja s stvarnim premoženjem ter v tem okviru pridobivanja nepremičnega premoženja je izrednega pomena dober pretok informacij znotraj PU (horizontalno in vertikalno) kot tudi z zunanjimi deležniki. V procesu ravnanja sodeluje več zaposlenih, in sicer tako iz SNIPO kot tudi iz različnih NOE ministrstva ter pri postopkih pridobivanja nepremičnega premoženja tudi zaposleni iz PO kot uporabnikov storitev.

Iz razgovorov s posameznimi JU SNIPO, ki so (bili) udeleženi v procesu ter v zadevnem postopku najema poslovnega prostora na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani je bilo mogoče ugotoviti, da je bil v okviru SNIPO (horizontalno in vertikalno – od spodaj navzgor ter od zgoraj navzdol) zagotovljen pravočasen in celovit pretok informacij. Znotraj SNIPO so potekali/potekajo (redni) sestanki, ki so bili v času pandemije Covid-19 bolj redki, od meseca aprila 2022 pa so vzpostavljeni redni mesečni sestanki (razvidno iz zapisnikov kolegijev SNIPO) ter po potrebi dnevna poročanja v zvezi s posameznimi projekti.

Za vodstvo MP (nivo vodstvo Sekretariata ali kabinet MP) so bili izdelani opomniki, ki so glede na izpostavljeno problematiko, za katero je vodstvo želelo informacijo, le-to obveščali o vseh relevantnih okoliščinah. Prav tako so bili kabinetu MP ali na Sekretariat posredovani odgovori na novinarska vprašanja in na poslanska vprašanja v povezavi z najemom velike razpravne dvorane

Na podlagi pregleda zapisnikov sestankov kolegijev Sekretariata¹⁰ in poročil Sekretariata na kolegijih ministra¹¹ smo ugotovili, da je vzpostavljena organizacijska struktura ministrstva (npr. širši kolegij ministra po 25. členu Akta o notranji organizaciji in sistemizaciji ter ožji kolegij Sekretariata) omogočala učinkovito poročanje ter druge oblike notranjega komuniciranja.

¹⁰ Zapisniki kolegijev Sekretariata v letih 2021/22 (24 zapisnikov od 18. 11. 2020 do 26. 5. 2022) z Registrom sklepov kolegija generalnega sekretarja. Zapisniki kolegijev so se pričeli voditi z nastopom novega v. d. generalnega sekretarja, dne 18.11.2020.

¹¹ Razpoložljiva poročila Sekretariata, ki so bila poslana Kabinetu ministra in predstavljena na kolegijih v razdobju od julija 2021 do decembra 2021 ter od januarja 2022 do marca 2022 (zadnje Poročilo SEK 14. 3.-18. 3. 2022; skupaj 23 poročil).

Iz dokumentacije izhaja, da je bila med SNIPO in predstavniki Okrajnega sodišča v Ljubljani kot uporabnika storitev pri postopku najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani vzpostavljena redna komunikacija.

5.1.5 Kadrovski viri ter zagotovitev usposabljanj

Ugotovitev št. 5.1.5/1:

Iz seznamov DM z zasedenostjo na izbrane presečne datume v okviru proučevanega revizijskega obdobja izhaja, da je bilo v SNIPO in kasneje v SNIVPO:

- na dan 31.12.2021 sistemiziranih 20 DM in zasedenih 15 DM,
- na dan 31.12.2022 sistemiziranih 20 DM in zasedenih 16 DM ter
- na dan 30.06.2023 sistemiziranih 24 DM in zasedenih 16 DM.

Po mnenju vodje SNIPO je bilo v obstoječi organiziranosti¹² število zaposlenih (v povprečju trinajst JU) optimalno za izvajanje nalog, ker je ekipa »stara in uigrana«. Po mnenju vodje SNIPO se kaže pomanjkanje strokovnih vodij projektov, saj znotraj SNIPO niso kadrovsko pokriti vsi projekti. Po pojasnilu vodje SNIPO nadomeščanja, razen vodje, ki jo nadomešča JU s pooblastilom¹³, niso vnaprej določena. Odsotnost v času letnih dopustov se načrtuje. Ker so bile v zadnjih dveh letih tako organizacijske kot tudi kadrovske spremembe je dodala, da JU, ki so iz te službe odšli, niso opravili uradne primopredaje, tako da naslednji uslužbenec, ki prevzema njihove naloge sploh ne ve, kako daleč so zadeve. V samem vodstvu tudi ni posluha, da bi mlajši kader postopoma prevzemal vodenje projektov.

Ugotovitev št. 5.1.5/2:

Iz kadrovskih evidenc je razvidno, da imajo JU, ki so sodelovali v procesu pridobivanja predmetnega nepremičnega premoženja ustrezno izobrazbo, ki je skladna z zahtevanimi pogoji za zasedbo DM iz Sistemizacije DM. Iz evidenc tudi izhaja, da imajo zadevni JU večletne delovne izkušnje. Po pojasnilu revidiranca imajo posamezni JU SNIVPO tudi opravljene strokovne izpite (za pooblaščenega inženirja ali arhitekta).

Ugotovitev št. 5.1.5/3:

Ugotovljeno je, da je JU, ki je odšla iz SNIPO, pripravila izredno podroben in natančen primopredajni zapisnik.

Ugotovitev št. 5.1.5/4:

Javni uslužbenci morajo skladno z 9. členom Zakona o javnih uslužbencih naloge izvrševati strokovno, vestno in pravočasno. Pri svojem delu morajo ravnati po pravilih stroke in se v ta namen stalno usposabljati in izpopolnjevati, pri čemer pogoje za strokovno izpopolnjevanje in usposabljanje zagotavlja delodajalec.

Ministrstvo je konec leta 2020 sprejelo Program izobraževanja, usposabljanja in izpopolnjevanja Ministrstva za pravosodje za leto 2021 in konec leta 2021 Program izobraževanja, usposabljanja in izpopolnjevanja Ministrstva za pravosodje za leti 2022 in 2023. Program je razdeljen na usposabljanja za imenovanje v naziv, vodenje v upravi, delo z dokumentarnim gradivom, ostala usposabljanja ter na usposabljanja v okviru sredstev tehnične pomoči in za operacijo Učinkovito pravosodje. Posamezni vodja NOE odloči o vsebini izobraževanj, ki se nanašajo na ostala

¹² Organiziranost, ki je veljala v obdobju proučevanja od 1. 1. 2021 do 31. 5. 2022. Z Aktom o spremembah in dopolnitvah Akta o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest v Ministrstvu za pravosodje (št. zadeve: 1001-1/2017/87, z dne 16. 8. 2022), ki je pričel veljati 1. 9. 2022, je prišlo do spremembe organiziranosti. V tem obdobju je bila vodja projekta NRP tudi premeščena na drugo DM v drugo NOE.

¹³ Pooblastilo, št. 1002-38/2012/603, z dne 20. 1. 2017.

usposabljanja. Podrobni oz. interni načrti v okviru posameznih NOE, vključno s SNIPO, niso pripravljene. SKZ, ki deluje v okviru Sekretariata, usklajuje potrebe in organizira izobraževanje. SKZ kvartalno pripravlja pregled porabljenih sredstev iz naslova izobraževanj in usposabljanj, ki ga pošilja vodjem NOE.

Iz seznama izobraževanj izhaja, da so se v obdobju od 20. 11. 2020 do 30. 04. 2023 posamezni JU udeležili strokovnih izobraževanj, vezanih na izvajanje nalog/aktivnosti v okviru procesa ravnanja s stvarnim premoženjem. Prav tako so se vsi JU iz SNIPO decembra 2022 udeležili tudi izobraževanj oz. usposabljanj na temo integritete. JU, s katerimi je bil opravljen razgovor so pojasnili, da si želijo več izobraževanj, ki bi jih, glede na potrebe in vsebino dela, predlagali tudi sami.

Ugotovitev št. 5.1.5/5:

Iz razgovora z vodjo SNIPO je bilo zaznati, da so sedaj, ko je novi vodja službe, odnosi zelo slabi, da se nad JU izvajajo pritiski, mobing (ljudje zbolevajo zaradi psihičnih pritiskov), da se ljudje bojijo drug drugega, se skrivajo pred sodelavci in drug pred drugim zaklepajo svoje pisarne. Prav tako je bilo izpostavljeno, da so zaradi nove vodje službe povečani odhodi JU na druga delovna mesta.

Iz kadrovske evidence, s katero razpolaga vodja kadrovske službe, je razvidno, da je v obdobju od 01. 01. 2020 do 30. 06. 2023, iz SNIPO odšla le ena uslužbenka (04. 01. 2022), v SNIPO pa so prišli 4 uslužbenci, in sicer 1 uslužbenec v letu 2021, in v letu 2023 (do 30. 06. 2023) ter 2 uslužbenca v letu 2022.

Zaradi tega je bil z nekaterimi JU opravljen razgovor glede odnosov, ki so potrdili, da so odnosi res slabi, ampak ne zaradi novega vodje, ampak zaradi nezaupanja prejšnje vodje do uslužbencev, in da si želijo, da bi bili pri delu videni in slišani, saj svoje delo radi in z veseljem opravljajo, vendar v prijetnem in zdravem okolju.

Priporočilo št. 5.1.5/5:

Priporočamo, da se k JU, ki delujejo v SNIPO, pristopi na organiziran način, in sicer:

1. faza: Identifikacija (te informacije dobimo iz analize in po konstruktivnem pogovoru z vodstvom):

- prepoznavanje obstoječega stanja (procesa dela),
- prepoznavanje ključnih težav v procesu komunikacije,
- prepoznavanje vpliva lastnosti človeških virov na proces dela,
- prepoznavanje potencialov zaposlenih (kaj in kako jim zaposleni sporočajo);

2. faza: Soočenje

- vodstveni kader soočimo z dejanskim stanjem (opredelitev ozkega grla v procesu dela in komunikaciji),
- soočenje z lastno odgovornostjo dela ali delovnega mesta,
- osvajanje veščin: kako se postaviti izven problema, da problem postane rešljiv;

3. faza: Uvajanje »podjetniškega« pristopa

- vzpodbujanje kreativnega razmišljanja,
- aktivno sodelovanje vodij pri reševanju zaznanih težav,
- porazdelitev odgovornosti med zaposlene,
- sprejem ključnih smernic izboljšanja procesa dela in komunikacije,
- racionalizacija procesov;

4. faza: Analiza stanja ob koncu projekta

- ocena izboljšav na področju komunikacije,
- ocena izboljšav na področju racionalizacije,
- ocena izboljšanj vodenja človeških virov,
- ocena prepoznanih potencialov kadrov,

5. faza: Usposabljanje vodstvenega kadra

Nosilec naloge: SNIVPO

Rok za izvedbo: do konca leta 2023

5.1.6 Spremljanje delovanja notranjih kontrol

Ugotovitev št. 5.1.6/1:

Aktivnosti spremljanja oz. nadzora so vgrajene v procese v celotnem ministrstvu, in sicer so predvidene s Pravilnikom o organiziranosti in delovanju skupne Službe za notranjo revizijo na Ministrstvu za pravosodje ter letnim načrtom dela notranje revizije.

Ugotovitev št. 5.1.6/2:

Osebna odgovornost posameznikov za izvajanje notranjega kontroliranja oz. vodstvenega nadzora je razvidna iz naslednjih notranjih aktov:

- Iz opisa del in nalog v okviru Sistemizacije DM izhaja, da je bila vodja SNIPO v proučevanem obdobju med drugim odgovorna za nadzorovanje dela v službi ter v tem okviru tudi dela procesa ravnanja s stvarnim premoženjem.
- Iz 3. odstavka 165. člena Pravilnika o postopkih za izvrševanje proračuna RS izhaja, da je vodja projekta med drugim zadolžena za nadzor nad izvajanjem projekta. Ker se predmetni postopek najema razpravne dvorane ni izvajal kot investicijski projekt, temveč skladno s predpisi s področja ravnanja s stvarnim premoženjem države, izdelava poročila o izvajanju projekta ni potrebna. Postopek najema ne predstavlja investicijski odhodek, temveč predstavlja tekoči odhodek posameznega leta. Iz dokumentacije in pojasnil revidiranca je bilo možno razpoznati, da je dejanski nadzor nad potekom projekta, njegovo časovnico ipd., opravljala vodja SNIPO.

5.2 Načrtovanje pridobivanja nepremičnega premoženja

Ugotovitev št. 5.2/1:

Leta 2009 je Vlada RS sprejela zavezujoče usmeritve upravljavcem za ravnanje z nepremičnim premoženjem države v obliki Strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem.¹⁴ Iz uvodnega dela strategije izhaja, da je sprejem strategije namenjen predvsem uresničevanju načela gospodarnosti, ki ga med drugim upravljalcem nalaga tudi posamična zakonodaja (npr. 5. člen ZSPDSLS-1). Skladno s strategijo morajo upravljalci tako poskrbeti, da aktivnosti prinesejo najboljši rezultat za državo, kar pomeni največji možen ekonomski učinek. Upravljavci so zato pri pripravi posamičnih programov ravnanja v vsebinskem smislu dolžni dati osrednji poudarek obrazložitvi ekonomske utemeljenosti predlaganega pravnega posla.

¹⁴ Strategija je vezana na takratno veljavno normativno ureditev in tedanje razmere. Strategija nima opredeljenega obdobja veljavnosti. Računsko sodišče RS je v reviziji *Ravnanje z nepremičninami* (št. 320-10/2015/82, z dne 27. 2. 2017) MJU naložilo izvedbo popravilnega ukrepa, da pripravi načrt aktivnosti za pripravo strategije ravnanja s poslovnimi nepremičninami vladnih PU, ki bo vsebovala obdobje veljavnosti, splošne cilje, ki se izražajo kot pričakovani dolgoročni učinki – vplivi, in načrt aktivnosti za pripravo posebnih ciljev, ki bodo merljivi, časovno določeni in bodo izhajali iz splošnih ciljev ter bodo podlaga za izvedbene cilje. Iz porevizijskega poročila (št. 320-10/2015/87, z dne 20. 7. 2017) izhaja, da je MJU pripravilo načrt aktivnosti, v katerem je predvidelo, da bo predlog nove strategije pripravilo do prve polovice leta 2019. Do dneva izdaje končnega notranjerevizijskega poročila nova strategija ni bila sprejeta.

V zvezi s pridobivanjem nepremičnega premoženja za potrebe RS so bile med drugim podane naslednje usmeritve, katere je možno deloma zasledovati tudi v okviru normativne ureditve, ki je veljala v obdobju proučevanja:¹⁵

- Pri zagotavljanju prostorskih rešitev je **treba poiskati trajne rešitve v skladu z merili in načrti reševanja prostorske problematike, ki veljajo za posamezno skupino prostorov**, pri čemer se za potrebe organov državne uprave uporabljajo »Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe državne uprave« ter ustrezni načrti reševanja prostorske problematike. V vseh tistih primerih, ko za posebno skupino prostorov še ni izdelanih posebnih meril in načrtov, so jih organi, pristojni za reševanje prostorske problematike, dolžni pripraviti v roku šestih mesecev od sprejetja Strategije. Pri tem je treba v čim večji meri oziroma povsod, kjer je to **možno in racionalno iskati rešitve tako, da RS postane lastnica prostorov, pod pogojem, da je taka rešitev za RS utemeljena tudi ekonomsko, kar izhaja iz predhodno opravljene analize ekonomskih učinkov**.
- V vseh tistih primerih, ko je to možno in racionalno, bodo organi, ki so pristojni za reševanje prostorske problematike, **zagotavljali prostore na zaokroženih lokacijah, ki bodo omogočale optimalno izvrševanje nalog upravljavcev oziroma uporabnikov**.
- Organi, ki so pristojni za reševanje prostorske problematike, **so v skladu s finančnimi možnostmi dolžni postopno zmanjševati obseg nepremičnin, ki jih imajo v najemu, in sicer tako, da v primeru, ko nepremičnino trajno potrebujejo za opravljanje svoje dejavnosti, poskušajo pridobiti lastništvo nad najeto nepremičnino ali lastništvo nad drugo primerno nepremičnino**.

Pri preveritvi upoštevanja veljavnih strateških podlag pri projektu/postopku najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču Ljubljana smo ugotovili, da je Ministrstvo za pravosodje RS, ki je pristojno za reševanje prostorske problematike PO, ob upoštevanju sedanje veljavne normativne ureditve ter jasnosti opredeljenih smernic, le deloma upoštevalo usmeritve, ki so podane v strategiji:

- Ministrstvo oz. pristojna služba pri zagotavljanju prostorskih rešitev ni iskalo trajnih rešitev skladno z merili in načrti reševanja prostorske problematike, ki veljajo za prostore za potrebe PO, saj posebna merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe PO, ki jih narekujejo posebnosti delovanja PO in ki bi med drugim določila primerno velikost DM, niso bila dokončana in sprejeta. Na navedeno pomanjkljivost je opozorilo tudi Računsko sodišče v revizijskem poročilu Nova sodna stavba v Ljubljani (Št. 320-7/2020/33, z dne 30. 3. 2022). Iz posameznih verzij osnutkov strategije ministrstva, ki pa ni bila sprejeta (veza Ugotovitev št. 5.2/2), izhaja, da naj bi bila v novi strategiji med drugim naslovljena tudi potreba po oblikovanju meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe PO, vključno z normativi glede umeščanja PO.
- Ministrstvo je v okvir načrtovanja sodne stavbe iskalo rešitev prostorske problematike sodišč, do realizacije sodne stavbe pa problematiko srednjeročno rešuje z najemi.
- Revidiranec je pojasnil, da analiza ekonomskih učinkov ni potrebna in se tudi nikoli ni delala.
- Zunanji in notranji predpisi ne vsebujejo določb, ki bi natančneje urejale protokol pogajanj. Pri postopku najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani je SNIPO izvedla t. i. pogajanja na način, da je ponudnika le pisno pozivala k dopolnitvi ponudb, glede obračunavanja obratovalnih stroškov, namestitve avdio video opreme, varovanja, prezračevanja ipd. ter navedene pozive vključno s pisnimi odzivi ponudnika dokumentirala. Iz dokumentacije ni bilo mogoče ugotoviti, da bi SNIPO izvedbo pogajalskega procesa načrtovala, kar med drugim pomeni, da bi vnaprej opredelila in dokumentirala svoja pogajalska izhodišča, pogajalsko strategijo, predmet pogajanj, cilje oz. sprejemljive rezultate pogajanj (koliko in kaj se pričakuje, da se v pogajanjih doseže), zbrala vse potrebne informacije o ponudniku ipd.

¹⁵ II. Poglavje: Usmeritve na področju ravnanja z nepremičnim premoženjem v okviru veljavne normativne ureditve.

Priporočilo št. 5.2/1:

Priporočamo, da se z namenom izboljšanja možnosti, da se najemi poslovnih prostorov opravijo na način, ki bo za ministrstvo oz. za državo najbolj racionalen, vzpostavi načrtovan in bolj aktiven pristop k izvedbi pogajalskega procesa.

Nosilec naloge: SNIVPO

Rok za izvedbo: 30 dni od izdaje končnega revizijskega poročila oz. potrditve priporočil

Ugotovitev št. 5.2/2:

Ministrstvo ne razpolaga s strategijo s področja ravnanja s stvarnim oz. nepremičnim premoženjem oz. splošno strategijo ministrstva, ki bi veljala v obdobju proučevanja oz. od leta 2021 dalje. Sprejem strategije sicer neposredno ne izhaja iz nobenih predpisov¹⁶, vendar pa je ključen element kakovosti (razvojnega) načrtovanja, saj naj bi določala smer za doseganje dolgoročnih ciljev ministrstva, ki bi izražali pričakovane dolgoročne učinke/vplive oz. prihodnje stanje na posameznih področjih delovanja, med drugim tudi na področju ravnanja s stvarnim oz. nepremičnim premoženjem.

Vlada RS je v juliju 2012 sprejela splošno strategijo pravosodja, ki je veljala do konca leta 2020 (Strategija Pravosodje 2020). V Strategiji Pravosodje 2020 so v okviru zasledovanja cilja povečanja okoljske ozaveščenosti v celotnem pravosodnem sistemu navedeni posamični strateški cilji glede investicij, ki se nanašajo tudi na reševanje prostorske problematike PO, in sicer zagotovitev trajnih prostorskih rešitev s poudarkom na kakovostnih delovnih pogojih, vpeljava trajnostnih prostorskih rešitev, povezanih z delovnimi razmerami PO, nova vlaganja z uporabo sodobnih materialov, upoštevanjem sodobnih ekoloških in tehničnih standardov, povečanje energetske učinkovitosti stavb.

Iz razpoložljive dokumentacije izhaja, da je ministrstvo konec leta 2020 pristopilo k pripravi strategije pravosodja za naslednjo 10-letno obdobje (obdobje 2021 do 2030), ki pa do današnjega dne še ni bila dokončno oblikovana in sprejeta. Iz posameznih verzij osnutkov strategije, prispevkov SNIPO ter notranje korespondence med SNIPO in urednikom strategije je razvidno, da naj bi nova strategija med drugim naslovljala tudi strateški cilj trajnostnega zagotavljanja prostorskih pogojev za delovanje PO ter pri tem zasledovala strateške podcilje, ki se med drugim nanašajo na:¹⁷

- v čim večji meri zagotoviti delovanje PO v prostorih v lasti RS;
- v čim večji meri zagotoviti koncentracijo lokacij delovanja PO (prednostni nakupi v bližini obstoječega delovanja PO);
- oblikovanje Meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe pravosodnih organov, vključno z normativi glede umeščanja PO (ter vzpostavitev CDDC in s tem zmanjšanje prostorov za vpisnike), kar naj bi med drugim prispevalo k optimalnejši in enakomernejši izrabi obstoječih poslovnih prostorov.

Iz dokumentacije in prejetih pojasnil izhaja, da je SNIPO v okviru sodelovanja pri projektu Slovensko sodstvo 2020 (na segmentu Mreža in organizacija sodišč: Izdelava kriterijev za novo mrežo sodišč), ki ga je VS RS vodilo v okviru operacije Učinkovito pravosodje, že v letu 2015 na podlagi pregleda zasedenosti oz. izrabe poslovnih prostorov (na sodnika) po okrožjih pripravila predlog normativov za ureditev poslovnih prostorov PO ter v letu 2016 predlog Strategije upravljanja z nepremičninami (verzija z dne 19. 9. 2016), ki med drugim naslavlja tudi že

¹⁶ Posredno jo je možno razbrati iz 9. člena Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna.

¹⁷ Tedanje vodstvo ministrstva je med drugim podalo usmeritev, da se v novo strategijo pravosodja vključi znižanje stroškov najema poslovnih prostorov PO in dolgoročna zagotovitev lastnih prostorov. (Vir: Zapisnik kolegija Sekretariata, z dne 12. 1. 2021)

predhodno navedene strateške cilje (povečanje deleža lastniških prostorov; zmanjšanje števila lokacij in oz. koncentracija lokacij; približevanje normativom, ki največ za 25 % presegajo normativ, ki velja za državno upravo ipd.), pri čemer pa tako strategija kot tudi merila niso bili uveljavljeni.

Priporočilo št. 5.2/2:

Priporočamo:

- (1) da se imenuje koordinator in urednik priprave strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki naj v sodelovanju z vsemi pristojnimi NOE v ministrstvu (npr. DOZPU, SNIVPO, Kabinet ministrice ipd.) pripravi akcijski načrt aktivnosti za pripravo strategije, ki naj ga potrdi vodstvo ministrstva in s katerim naj bo doseženo, da bo strategija sprejeta v letu 2023.

Nosilec naloge: (1) ministrica (2) koordinator in urednik priprave strategije (v sodelovanju s pristojnimi NOE ministrstva)

Rok za izvedbo: (1) 30 dni od izdaje končnega revizijskega poročila oz. potrditve priporočil; (2) do konca leta 2023.

Ugotovitev št. 5.2/3:

Po pojasnilu revidiranca trajnostno zagotavljanje prostorskih pogojev za PO in s tem povezano pridobivanje lastniških prostorov za njihovo delovanje sodi med t. i. stalne naloge SNIPO/SNIVPO. Zaradi neobstoja dokazil o sistematičnem rednem spremljanju in analiziranju trga razpoložljivih nepremičnin na ljubljanskem območju, njihovih cen, tržnih trendov ipd. obstaja tveganje, da se k izvajanju navedene stalne naloge ni dosledno pristopalo načrtovano in organizirano. To med drugim na nek način potrjuje tudi pojasnilo revidiranca, da prostih kapacitet nima niti MJU (čeprav tega ne preverjajo), da se že v naprej ve, da v zahtevanem okolišju ni primernih nepremičnin, pri čemer se niso preverjale ponudbe na prostem trgu oz. na spletnih straneh ponudnikov, da se ne opravlja analiza ekonomskih učinkov, da se interne analize gibanja cen nepremičnin ne izdelujejo, ker so najemi vezani na trenutno situacijo in ponudbo na trgu, ter se najemi praviloma izvedejo v enem letu po tem, ko je izražen interes oz. potreba po dodatnih ali novih prostorih. Glede na opredelitev iz Strategije, da je treba v čim večji meri oz. povsod, kjer je to možno in racionalno iskati rešitve tako, da RS postane lastnica prostorov, pod pogojem, da je taka rešitev za RS utemeljena tudi ekonomsko, gre sklepati, da je/bo potreba po morebitnih dodatnih ali novih prostorih nastala/obstajala vse od/do tedaj, dokler se bodo PO nahajali v najetih prostorih, torej se ekonomsko utemeljeno pridobivanje nepremičnin lahko načrtuje tudi v daljšem obdobju in ne le kot odziv na trenutne tržne razmere.

Priporočilo št. 5.2/3:

Priporočamo, da se pripravi interni srednjeročni načrt, v katerem naj se na podlagi izhodišč vodstva določijo prioritete reševanja prostorske problematike posameznih PO s pridobitvijo nepremičnega premoženja.

Nosilec naloge: SNIVPO (v sodelovanju z GS in z vodstvom ministrstva)

Rok za izvedbo: do konca leta 2023

5.3 Izvajanje pridobivanja nepremičnega premoženja

5.3.1 Raziskave in analize potreb in trga

Ugotovitev št. 5.3.1/1:

Kot je razvidno iz predstavitve prostorske problematike Okrožnega sodišča v Ljubljani (poglavje 4.2) je bilo iskanje primerne lokacije na ljubljanskem okrožju vzpodbujeno s pojavom covid ukrepov, ki so zahtevali večjo razdaljo med udeleženci razprav in odpovedjo uporabe Velike konferenčne dvorane, ki so si jo delili skupaj z Vrhovnim sodiščem RS. Potrebo po večji razpravni

dvorani je Okrožno sodišče v Ljubljani podkrepilo tudi z najavo več obsežnih kazenskih zadev z večjim številom udeležencev.

Ugotovitev št. 5.3.1/2:

Še preden je uporabnik/Okrožno sodišče v Ljubljani podalo specifikacijo potreb, je revidiranec oz. odgovorna oseba SNIPO že opravila informativni ogled Unionske dvorane ter dvorani Galerija in Urška na Gospodarskem razstavišču. O tem ogledu ni bil opravljen zapisnik, iz katerega bi bilo razvidno, kdaj je bil opravljen ogled, kdo vse se ga je udeležil in kakšne so bile ugotovitve glede ustreznosti poslovnih prostorov ob vedenju, da SNIPO še ni natančno vedela, kakšne prostore potrebuje in v kakšni velikosti, saj uporabnik še ni predložil specifikacije potreb/zahtev (ugotovitev 4.2./2).

Na osnovi podrobne specifikacije zahtev (25. 08. 2020) je MP pripravilo Povabilo k oddaji ponudbe za najem opremljene razpravne dvorane s pripadajočimi prostori za Okrožno sodišče v Ljubljani, ki je bilo javno objavljeno, dne 14. 10. 2020. V vmesnem času, torej od 25. 08. 2020, ko so bile znane zahteve sodišča in do 14. 10. 2020, ko je bila javno objavljena Ponudba, revidiranec ni preveril na MJU ali le-ta morebiti razpolaga s primerno nepremičnino, ni preveril ponudbe na trgu (ni opravil spletne raziskave, ni opravil fizičnih ogledov morebitnih ustreznih poslovnih prostorov) ob dejstvu, da so veljali covid ukrepi in je bilo gospodarstvo oz. vse dejavnosti bodisi nedelujoči bodisi delujoči v zelo okrnjeni izvedbi in je bilo primernih nepremičnin kar nekaj na trgu, prav tako ni opravil ekonomske analize upravičenosti najema, kar bi predstavljalo podlago za ustrezno odločitev najugodnejšega ponudnika.

Vodja SNIPO je pojasnila, da se fizičnih ogledov ni opravljal ker se ve, da na zahtevanem področju ni primernih nepremičnin. Po pojasnilu pravnice v SNIPO se je raziskava trga opravila z javno objavo ponudbe, pri čemer se fizičnih ogledov ponujenih nepremičnin ni izvajalo. Zato dokumentacija o pregledu nepremičnin na potencialno primernih lokacij s ključnimi informacijami za najem ne obstaja.

Ker ni bila narejena celovita skrbna raziskava in v nadaljevanju analiza ponudbe na trgu poslovnih nepremičnin ter proučeni in pretehtani vsi pozitivni/negativni vidiki vseh razpoložljivih možnosti najema poslovnih prostorov, tudi ni bilo možno ugotoviti, da so ponudniki nepremičnin, ki so se odzvali na Ponudbo, resnično edini ponudniki, med katerimi je MP izbiralo najustreznejšega za rešitev prostorske problematike. SNIPO je kot edino primernega prepoznala, obravnavala in predlagala le tistega ponudnika, ki se je odzval na Ponudbo, ki pa, kot že navedeno, ni temeljila na ustrezni celoviti prostorski analizi in za katero iz dokumentacije je bilo možno ugotoviti, da so bili ključni kriteriji za sprejem odločitve izključno pravočasna predložitev zahtevane dokumentacije ne glede na prostorsko ustreznost in izpolnjevanja zahtevanih pogojev.

Zaradi pomanjkljive raziskave in analize ponudbe na trgu za izbor nepremičnine/poslovnih prostorov oz. ponudnika/najemodajalca, nepreglednosti postopka pri predhodni izbiri po presoji revidiranca optimalne možnosti rešitve zadevne prostorske problematike ipd. (t. i. pomanjkljivosti v predhodni fazi postopka) obstaja tveganje, da izbira ponudnika in s tem tudi izbira nepremičnine/poslovnih prostorov, ni temeljila na zanesljivih podlagah/analizah. To posledično pomeni, da obstaja tveganje, da odločitev za najem poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani ni temeljila na zadostnih oz. zanesljivih podlagah.

Priporočilo št. 5.3.1/2-1:

Priporočamo, da se v predhodni fazi postopka skrbno opravijo vse potrebne raziskave in analize trga, na podlagi vnaprej opredeljenih, celovitih in jasnih izhodiščnih pogojev in meril, ki bodo predstavljale zanesljivo strokovno podlago za nadaljnjo pripravo Povabila k oddaji ponudbe ter s tem tudi ustrezno podlago za sprejem kvalitetne in odgovorne odločitve.

Nosilec naloge: SNIPO

Rok za izvedbo: takoj in stalna naloga

Priporočilo št. 5.3.1/2-2:

Priporočamo, da se analiza prepoznanih in obravnavanih možnih načinov reševanja določene prostorske problematike predstavi z vsemi ključnimi elementi oz. informacijami na pregleden način, ki bo omogočal primerjavo različnih možnosti in objektivno preverljivost predhodne izbire ponudnika in objekta.

Nosilec naloge: SNIVPO

Rok za izvedbo: takoj in stalna naloga

5.3.2 Strokovna presoja primernosti lokacije in objekta ter pravni pregled

Ugotovitev št. 5.3.2/1:

Kot smo že ugotovili v okviru preveritve upoštevanja veljavnih strateških podlag (veza Ugotovitev št. 5.2/1), ministrstvo ni sprejelo posebnih meril za ureditev poslovnih prostorov za potrebe PO, ki bi dopolnila veljavna splošna merila za celotno državno upravo¹⁸ in omogočila enotna strokovna izhodišča za zagotavljanje ustreznih prostorskih rešitev za PO. Prostorska problematika PO se je razreševala in jo je možno ter potrebno reševati tudi v odsotnosti navedenih posebnih meril ter ob upoštevanju splošnih meril in zakonodaje s področja gradenj, pri čemer pa obstaja določena stopnja tveganja, da investicijski projekti s prostorskega in finančnega vidika ne bodo optimizirani oz. racionalizirani.¹⁹ Brez določenih oz. sprejetih enotnih posebnih meril oz. normativov za ureditev poslovnih prostorov za potrebe PO se namreč le stežka natančno ugotavlja dejansko stanje in učinkovitost izrabe obstoječih poslovnih prostorov, presežne površine oz. potencialne rezerve pri izrabi navedenih poslovnih prostorov, s tem povezane potencialne prihranke proračunskih sredstev (npr. iz naslova zmanjšanja stroškov najemnin, obratovalnih stroškov), natančno načrtuje morebitne potrebne reorganizacije oz. premestitve PO, natančno presoja prostorsko primernost potencialnih novih poslovnih prostorov ipd. Posledično to predstavlja tudi omejitve za natančno oblikovanje in ustrezno upravičenje potreb po dodatnih najemih poslovnih prostorov.

Ugotovitev št. 5.3.2/2:

MP je, dne 13.10.2020, na podlagi 4.a točke 1. odstavka 27. čl. Zakona o javnem naročanju in 82. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih, za najem poslovnih prostorov za poslovanje Okrožnega sodišča v Ljubljani za nedoločen čas, pripravilo in objavilo Povabilo k oddaji ponudbe za najem opremljene razpravne dvorane s pripadajočimi prostori za Okrožno sodišče v Ljubljani.

Po pojasnilu revidiranca je bila opravljena strokovno tehnična presoja primernosti objekta in lokacije, ki je temeljila na skrbnem pregledu dejanskega stanja objekta, pridobljenih popolnih podatkih in dokumentih, narejenih izračunih ipd., upoštevajoč veljavna splošna/posebna merila za ureditev poslovnih prostorov, pri čemer celovit strnjen dokument oz. zapis o vseh potrebnih elementih in ugotovitvah navedene presoje ni bil oblikovan. Iz predložene dokumentacije ni razvidno:

- da je bil v času zbiranja in analiziranja ponudb opravljen ogled potencialnih poslovnih prostorov in ugotovitev o okvirnem deležu opremljenosti poslovnih prostorov in izdelane okvirne ocene oz. analize stroškov (npr. stroškov tekočega vzdrževanja, prenove oz. preureditve, energetske učinkovitosti glede na podatke iz energetske izkaznice objekta ipd.);

¹⁸ Merila za ureditev poslovnih prostorov za potrebe vladnih proračunskih uporabnikov, Različica 4.0.

¹⁹ Tudi Računsko sodišče RS je v Revizijskem poročilu Nova sodna stavba v Ljubljani (št. 320-7/2020/33, z dne 30. 3. 2022) opozorilo, da nesprejetje posebnih meril za prostore PO lahko privede do določitve prostorov, ki niso dovolj prilagojeni potrebam PO.

- ali je bila preverjena primernost lokacije z vidika varnosti, glede na to, da se izbrani ponudnik pretežno ukvarja z organizacijo konferenc, sejmov in drugih dogodkov, kjer se zbira večje število fizičnih oseb, zaradi česar predstavlja veliko tveganje glede varovanja.

Iz predložene in dostopne dokumentacije je bilo razvidno, da so k postopku pogajanj bili povabljeni le tisti ponudniki, katerih ponujeni poslovni prostori izpolnjujejo zahteve točke 2a) do vključno točke 2f), ponudbe ostalih ponudnikov so bile zavrnjene kot neustrezne in niso bile predet nadaljnjega vrednotenja.

Ker sta na koncu zbiranja in vrednotenja ponudb ostala le dva potencialna ponudnika, Kompas Shop d.d. z nepremičnino Ajdovščina 4, Ljubljana in Gospodarsko razstavišče d.o.o., je bila med njima opravljena primerjava izpolnjevanja zahtev MP (ugotovitev 4.3.1., 4.3.2. in 4.3.3.), in sicer:

- pod točko 2.b, da mora imeti stavba urejen dostop za gibalno ovirane osebe ter pridobljeno energetska izkaznico, ki izkazuje energetska učinkovitost stavbe v skladu z Uredbo o upravljanju z energijo v javnem sektorju. Ustrezna energetska izkaznica je v objavi navedena tudi kot dodaten pogoj pod točko 1.9;
- pod točko 2.c, da se morajo poslovni prostori nahajati v obstoječi stavbi, ki ima pridobljeno uporabno dovoljenje za poslovne ali upravne stavbe in je namenjena zgolj poslovni dejavnosti, pri čemer je zaželeno, da poslovni prostori predstavljajo zaključeno celoto in
- pod točko 2.d, da prilagoditve, ki bi jih izvedel najemodajalec v ponujeni poslovni stavbi oz. poslovnih prostorih ne smejo biti v takem obsegu, da bi terjale izdajo gradbenega dovoljenja oz. vnovično pridobitev uporabnega dovoljenja za obstoječo poslovno stavbo.

Ugotovljeno je bilo:

- da ponudnik Kompas Shop d.d. izpolnjuje zahteve pod točko 2.b, tako glede dostopa za gibalno ovirane osebe kot tudi glede ustreznosti energetske izkaznice;
- da ponudnik Gospodarsko razstavišče d.o.o. izpolnjuje zahteve pod točko 2.b v delu dostopa za gibalno ovirane osebe, ne izpolnjuje pa zahtev glede ustreznosti energetske izkaznice;
- da tako Kompas Shop d.d. kot tudi Gospodarsko razstavišče d.o.o. do 06. 11. 2020 nista imela urejene klasifikacije objekta v skladu s pogoji javne objave, kar pomeni, da nobeden od njiju ni izpolnil zahtev pod točko 2.c;
- da so prilagoditve objekta za potrebe MP pri Gospodarskem razstavišču d.o.o. terjale novo gradbeno dovoljenje ne samo zaradi spremembe namembnosti ampak tudi zaradi vlaganj in prestrukturiranja poslovnega prostora, kar pomeni, da Gospodarsko razstavišče Ljubljana ni izpolnilo tudi zahtev pod točko 2.d javne objave;

Ker je revizijska sled izvedbe strokovno tehnične presoje primernosti lokacije in objekta zelo pomanjkljiva in na podlagi razpoložljive dokumentacije ni bilo mogoče preveriti celotne vsebine oz. elementov ter ugotovitev iz opravljenega skrbnega strokovnega pregleda/ogleda lokacije in objekta (prepoznane in ocenjene prednosti, slabosti oz. tveganja ter morebitne priložnosti) obstaja tveganje, da odločitev za najem izbranega objekta ni temeljila na zadostnih oz. zanesljivih podlagah oz. da je bil izbrani ponudnik favoriziran s strani vodje SNIPO že od samega začetka postopka iskanja prostorske rešitve, s čimer je le-ta ravnala v nasprotju z določili 1. točke 21. člena Kodeksa ravnanja javnih uslužbencev, ki določa, da JU ne sme ponujati ali dajati kakršne koli prednosti v zvezi z opravljanjem javnih nalog, ki bi bila kakor koli povezana z njegovim položajem in v nasprotju z določili 2. točke 5. člena navedenega Kodeksa, saj JU ni opravila naloge oz. izbire najustreznejšega ponudnika strokovno, vestno, nepristransko in kakovostno in ni upoštevala javni interes in konkretne okoliščine primera.

Priporočilo št. 5.3.2/2:

Priporočamo, da se o izvedbi strokovne tehnične presoje primernosti lokacij in objektov pripravi strnjen in celovit dokument (poročilo), iz katerega naj bodo med drugim razvidni vsebina oz.

posamični elementi ter ugotovitve izvedene presoje, podlage za izvedbo presoje, odgovorna oseba za izvedbo presoje, datum/obdobje opravljene presoje in morebitni drugi potrebni elementi.

Nosilec naloge: SNIVPO (skrbnik najemnih pogodb)

Rok za izvedbo: takoj in stalna naloga

5.3.3 Zagotovitev finančnih virov

Ugotovitev št. 5.3.3/1:

Nepremično premoženje se po 20. členu ZSPDSLS-1 lahko pridobi, če je projekt za pridobitev tega premoženja vključen v veljavni NRP (načrt razvojnih programov) kot sestani del proračuna tistega obdobja, v katerem se predvideva, da bo nastal.

V skladu s 20. točko 2. člena Pravilnika o postopkih za izvrševanje proračuna RS so najemnine evidentirane kot predobremenitve v breme proračuna prevzete obveznosti. V sistemu MFERAC se potrdi aplikacijskih obrazec Finančni elementi predobremenitev (FEP).

Ugotovitev št. 5.3.3/2:

Iz točke I.7 Povabila k oddaji ponudbe za najem opremljene razpravne dvorane s pripadajočimi prostori za Okrožno sodišče v Ljubljani je razvidno, da merilo oz. kriterij za izbor ponudnika predstavlja 70 % najnižja cena za najem in 30 % uporabnikova presoja glede primernosti prostorov. Ministrstvo je prejelo 4 ponudbe, in sicer:

- **ponudba Kompas Shop d. d. za objekt Šmartinska 52, Ljubljana** (iz ponudbe je razvidno, da gre za 1235,70 m² po ceni 16.429,00 € (13,29 €/m²) ter za 12 parkirnih mest za 480,00 €);
- **ponudba Kompas Shop d. d. za objekt Ajdovščina 4, Ljubljana** (iz ponudbe je razvidno, da gre za 943 m² po ceni 13.015,01 € (13,80 €/m²) ter za 12 parkirnih mest za 600,00 €);
- **ponudba AS57 d. o. o. za objekt Tobačna ulica 5, Ljubljana** (iz ponudbe je razvidno, da gre za 712 m² po ceni 9.014,92 € (12,66 €/m²) ter za 12 parkirnih mest za 480,00 €);
- **ponudba Gospodarsko razstavišče d. o. o. za objekt Dunajska cesta 18, Ljubljana** (iz ponudbe je razvidno, da gre za 511,88 m² uporabne površine prostorov za potrebe razpravne dvorane, po ceni 7.678,20 € (15,00 €/m²) in 455,05 m² spremljajočih prostorov v izključni uporabi sodišča po ceni 4.550,50 € (10,00 €/m²) in 12 parkirnih prostorov po ceni 30,00 €/parkirno mesto (360,00 €)).

Ni dvoma, da je izbrani ponudnik Gospodarsko razstavišče d.o.o. podal ponudbo z najnižjo najemnino, in sicer **12,64 €/m²** ((7.678,70 € + 4.550,50 €) / (511,88 m² + 455,05 m²)), vendar se je v teku pogajanj ta znesek bistveno povečal, kar je razvidno iz podpisane Najemne pogodbe, z dne 10. 02. 2020. V pogodbi je navedeno, da je mesečna najemnina za opremljene poslovne prostore v skupni izmeri 1055 m² 16.753,65 € in je sestavljena iz najemnine v višini 10.299,60 €/mesec za 554,04 m² uporabne površine prostorov oz. **18,59 €/m²** in v višini 6.454,05 €/mesec za 501,48 m² spremljajočih in pomožnih prostorov oz. 12,87 €/m².

Po pojasnilu revidiranca razlika med vrednostjo najema iz Ponudbe in iz Najemne pogodbe predstavlja najem avdio video opreme, ki jo je zagotovil najemodajalec. Ves čas pogajanj je MP vztrajalo, da bo avdio video opremo (zaradi specifičnosti potreb sodišča in posledično tudi višji vrednosti same opreme) za nemoteno delovanje razpravne dvorane nabavilo samo in bo v lasti revidiranca oz. uporabnika. Ker je vodja SNIVPO kot odgovorna oseba revidiranca pojasnila, da so med pogajanjmi s ponudnikom sledili njegovim potrebam in se jim prilagajali, je prišlo do odločitve, da potrebno avdio video opremo zagotovi najemodajalec in jo vračuna v ceno najema. Če primerjamo vrednost najema po ponudbi v znesku 7.678,20 €/mesec in vrednost najema po

najemni pogodbi vključeno z najemom avdio video opreme v znesku 10.299,60 €/mesec, znaša razlika v znesku 2.621,40 €/mesec (najemnina 1.903,00 € + DDV) in predstavlja najem avdio video opreme.

Po pregledu dokumentacije in specifikacije avdio video opreme je razvidno, da gre za opremo v skupni vrednosti cca 180.000,00 €. Prav tako gre za opremo, ki se po Slovenskih računovodskih standardih – SRS 1 (Opredmetena osnovna sredstva) in SRS 17 (Oslabitev opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih osnovnih sredstev) ter Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb, amortizira v roku 2 let.

S to odločitvijo je gospodarska družba oz. najemodajalec v času najema t.j. od 10. 02. 2020 pa vse do 30. 06. 2023 prišla do premoženjske koristi v skupni vrednosti 107.477,40 €, MP/revidiranec pa je za isti znesek nenamensko oz. negospodarno porabilo proračunska sredstva, in sicer:

- v letu 2020 v znesku 28.835,40 € (11 mesecev²⁰ x 2.621,40 €),
- v letu 2021 v znesku 31.456,80 € (12 mesecev x 2.621,40 €),
- v letu 2022 v znesku 31.456,80 € (12 mesecev x 2.621,40 €) in
- do 30.06.2023 v znesku 15.728,40 € (6 mesecev x 2.621,40 €).

Ta znesek se bo še povečal vse do dne, ko bo opravljena prekinitve najemne pogodbe (dogovori o sporazumni prekinitvi najemne pogodbe v času izvajanje izredne revizije že potekajo, vendar najemodajalec pogodbe ne želi sporazumno prekiniti).

Odločitev je nesporno negospodarna in neekonomična, saj bi za znesek najema avdio video opreme, katerega nabavna vrednost je ocenjena na cca 180.000,00 € le-to kupili sami in bi bila ta oprema last MP, prav tako se je najemna pogodba sklepala za premostitveni čas do izgradnje nove sodne stavbe, kamor bi se Okrožno sodišče v Ljubljani tudi preselilo in bi vso opremo, ki se uporablja in se je uporabljala v najetih prostorih lahko nemoteno odneslo in prestavilo na drugo lokacijo. S tem ravnanjem je pooblaščenca oseba revidiranca ravnala v nasprotju z določili 23. člena Kodeksa ravnanja javnih uslužbencev, saj pri uresničevanju svoje pravice do odločanja po prosti presoji ni zagotovila, da se javno premoženje in finančna sredstva, ki so ji bila zaupana, upravljajo in uporabljajo učinkovito, smotrno in gospodarno.

Priporočilo št. 5.3.3/1:

Priporočamo, da se pripravi celovit dokument, iz katerega bo razvidna ekonomska/finančna analiza upravičenosti in gospodarnosti porabe proračunskih sredstev pri upravljanju in ravnanju s stvarnim premoženjem vključno z primerjalno analizo nakupa oz. najema avdio video opreme.

Nosilec naloge: SNIVPO

Rok za izvedbo: takoj

5.3.4 Vodenje in poročanje o izvajanju najemne pogodbe

Ugotovitev št. 5.3.4/1:

Odgovorna vodja SNIPO je pojasnila, da se postopek najema poslovnih prostorov ne vodi kot investicijski projekt, temveč skladno s predpisi s področja ravnanja s stvarnim premoženjem države, zato izdelava poročila, kot to določata 10. člen UEM in 6. člen Navodila o FP MP in UPRO, ni potrebna, saj najemnine predstavljajo tekoči strošek posameznega leta.

Ugotovitev št. 5.3.4/2:

²⁰ Najemna pogodba je bila sklenjena 10. 02. 2020, zato smo za potrebe izračuna upoštevali 11 mesecev najemnin, vključno z mesecem, ko je bila pogodba sklenjena.

MP/revidiranec uporablja aplikacijo dokumentarnega gradiva Krpan. Revidirana zadeva se vodi pod št. zadeve 352-31/2020-2030, pri čemer so bilo ugotovljene pomanjkljivosti vodenja dokumentarnega gradiva, saj pod posameznimi zaporednimi številkami manjkajo priloge oz. ni ustreznih vsebin (manjkala je ponudba Gospodarskega razstavišča, manjkala je dokumentacija, ki jo je predložil drugi ponudnik kot dopolnitev ponudbe, .. ipd.).

Priporočilo št. 5.3.4/2:

Priporočamo, da se evidenca dokumentarnega gradiva skrbno vodi, tako po času nastanka poslovnega dogodka, pooblaščenih oseb za podpisovanje posameznih dokumentov, kot tudi nalaganja ustreznih vsebin oz. dokumentov.

Nosilec naloge: SNIVPO

Rok za izvedbo: takoj in stalna naloga

6. ZAKLJUČEK

V skladu s temeljnim ciljem notranje revizije v zaključku poročila na podlagi ugotovitev podajamo oceno o obstoju in delovanju notranjih kontrol na revidiranem področju – v procesu ravnanja s stvarnim oz. nepremičnim premoženjem ter v tem okviru v postopku najema poslovnih prostorov na Gospodarskem razstavišču Ljubljana.

Ocena obstoja notranjih kontrol:

Na podlagi pregleda smo ugotovili, da na pretežnem delu poslovanja obstajajo formalne ter neformalne notranje kontrole v obliki:

- vzpostavljene ustaljene prakse ter deloma z notranjim aktom predpisanih delovnih in kontrolnih postopkov;
- določenih in razmejenih nalog, odgovornosti in pristojnosti oseb (notranja navodila, organiziranost, sklepi, pooblastila ipd.);
- prepoznanih in analiziranih tveganj;
- uporabe enotnih in/ali specialnih informacijskih sistemov (npr. Mferac, SPIS4 z vgrajenimi kontrolami) ter določenih poti informiranja oz. pretoka informacij;
- zagotovitvenosti kadrov in s tem neprekinjenosti izvajanja procesa in zagotovitvenosti usposabljanj;
- zagotovitvenosti ustrezne revizijske sledi oz. dokumentiranosti in evidentiranosti izvedenih aktivnosti.

Ob tem smo ugotovili, da so notranje kontrole na posamičnih segmentih pomanjkljivo oz. delno primerno zasnovane, za kar smo v poročilu podali priporočila za njihovo vzpostavitev oz. dopolnitev.

Ocena delovanja notranjih kontrol:

Ustreznost in učinkovitost delovanja notranjih kontrol smo preverili na osnovi podrobne preveritve najema poslovnega prostora na Gospodarskem razstavišču Ljubljana. Ugotovitve so podrobneje predstavljene v 5. poglavju in podprte s priporočili za odpravo nepravilnosti in/ali pomanjkljivosti oz. za izboljšanje. Ugotovili smo, da se postavljene notranje kontrole pri posameznih sestavinah notranjih kontrol ne izvajajo v celoti, prav tako ni optimalna uspešnost in učinkovitost njihovega izvajanja.

V procesu oz. pri predmetnem postopku pridobivanja/najemanja nepremičnega premoženja smo ugotovili posamezna tveganja ravnanja v neskladju s pravnimi in poslovno-organizacijskimi predpisi ter s temeljnimi načeli porabe javnih sredstev,

- a) ki se kažejo kot ravnanje JU v nasprotju s Kodeksom ravnanja javnih uslužbencev, in sicer:
- po 2. točki 5. člena, ki govori, da se od JU pričakuje, da opravlja naloge strokovno, vestno, nepristransko in kakovostno, pri tem pa upošteva le javni interes in konkretne okoliščine primera;
 - po 1.točki 21. člena, ki govori, da JU ne sme ponujati ali dajati kakršne koli prednosti v zvezi z opravljanjem javnih nalog, ki bi bila kakor koli povezana z njegovim položajem JU, razen če je po zakonu pooblaščen, da to stori;
 - po 23. členu, ki govori, da mora JU pri uresničevanju svoje pravice do odločanja po prosti presoji zagotoviti, da se javno premoženje in finančna sredstva, ki so mu zaupana, upravljajo in uporabljajo učinkovito, smotrno in gospodarno;
- b) ki se kažejo kot sum storitve kaznivega dejanja pooblaščenih oseb revidiranca:
- po 257. členu Kazenskega zakonika kot zlorabo uradnega položaja oz. prestopa meje uradnih pravic in
 - po 257.a členu Kazenskega zakonika pri upravljanju in razpolaganju z javnimi sredstvi²¹, oz. povzročitve nenamenske uporabe javnih sredstev.

²¹ Javna sredstva so nepremičnine, premičnine, denarna sredstva, terjatve, kapitalske naložbe in druge oblike finančnega premoženja države, samoupravne lokalne skupnosti, Evropske unije ali druga pravne osebe javnega prava.

Priloga 1: Razvrstitev priporočil po ocenjeni pomembnosti

Št. in naziv poglavja oz. področja tveganj	Št. in vsebina priporočila	Stopnja pomembnosti priporočila ²²
5.1.2 Oprelitev in razmejitev nalog, pristojnosti in odgovornosti	Priporočilo št. 5.1.2/2: Priporočamo, da se pristojnosti/odgovornosti udeležencev v celotnem procesu pridobivanja stvarnega premoženja določijo in predstavijo v matriki pooblastil/odgovornosti ter v tej zvezi med drugim jasno in popolno opredelijo odgovornosti, ki jih posamezni podpisniki prevzemajo s potrditvijo posameznih listin.	ZP
5.1.3 Oprelitev tveganj	Priporočilo št. 5.1.3/3: Priporočamo, da se redno spremlja uresničevanje ukrepov iz načrta integritete ter s skrbnikom načrta vrednoti rezultate in učinke izboljšav ter navedene aktivnosti dosledno dokumentira (zapisnik oz. poročilo).	P
	Priporočilo št. 5.1.3/4: Priporočamo, da se dosledno dokumentirajo (npr. v obliki zapisnikov, uradnih zaznamkov, poročil ipd.) vsa pomembnejša dejanja, kot so sestanki in pomembnejša ustna korespondenca s ponudniki, pomembnejši interni sestanki, na katerih se obravnava tematika, izvedene analize in raziskave, strokovne tehnične in pravne presoje ipd., ki se opravijo pri delovanju in odločanju v konkretnih postopkih ravnanja oz. pridobivanja stvarnega premoženja.	ZP
5.1.5 Kadrovski viri ter zagotovitev usposabljanj	Priporočilo št. 5.1.5/3: Priporočamo, da se k JU, ki delujejo v SNIVPO, pristopi na organiziran način, in sicer: 1. faza: Identifikacija (te informacije dobimo iz analize in po konstruktivnem pogovoru z vodstvom): - prepoznavanje obstoječega stanja (procesa dela), - prepoznavanje ključnih težav v procesu komunikacije, - prepoznavanje vpliva lastnosti človeških virov na proces dela, - prepoznavanje potencialov zaposlenih (kaj in kako jim zaposleni sporočajo); 2. faza: Soočenje - vodstveni kader soočimo z dejanskim stanjem (opredelitev ozkega grla v procesu dela in komunikaciji), - soočenje z lastno odgovornostjo dela ali delovnega mesta, - osvajanje veščin: kako se postaviti izven problema, da problem postane rešljiv; 3. faza: Uvajanje »podjetniškega« pristopa - vzpodbujanje kreativnega razmišljanje, - aktivno sodelovanje vodij pri reševanju zaznanih težav, - porazdelitev odgovornosti med zaposlene, - sprejem ključnih smernic izboljšanja procesa dela in komunikacije, - racionalizacija procesov; 4. faza: Analiza stanja ob koncu projekta - ocena izboljšav na področju komunikacije, - ocena izboljšav na področju racionalizacije, - ocena izboljšanj vodenja človeških virov, - ocena prepoznanih potencialov kadrov, 5. faza: Usposabljanje vodstvenega kadra	P

²² ZP = zelo pomembno (visoko tveganje); P = pomembno (srednje tveganje); MP = manj pomembno (nizko tveganje)

Št. in naziv poglavja oz. področja tveganj	Št. in vsebina priporočila	Stopnja pomembnosti priporočila ²²
5.2 Načrtovanje pridobivanja nepremičnega premoženja	Priporočilo št. 5.2/1: Priporočamo, da se z namenom izboljšanja možnosti, da se najemi poslovnih prostorov opravijo na način, ki bo za ministrstvo oz. za državo najbolj racionalen, vzpostavi načrtovan in bolj aktiven pristop k izvedbi pogajalskega procesa.	P
	Priporočilo št. 5.2/2: Priporočamo, da se imenuje koordinator in urednik priprave strategije ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki naj v sodelovanju z vsemi pristojnimi NOE ministrstva (npr. DOZPU, SNIVPO, Kabinet ministrice ipd.) pripravi akcijski načrt aktivnosti za pripravo strategije, ki naj ga potrdi vodstvo ministrstva in s katerim naj bo doseženo, da bo strategija sprejeta v letu 2023/2024.	P
	Priporočilo št. 5.2/3: Priporočamo, da se pripravi interni srednjeročni načrt, v katerem naj se na podlagi izhodišč vodstva določijo prioritete reševanja prostorske problematike posameznih PO s pridobitvijo nepremičnega premoženja.	P
5.3.1 Izvajanje pridobivanja nepremičnega premoženja – Raziskave in analize potreb in trga	Priporočilo št. 5.3.1/1: Priporočamo, da se v predhodni fazi postopka skrbno opravijo vse potrebne raziskave in analize (potreb oz. prostorskih pogojev, trga ipd.), ki bodo predstavljale zanesljivo strokovno podlago za nadaljnjo pripravo Povabila k oddaji ponudbe ter s tem tudi ustrezno podlago za sprejem kvalitetne in odgovorne investicijske odločitve.	ZP
	Priporočilo št. 5.3.1/2: Priporočamo, da se analiza prepoznanih in obravnavanih možnih načinov reševanja določene prostorske problematike predstavi z vsemi ključnimi elementi oz. informacijami na pregleden način, ki bo omogočal primerjavo različnih možnosti in objektivno preverljivost predhodne izbire ponudnika in objekta.	ZP
5.3.2 Izvajanje pridobivanja nepremičnega premoženja – Strokovna presoja primernosti lokacije in objekta ter pravni pregled	Priporočilo št. 5.3.2/2: Priporočamo, da se o izvedbi strokovne tehnične presoje primernosti lokacij in objektov pripravi strnjen in celovit dokument (poročilo), iz katerega naj bodo med drugim razvidni vsebina oz. posamični elementi ter ugotovitve izvedene presoje, podlage za izvedbo presoje, odgovorna oseba za izvedbo presoje, datum/obdobje opravljene presoje in morebitni drugi potrebni elementi.	P
5.3.3 Zagotovitev finančnih sredstev	Priporočilo št. 5.3.3/1: Priporočamo, da se pripravi celovit dokument, iz katerega bo razvidna ekonomska/finančna analiza upravičenosti in gospodarnosti porabe proračunskih sredstev pri upravljanju in ravnanju s stvarnim premoženjem vključno s primerjalno analizo nakupa oz. najema avdio video opreme.	P
5.3.4 Vodenje in poročanje o izvajanju najemne pogodbe	Priporočilo št. 5.3.4/2: Priporočamo, da se evidenca dokumentarnega gradiva skrbno vodi, tako po času nastanka poslovnega dogodka, pooblaščenih oseb za podpisovanje posameznih dokumentov, kot tudi nalaganja ustreznih vsebin oz. dokumentov.	P